

# PERAN NOTARIS, PPAT, DAN BANK DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK ATAS KREDIT MODAL USAHA

Shinta Pangesti\*, Aprillia Yovieta<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Indonesia

shinta.pang@gmail.com<sup>1\*</sup>, aprillia@gmail.com<sup>2</sup>



Article Info	Abstract
<p><b>Article History</b> <b>Article History</b></p> <p>Received: November 28, 2024</p> <p>Accepted: December 31, 2024</p> <hr/> <p><b>Keywords:</b> Mortgage, Business Capital Credit, Deletion of Mortgage Rights (<i>Roya</i>)</p>	<p>In fact, the registration of mortgage rights after the implementation of business capital credit is an important stage. From the credit agreement to the registration of mortgage rights, it is inseparable from the role of a Notary, PPAT, and Bank. Because electronic deletion of mortgage rights has been implemented, it is also necessary to understand the differences between manual and electronic deletion of mortgage rights. This study aims to analyze the role of Notaries, PPATs, and Banks in the registration of HT-el for business capital credit and to analyze the differences between manual and electronic deletion of mortgage rights. The legal research used is normative legal research with a statutory approach. Primary data was obtained from interviews with two informants who were determined by purposive sampling, while secondary data was obtained through literature studies. In placing mortgage rights on business capital loans, the Notary, PPAT and Bank each have an important role. Starting from receiving the bank order letter to the issuance of the mortgage certificate, each holds an irreplaceable role and responsibility. Several differences were also found between manual and electronic deletion of mortgage rights, including: legal basis, method of implementation, role of PPAT, time limit, and final product.</p>

## Abstrak

Sejatinya pendaftaran hak tanggungan setelah pelaksanaan kredit modal usaha merupakan tahapan yang penting. Dari akad kredit hingga tahapan pendaftaran hak tanggungan tidak terlepas dari peranan seorang Notaris, PPAT, dan Bank. Dikarenakan telah diimplementasikan penghapusan hak tanggungan secara elektronik, maka perlu dipahami juga perbedaan penghapusan hak tanggungan secara manual dan elektronik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran Notaris, PPAT, dan Bank dalam pendaftaran HT-el atas kredit modal usaha serta menganalisis perbedaan penghapusan hak tanggungan (*Roya*) secara manual dan elektronik. Penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan 2 (dua) orang narasumber yang ditentukan secara *purposive sampling*, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Dalam pemasangan hak tanggungan baik pada kredit modal usaha, Notaris, PPAT dan Bank masing-masing mempunyai peran yang penting. Mulai dari penerimaan surat *order* bank hingga terbitnya sertipikat hak tanggungan, masing-masing memegang peran dan tanggung jawabnya yang tak tergantikan. Ditemukan pula beberapa perbedaan penghapusan hak tanggungan (*roya*) secara manual dan elektronik antara lain: dasar hukum, cara pelaksanaan, peran PPAT, tenggang waktu, dan produk hasil akhir.

**Keywords:** Hak Tanggungan, Kredit Modal Usaha, *Roya*

## I. PENDAHULUAN

Salah satu upaya yang dapat membantu mewujudkan adanya pertumbuhan ekonomi yang pesat adalah dengan mendorong hadirnya Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) di Indonesia. Menurut data yang dilansir dari Badan Pusat Statistik, kenaikan jumlah UMKM di beberapa tahun belakangan ini tergolong pesat. Dimana digambarkan terdapat 2,4 juta proyek UMKM dengan total investasi sebesar Rp127.000.000.000,- sejak bulan Januari hingga bulan Juni tahun 2024 (Kementerian Investasi/BKPM, 2024). Namun, tantangan utama yang dihadapi oleh para pelaku UMKM adalah kebutuhan dana yang cukup besar untuk mendirikan dan mengembangkan usaha mereka (Anggraini & Haryadi, 2020). Disinilah peran lembaga perbankan menjadi krusial, karena penyaluran dana kredit oleh bank sangat membantu kelangsungan kegiatan UMKM di Indonesia. Selain berperan dalam mendukung UMKM, kredit juga memiliki fungsi penting lainnya, yaitu sebagai sumber pendanaan bagi berbagai keperluan masyarakat, termasuk investasi dan konsumsi (Badan Pusat Statistik, 2024).

Adanya jaminan dalam pelaksanaan kredit merupakan hal yang penting untuk menjamin agar debitur benar-benar berjanji melunasi seluruh utangnya pada waktu yang telah diperjanjikan (Hatta Pratama, 2014). Selanjutnya fungsi dari jaminan juga untuk memberikan jaminan berupa perlindungan, memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi kreditur, yakni walaupun debiturnya wanprestasi, kredit tetap akan dikembalikan, yaitu melalui pelaksanaan perjanjian (Nur Syafira, 2022).

Jaminan yang paling sering diserahkan adalah jaminan atas kebendaan yang berupa harta kekayaan seperti rumah, ruko, ataupun tanah. Objek tersebut akan diikat dengan sebuah hak yang disebut hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji debitur untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan utang. Janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian yang tak dipisahkan dari perjanjian utang-piutang, kemudian dilakukan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Putra Finalo, Fendri, & Andora, 2023).

Pada saat ini, pemasangan hak tanggungan dipermudah, karena dapat dilakukan secara daring melalui *website* kementerian agraria dan tata ruang/BPN. Selain itu, merujuk pada Pasal 7 Permen ATR/BPN 5/2020 pengguna sistem hak tanggungan elektronik (HT-*e/*), hanya dapat digunakan oleh kreditur selaku badan hukum atau perorangan sesuai peraturan perundang-undangan dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian.

Dalam hal debitur telah menyelesaikan segala kreditnya dengan baik maka akan dilakukan penghapusan hak tanggungan (*roya*). Adanya *roya* juga menandakan bahwa kredit telah usai dan kepemilikan dari objek jaminan telah kembali menjadi hak milik debitur (Arba, 2020). Proses *roya* sejak dikeluarkannya Permen ATR/BPN 9/2019, juga berubah menjadi sistem elektronik.

Beberapa penelitian sebelumnya yang telah membedah hal-hal yang berkaitan dengan hak tanggungan antara lain: penelitian yang mengkaji tentang pemasangan hak tanggungan secara elektronik dengan membedah mulai dari proses hingga kewenangan serta kedudukan PPAT dalam pemasangan hak tanggungan secara elektronik (Meyer Simatupang, 2022). Di sisi lain terdapat juga penelitian yang memaparkan adanya HT-*e/* ini membawa dