

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan pada tanah yang dibuat dengan perjanjian membebaskan jaminan muncul disebabkan adanya perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Hak tanggungan ini merupakan hak penguasaan tanah untuk kreditur berbuat sesuatu atas tanah tersebut. Namun, penguasaan tanah yang dijaminan tersebut bukan secara fisik dan digunakan. Tetapi, untuk melelang ataupun menjual tanah tersebut apabila debitur mengalami cidera janji atau wanprestasi yang nanti hasilnya tersebut digunakan untuk pelunasan utang debitur¹. Untuk menjamin kepastian hukum maka Kantor Pertanahan akan mencatatkan tanah yang dijaminan untuk menjamin kepastian hukum atas penguasaan jaminan tersebut.

Salah satu upaya yang dilakukan oleh kantor pertanahan dalam melayani proses pendaftaran hak tanggungan agar dapat berjalan dengan cepat dan sederhana adalah menciptakan pelayanan pendaftaran dan royas hak tanggungan secara elektronik. Pada zaman digitalisasi ini, kantor pertanahan memanfaatkan teknologi untuk membantu proses berjalannya pencatatan hak tanggungan. Efektif dalam segi waktu dan biaya menjadi tujuan dari Kantor Pertanahan dalam pelayanan pencatatan hak tanggungan secara elektronik.

Lahirnya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mencabut Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menjadi dasar kantor pertanahan dalam

¹ Mariasi, Ni Ny., Arta, I Komang Kawi, 2021, Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains Humaniora, Vol. 5 No. 3, hal. 425

melayani pencatatan hak tanggungan secara elektronik. Tepat pada tanggal 8 Juni 2020, seluruh Kantor Pertanahan di wilayah Republik Indonesia wajib mengubah layanan hak tanggungan berbasis manual menjadi pelayanan secara online. Perbedaan yang mendasar pada sistem hak tanggungan secara elektronik dan manual yaitu pada proses pendaftaran. Berbeda dengan sistem manual yang mewajibkan pemohon untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan dengan carat atap muka, maka dalam sistem elektronik ini pemohon yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat melakukan pendaftaran hak tanggungan dengan hanya mengunggah berkas dari sistem. Kemudian hasil dari pendaftaran tersebut dapat didownload dan dicetak sendiri dengan kertas khusus stiker untuk ditempel pada sertifikat dan terdapat sertifikat hak tanggungan yang ditandatangani secara elektronik².

Kementerian ATR/BPN selaku instansi yang memiliki tugas perihal layanan pertanahan memiliki harapan dengan diberlakukannya pelayanan hak tanggungan secara elektronik dapat memberikan kemudahan bagi mitra Kementerian ATR/BPN yang dalam hal ini ialah PPAT dan Kreditur. Jika sebelumnya pelayanan hak tanggungan manual dinilai rumit dan berbelit-belit sehingga memakan waktu, maka Kementerian ATR/BPN memanfaatkan teknologi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan diberlakukannya pelayanan hak tanggungan secara elektronik yang diharapkan dapat dilaksanakan lebih cepat dan praktis³. Namun disamping itu, upaya modernisasi oleh Kantor Pertanahan ini memiliki problematika sehingga merugikan bagi pengguna dan juga pihak terkait. Sistem traffic (terlalu banyak pengunjung) sehingga mengakibatkan server error dan terjadi inkonsisten pada data fisik dengan

² Mustafida, Latifa. 05 Maret 2024, Perbedaan Hak Tanggungan Manual dan Elektronik, <https://www.latifamustafida.com/2024/03/perbedaan-hak-tanggungan-manual-dan.html>

³ Sagari, Damar. Mujiati. Januari 2022. Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Jurnal Tunas Agraria, Vol.5, No.1. hal 34.

digital menjadi contoh kekurangan pelaksanaan pelayanan hak tanggungan elektronik⁴.

Salah satu problematika pelayanan hak tanggungan elektronik yang peneliti temukan yaitu perihal roya parsial pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Seorang pembeli yang ingin membeli ha katas tanah dengan menggunakan proses Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) terhambat. Seorang nasabah ingin melakukan transaksi atas sertipikat ha katas tanah yang dalam hal ini adalah hak milik dengan status tanah tersebut menjadi salah satu tanah yang terdaftar pada sertifikat hak tanggungan elektronik. Berdasarkan hal tersebut, agar hak atas milik tanah dapat diproses balik nama maka sebagaimana Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang mengatur perihal roya partial yaitu roya yang dilakukan sebagian dengan nilai yang sama dengan penulisan utang debitor dan sisanya tetap dibebankan hak tanggungan.

Hak tanggungan yang didaftarkan secara elektronik, maka penghapusan hak tanggungan atau roya juga dilakukan secara elektronik. Hal ini disampaikan oleh Shamy Ardian sebagai Sekretaris Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (Sesiditjen PHPT) melalui laman Kementerian ATR/BPN⁵. Permohonan roya manual dengan roya elektronik tidak jauh berbeda, yang mana roya elektronik pelaksanaannya dilakukan melalui sistem. Sehingga pemohon tidak perlu datang ke kantor pertanahan dan prosesnya juga dapat lebih cepat. Oleh karenanya, roya telah dilakukan secara elektronik, dan pemohon telah mendapat stiker roya. Sehingga seharusnya status sertipikat tanah tersebut dalam kondisi tidak

⁴ Nurdin, Stiawan. November 2022. Efektifitas Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Dilakukan Oleh PPAT dan Kreditur (BANK) (Studi Kasus pada PPAT Junaidi, S.H., M.Kn dan PT BPR Segara Anak Kencana), *Juridica Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 4, No. 1, hal 81-82.

⁵ Sulisty, Luthfi. 14 Januari 2025, Kenali Cara Mendaftar Hak Tanggungan Elektronik Hingga Roya Elektronik, <https://www.atrbpn.go.id/berita/kenali-cara-mendaftar-hak-tanggungan-elektronik-hingga-roya-elektronik>

terdaftar hak tanggungan dan pembeli dapat melanjutkan transaksi jual beli dengan mendatangi PPAT untuk dibuatkan Akta Jual Beli yang kemudian dilanjutkan dengan proses balik nama.

Adapun fakta yang diperoleh, pada saat pengecekan, status sertifikat tersebut masih terpasang hak tanggungan. Tentu saja hal ini menghambat proses jual beli yang akan dilakukan oleh pembeli dan penjual. Sebab dalam pelaksanaan transaksi jual beli hak milik atas tanah yang mana statusnya masih terdaftar hak tanggungan maka debitor harus melunaskan utang-utangnya terlebih dahulu yang kemudian dilanjutkan dengan melakukan roya sertifikat agar pemilik sertifikat mendapatkan hak penuh untuk menjual tanah tersebut⁶. Hal ini pun diatur melalui Pasal 11 ayat (2) huruf g UUHT yang pada intinya menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat dengan janji-janji yang tercantum di dalamnya yaitu salah satunya perihal larangan pengalihan objek hak tanggungan apabila hal tersebut dilakukna dengan tidak ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kreditor.

PPAT selaku pembuat Akta Jual Beli dalam proses transaksi jual beli hingga balik nama hak milik atas tanah harus teliti dalam menentukan subjek akta jual beli. Seperti permasalahan yang peneliti temukan yaitu Akta Jual Beli telah diberikan nomor kemudian berkas telah masuk ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang Selatan, namun terdapat kendala dalam proses balik nama karena status sertifikat dalam sistem masih terdaftar hak tanggungan.

Berdasarkan postulat diatas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut untuk mengangkat permasalahan ini dalam penelitian tesis ini dengan Judul **“Pertanggungjawaban Pelayanan Publik Elektronik pada Pelaksanaan Roya Parsial BPN Kota Tangerang Selatan : Analisa Mekanisme Balik Nama Yang Tidak Terintegrasi”**.

⁶ Lubis, Muhammad Syukran Yamin. 2024. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Beban Hak Tanggungan. IURIS Studia : Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 5 Issue 2, hal 288.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah peneliti uraikan dalam latar belakang, maka untuk mempertegas permasalahan utama dan mempermudah peneliti dalam menjabarkan tesis, peneliti merumuskan masalah melalui pertanyaan sebagai berikut :

- a. Bagaimana bentuk pelayanan publik elektronik dalam pelaksanaan roya parsial di Kantor BPN Kota Tangerang Selatan?
- b. Bagaimana pertanggungjawaban Kantor BPN dalam penyelesaian balik nama yang tidak terintegrasi di Kota Tangerang Selatan?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mencari jawab dari rumusan masalah yang telah dipaparkan secara sistematis. Dengan demikian, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis realita dalam penerapan pelayanan publik elektronik dalam pelaksanaan roya parsial di BPN Kota Tangerang Selatan.
2. Untuk menganalisis pertanggungjawaban Kantor BPN dalam penyelesaian balik nama yang tidak teritegrasi di Kota Tangerang Selatan.

1.4. Manfaat Penelitian

Peneliti berharap melalui penelitian ini dapat menghasilkan manfaat yang diuraikan menjadi dua bagian yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Secara Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi berupa pemikiran maupun gagasan perihal konsep pelayanan publik pada kantor pertanahan dalam pelaksanaan roya parsial secara elektronik yang ideal dan efektif. Selain itu, melalui penelitian ini, peneliti membuktikan atas pentingnya peran notaris dalam melakukan proses balik nama sertifikat hak atas tanah di era pelayanan pertanahan secara elektronik.

2. Manfaat Secara Praktis

Diharapkan bahwa penelitian ini dapat memberikan informasi kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pelayanan publik pada kantor pertanahan khususnya terkait problematika dalam pelaksanaan roya parsial secara elektronik, maupun proses balik nama.

1.5. Kerangka Konsep

1. Notaris dan PPAT

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan yang mana hal ini sangat berkaitan erat dengan akta otentik. Perlindungan hukum notaris diberikan melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN. Notaris didefinisikan melalui Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyatakan “*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya*”⁷.

Kewenangan notaris ini diberikan lebih lanjut melalui Pasal 15 ayat (1) UUJN yang pada intinya menyampaikan sebagai berikut :

“Notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta otentik berupa semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang mana hal ini diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta, yang kemudian para pihak akan diberikan Salinan dan kutipan akta yang sama bunyinya,⁸”.

Dengan demikian tugas dari seorang notaris yaitu mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum para pihak. Oleh karenanya, Notaris merupakan perpanjangan dari pemerintahan yang diangkat untuk memberikan jasa hukum agar memudahkan masyarakat dalam melakukan transaksi atau perbuatan hukum lainnya melalui perjanjian yang dibuat dihadapan dan atau oleh notaris⁹.

⁷ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

⁸ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

⁹ Konsideran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Selain itu, kewenangan notaris juga memastikan bahwa dokumen yang dibuatnya mempunyai keabsahan hukum dan notaris harus bertanggung jawab dalam pelaksanaan tugasnya¹⁰,

Notaris menuangkan semua perbuatan dan perjanjian yang dikehendaki oleh pihak - pihak agar segala keterangannya dicatatkan ke dalam suatu akta otentik sehingga mempunyai kekuatan ÷ hukum yang sempurna. Perjanjian yang dicatatkan dan dibuat oleh notaris ini dapat disebut juga sebagai akta. Melalui akta yang dibuat oleh notaris ini dapat dijadikan dasar hukum terhadap status harta benda, hak, maupun kewajiban seseorang. Adanya kekeliruan pada akta yang dibuat oleh notaris dapat mengakibatkan hilangnya hak seseorang atau terbebannya kewajiban seseorang¹¹. Oleh karenanya, sebagaimana Komar Andasasmita berpendapat melalui bukunya yang berjudul *Notaris Selayan Pandang* yaitu notaris dalam menjalankan profesinya diperlukan keahlian dalam memahami ketentuan yang diatur melalui undang-undang agar akta yang dibuat oleh notaris tidak bertentangan dengan hukum sehingga dapat akta tersebut menjadi batal demi hukum¹².

Selain notaris, pejabat yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta-akta otentik yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal yang membedakan dengan notaris ialah akta yang dibuat PPAT terkait dengan perbuatan hukum tertentu yaitu perihal pertanahan dapat berupa hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun dan juga pemberian hak tanggungan atas tanah¹³.

¹⁰ Pratama Fadhlil Nur. Silviana, Ana. November 2024. Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*. Vol. 7. No. 1. Hal 627.

¹¹ Adjie. Habib. 2010. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung : Citra Aditya Bakti. hal. 12.

¹² Andasasmita, Komar. 1993. *Notaris Selayan Pandang*. Cet. 2. Bandung : Alumni. hal. 2.

¹³ Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta : Djambatan. hal. 483.

2. Pelaksanaan Roya Parsial secara Elektronik

Istilah roya sangat berkaitan erat dengan hak tanggungan. Oleh karenanya sebelum membahas roya maka hal yang harus dipahami terlebih dahulu adalah konsep hak tanggungan. Mengutip dari bukunya Profesor Budi Harsono mendefinisikan hak tanggungan sebagai penguasaan hak atas tanah, yang mana dengan hak tanggungan ini kreditur menjadi memiliki kewenangan untuk berbuat sesuatu atas tanah yang dijadikan agunan atau jaminan. Namun, penguasaan ini bukan dikuasai atas fisik dan digunakan tetapi untuk dijual tanah tersebut apabila debitur wanprestasi atau cidera janji yang kemudian hasil penjualan tersebut seluruhnya atau sebagian digunakan untuk pembayaran lunas atas hutang debitur¹⁴.

Sutan Remy Sjahdeini juga memberikan pendapat terkait definisi hak tanggungan. Menurut Sutan Remy yang hak tanggungan merupakan hak tanggungan atas tanah berserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itulah yang disebut hak tanggungan. Dengan hak tanggungan ini memberikan kewenangan kepada kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanggungan yang dijadikan agunan. Yang mana penguasaan ini tidak dikuasai dalam bentuk fisik lalu digunakan, tetapi agunan tersebut bertujuan untuk dijual apabila debitur wanprestasi atau cidera janji yang kemudian seluruh maupun sebagian hasilnya akan dibayarkan untuk pelunasan hutang debitur¹⁵.

Dasar hukum atas pemberian hak tanggungan ini diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Definisi Hak Tanggungan ini juga diatur melalui Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan bahwa “Hak

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, 1999:24

¹⁵ Sutan Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, hal 3

Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain¹⁶”. Adapun hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan ini dijelaskan melalui Pasal 4 ayat (1) UUHT terdiri dari hak milik, hak guna usaha, ataupun hak guna bangunan¹⁷.

Hak tanggungan sebagai hak jaminan yang diperuntukan untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Dengan demikian hak tanggungan ini merupakan perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir* (tambahan), yang mana sangat berkaitan erat dengan perjanjian pokok dan dalam hal ini mengabdikan pada perjanjian pokok. Atau dalam hal ini perjanjian jaminan selalu mengikuti perjanjian pokoknya yang lahirnya selalu karena adanya perjanjian pokok, namun sebaliknya, perjanjian pokok tidak selalu melahirkan perjanjian jaminan¹⁸.

Hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* ini ditegaskan melalui Pasal 10 ayat (1) UUHT yang pada menyatakan sebagai berikut

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut¹⁹.”

Dengan demikian berdasarkan penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa hak tanggungan merupakan hak yang diberikan kreditur untuk memberikan perlindungan ataupun kepastian

¹⁶ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

¹⁷ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

¹⁸ <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/30196/18921039%20Triamita%20Rahmawati.pdf?sequence=1> hal. 79

¹⁹ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

hukum bahwa kreditur akan melunasi hutang-hutangnya. Dengan dibebankannya hak tanggungan maka kreditur mendapatkan kedudukan Istimewa dan memberikan kepastian haknya diprioritaskan dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur wanprestasi atau cidera janji.

Adapun apabila utang-piutang tersebut telah selesai, maka sertifikat yang telah didaftarkan hak tanggungan pada kantor pertanahan kemudian akan didaftarkan untuk dilakukan royasertipikat. Hal ini pun diatur yang penjelasannya dituangkan dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan menteri ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020, bahwa dengan dibuktikan proses kredit telah selesai atau lunas maka proses hak tanggungan tersebut dapat didaftarkan penghapusan hak tanggungan atau hal ini sering disebut juga dengan istilah royas²⁰.

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan definisi perihal Royas yaitu penghapusan atas pengikatan suatu agunan yang dalam hal ini ialah hak atas tanah sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut kembali sepenuhnya kepada pemilik aslinya²¹. Pengembalian sertifikat tanah kepada debitur disini tidak hanya sertifikat tanah diberikan kepada debitur. Namun, terdapat proses yang disebut royas yang mana Kantor Pertanahan membebaskan hak tanggungan pada sertifikat buku tanah dengan cara mencoret terhadap sertipikat tanah yang dijadikan objek hak tanggungan²².

Penjelasan royas juga disebutkan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang pada intinya menyatakan bahwa royas dikenal sebagai penghapusan atau

²⁰ Pasal 18 ayat (1) Peraturan menteri ATR/BPN Nomor : 05 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

²¹ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 1008, Kamus Bahasa Indonesia. Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan nasional. Hal. 548.

²² Yuslim, Iswandi, & Fendi, A. 2023. Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Royas) pada Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Dalam Memberikan Kepastian Hukum. *UNES Law Review*, Vol. 5 No. 4, hal. 4228-4246.

pencoretan hak tanggungan pada buku tanah hak tanggungan sehingga sertifikat hak tanggungan atau dapat disebut sebagai SHT ditiadakan kemudian sertifikat hak atas tanah diberikan kembali kepada pemilik aslinya²³. Merujuk Pasal 22 UUHT perihal pelaksanaan roya dilakukan karena piutang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan sudah lunas ataupun disebabkan kreditor melepaskan hak tanggungan tersebut. Royas sertifikat dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan yang kemudian oleh BPN akan menghapus atau dilakukan pencoretan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat²⁴.

Pelaksanaan Royas dapat dilakukan sepenuhnya ataupun sebagian. Royas sebagian atau yang sering dikenal roya partial banyak dilakukan oleh debitur. Hal yang menjadi dasar dapat dilakukannya roya partial adalah Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi, terkecuali apabila hal ini diperjanjikan melalui akta yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan²⁵.

Merujuk Pasal 22 UUHT menyebutkan bahwa proses roya dapat digambarkan dalam dua hal yaitu proses dan hasil dari roya yang mana prosesnya dilakukan dengan mengajukan permohonan dengan melampirkan data yang menjadi persyaratan roya ke BPN lalu BPN akan melakukan pencoretan pada sertifikat tanah yang menjadi objek hak tanggungan dengan memberikan tanda “Z” pada nama kreditur lalu dibubuhkan cap serta tanda tangan dari pejabat yang berwenang.

²³ Penjelasan Umum angka 8 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

²⁴ Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

²⁵ Saputra, Gilang Bella. Priyanto, I Made Dedy. Desember 2020. Proses Pelaksanaan Royas Partial Pada Kantor Notaris. *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 5, No : 3. Hal. 468.

Pencoretan inilah yang menjadi hasil roya yang dilakukan dengan mendatangi BPN²⁶.

Sejak disahkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (PERMEN HT Elektronik), proses roya yang hak tanggungannya dilakukan secara elektronik maka royanya dilakukan secara elektronik yaitu dengan mengajukan permohonan melalui website. Proses roya ini dilakukan melalui akun kreditur di website <https://www.atrbpn.go.id/> dengan mengisi data-data dan dokumen yang menjadi syarat roya elektronik. Adapun hasil dari roya elektronik ini yaitu berupa stiker roya yang nantinya ditempelkan pada sertifikat tanah yang menjadi objek hak tanggungan²⁷.

3. Mekanisme Balik Nama

Yang dimaksud balik nama dalam penelitian ini adalah proses pemindahan kepemilikan pada sertifikat hak atas tanah. Proses balik nama menjadi hal yang paling penting ketika telah terjadi transaksi jual beli. Selain melalui proses jual beli peralihan kepemilikan dapat terjadi melalui cara lelang, warisan ataupun hibah. Proses balik nama ini harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pembuat akta otentik²⁸.

Merujuk Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP PPAT) yang pada intinya menyatakan perihal PPAT bertugas untuk membuat akta sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atau hak milik atas satuan rumah susun, yang kemudian akta ini menjadi dasar untuk

²⁶ Pangesti. Shinta. Yovieta, Aprillia. Desember 2024. Peran Notaris, PPAT, dan Bank Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Atas Kredit Modal Usaha. *Collegium Studiosum Journal*, Vol 7. No. 2. hal 572.

²⁷ Ibid, hal 573-574

²⁸ Mokoagow, A. A. 2017. Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Privatum*. Vol.5, No.4, hal.19-26.

pendaftaran perubahan data pada pendaftaran tanah yang disebabkan terjadinya perbuatan hukum.

Sebelum menindak lanjuti akad jual beli, PPAT akan melakukan pengecekan terkait objek jual beli. Seperti pengecekan sertifikat hak atas tanah ke BPN dan pemeriksaan tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan. Oleh karenanya sebelum melakukan transaksi PPAT akan meminta sertifikat asli dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dari Pihak Penjual. Tujuan dari pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut guna mengetahui dan memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang serta tidak ada pemblokiran. Apabila terdapat catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual harus membersihkan catatan tersebut. Sebab, tanpa proses ini jual beli tidak akan bisa dilakukan²⁹.

Setelah objek jual beli tersebut sudah jelas, PPAT akan mudah menentukan subjek pada akta jual beli, hal ini akan sangat menentukan sahnyanya jual beli. Merujuk pernyataan Erza Putri melalui bukunya yang berjudul Peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah yang menyebutkan syarat materiil terkait subjek pada akad jual beli sebagai berikut :

- a. Persyaratan untuk calon penjual harus jelas: mereka harus memiliki hak untuk menjual tanah yang ingin mereka jual.
- b. Jika pemilik hak atas tanah sudah berkeluarga, pasangan mereka harus hadir untuk bertindak sebagai penjual. Jika mereka tidak dapat hadir, maka harus ada surat bukti tertulis dan sah yang menunjukkan bahwa pasangan mereka menyetujui untuk menjual tanah.

²⁹Andini, Sabrina Ayu. 2015. Balik Nama Sertifikat Hak Milik, Surakarta : Fakultas Hukum, UNM. hal. 36.

- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh pemilik yang sah dari tanah³⁰.

Adapun apabila syarat materil tersebut tidak terpenuhi yaitu jual beli tersebut batal demi hukum atau dengan demikian proses jual beli tersebut tidak sah. Selain itu, dalam proses jual beli PPAT juga harus memperhatikan syarat formil yaitu sebagai berikut :

- a. Akta harus dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar, dengan satu lembar disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan satu lembar lagi diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran dan kepada pihak yang bertanggung jawab atas jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli.
- b. Akta harus disaksikan oleh dua (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- c. Setelah akta dibuat, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT harus menyampaikan akta tersebut bersama dengan dokumen yang relevan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Selain itu, PPAT harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai telah disampaikannya akta tersebut³¹.

Setelah pembuatan Akta Jual beli selesai maka, PPAT akan menyerahkan dokumen yang dibutuhkan untuk proses peralihan hak. Dokumen yang dibutuhkan akan diuraikan sebagai berikut :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua).
- b. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan.
- c. Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak atas tanah. (d) Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap.
- d. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang.

³⁰ Mokoagow, Areini Airin. Juni 2017. Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Lex Privatum Vol. V/No.4/Jun/2017. Hal. 20-21

³¹ Ibid. hal. 21

- e. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh). Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- f. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada.
- g. Dan pengecekan sertifikat.

Setelah PPAT menyerahkan dokumen tersebut ke BPN, yang kemudian akan diberikan bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT yang selanjutnya dalam waktu 14 hari sampai maksimal 20 hari sertifikat sudah beralih menjadi ke atas nama pembeli. Sehingga sertifikat sudah dapat diambil melalui BPN dengan menyerahkan bukti penerimaan.

1.6. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian menurut Soerjono Soekanto didefinisikan sebagai sekumpulan kegiatan ilmiah yang terkait dengan analisis yang dilakukan dengan cara metodologis, yaitu dengan menggunakan metode atau pendekatan tertentu³². Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris, sebab penelitian hukum ini berkaitan dengan peraturan hukum dan peristiwa yang sebenarnya terjadi di masyarakat dengan tujuan menemukan data untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya akan menyelesaikan masalah³³.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan merupakan upaya yang dilakukan selama proses penelitian untuk memahami masalah penelitian³⁴. Dengan demikian,

³² Benuf, Kornelius. Azhar, Muhammad. Juni 2020. Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. Jurnal Gema Keadilan, Vol. 7, No.1, hal. 23.

³³ Waluyo, Bambang. 2002. Penelitian Hukum Dalam Praktek. Jakarta: Sinar Grafika, hal. 15-16.

³⁴ Nurbaini. 2013. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hal. 5

pendekatan empiris (pendekatan hukum non doctrinal) dan pendekatan kasus menjadi pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini.

3. **Sumber Data**

a. **Sumber Hukum Primer**

Pada penelitian ini yang termasuk data primer adalah sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP PPAT)
- 4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mencabut Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik proses pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara elektronik.

b. **Sumber Hukum Sekunder**

Dalam kasus ini, data sekunder berasal dari semua publikasi tentang hukum yang tidak merupakan dokumen resmi, seperti buku teks, kamus, jurnal, dan komentar norma hukum. Informasi sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yang merupakan pengumpulan informasi tertulis tentang hukum dari berbagai sumber dan didistribusikan secara luas untuk mendukung penelitian hukum normatif dan yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan penelitian.

c. **Sumber Hukum Tersier**

Data ini digunakan sebagai pelengkap dari data primer dan sekunder dan sumber-sumber sejenis yang diakses melalui internet.

4. **Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu studi kepustakaan berarti membuat daftar literatur yang dibutuhkan, mengunjungi perpustakaan baik secara langsung maupun online, mencari dan memilah literatur yang relevan dengan topik penelitian Anda, dan kemudian membaca dan memeriksa literatur tersebut untuk menemukan data yang dibutuhkan. Selain itu, untuk mengumpulkan data peneliti juga melakukan wawancara dengan mendatangi narasumber secara langsung dan bertanya terkait data yang dibutuhkan.

5. **Metode Analisis Data**

metode analisis data yang digunakan peneliti adalah deskriptif artinya mendeskripsikan fakta-fakta yang ada, lalu menganalisisnya berdasarkan hukum positif dan teori-teori yang ada.

1.7. Penelitian Terdahulu

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

NAMA PENELITI	JUDUL PENELITIAN	HASIL UTAMA	KAITAN DENGAN THESIS	RESEARCH GAP
Dzaky Alwan Bisyir - 2023	“PROBLEMATIK A DALAM PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK BERDASARKAN UNDANG-	Adanya ketidaksesuai an antara Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang	Menjelaskan dampak Ketidaksiapan SDM dari segi sarana dan prasarana	Tidak berfokus pada terhadap peran Notaris dalam Pelayanan Publik Elektronik

	UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”	Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) serta Rendahnya Kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM) terhadap sistem HT Elektronik		
Ayu Pertiwi - 2022	ANALISIS HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN	Adanya keterlambatan dalam kelengkapan berkas pada	Menjelaskan terkait sistem dan prosedur dari pendaftaran	hanya berfokus pada pendaftaran HT Elektronik

	KELENGKAPAN BERKAS PADA PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK	pendaftaran HT Elektronik dapat mengakibatkan batalnya permohonan HT	HT manual dengan elektronik	
Angga Satria, Yulizar Yakub, Syuryani - 2023	PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KABUPATEN AGAM	Pelaksanaan HT Elektronik belum berjalan dengan efektif yang disebabkan dari Kantor Pertanahan sendiri, juga karena stakeholder terkait seperti PPAT dan Kreditur yang belum siap terhadap pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi	Menjelaskan hambatan setiap Langkah dalam proses pendaftaran hak tanggungan dari pengecekan hingga terbit SHT	Hanya berfokus pada permasalahan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kabupaten Agam

		secara elektronik.		
Ni Ny. Mariadi, I Komang Kawi Arta - 2021	EFEKTIVITAS PENGURUSAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULELENG	Kendala yang dihadapi dalam pengurusan HT-el secara umumnya di sistem atau server yang mengatur terkait HT-el dan pada pihak pengguna HT-el.	Menjelaskan Efektifitas Pelaksanaan HT Elektronik dari tiga elemen yaitu norma, substansi hukum dan budaya hukum	Hanya berfokus pada pelaksanaan HT Elektronik dan tidak mengaitkan dengan pelayanan elektronik lainnya sehingga menghambat proses transaksi lainnya.
Sundaru Guntur Wibowo, Fredy Susanto, Ardila Prihadyatama, Naufal Ahmad. A - 2021	Implikasi Hukum Pengecekan Sertifikat Tanah Secara Online	tanggung jawab PPAT yang terlibat langsung dalam proses pengecekan sertifikat secara elektronik adalah menjamin bahwa data-data baik data	Menjelaskan Solusi dan keterlibatan PPAT ketika terjadi ketidaksesuaian data pada hasil pengecekan dengan sertipikat asli	Hanya berfokus pada pelayanan elektronik terhadap pengecekan sertipikat

		yurisdis maupun data fisik pada hasil pengecekan sertifikat secara elektronik sudah sesuai dengan sertifikat aslinya		
--	--	---	--	--

1.8. Sistematika Penulisan

Peneliti akan membuat rancangan sistematis untuk pembahasan penelitian ini agar dapat dipahami oleh pembaca secara menyeluruh, seperti yang disebutkan di atas. Penelitian ini dibahas dan diuraikan menjadi 5 (lima) bab yang diuraikan sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini akan menyajikan Latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konsep dibahas dalam bab pertama ini. Dan akhir bab ini, metode penelitian yang digunakan juga dibahas, serta rancangan sistematika pembahasan.

BAB 2 TINJAUAN PELAYANAN PUBLIK ELEKTRONIK PADA PELAKSANAAN ROYA PARSIAL

Bab kedua ini menyajikan Kajian Pustaka, yaitu kajian teoritis dan review (tinjauan ulang) hasil studi terdahulu. Pembahasan Pertama BAB ini diawali dengan pemaparan teori yang digunakan untuk menganalisis dan menginterpretasikan data penelitian yakni teori terkait kemanfaatan hukum dan teori pertanggungjawaban.

BAB 3 PEMBAHASAN PERMASALAHAN I

Pada bab ini peneliti akan menyajikan permasalahan terkait pelayanan publik elektronik dalam pelaksanaan roya parsial di BPN Kota Tangerang Selatan yang diakhiri dengan analisa menggunakan teori kemanfaatan hukum.

BAB 4 PEMBAHASAN PERMASALAHAN II

Pada bab ini peneliti akan membahas pertanggungjawaban dalam penyelesaian proses balik nama yang tidak terintegrasi di Kantor BPN Kota Tangerang Selatan yang diakhiri dengan analisa menggunakan teori pertanggungjawaban.

BAB 5 PENUTUP

Bab kelima ini peneliti akan membahas terkait penutup. Bab ini nantinya akan menyajikan kesimpulan dari hasil pembahasan penelitian dan saran peneliti. Kesimpulan tersebut merupakan ringkasan dari jawaban terkait rumusan masalah. Terakhir, akan ditutup saran peneliti untuk menjadi solusi dari permasalahan penelitian.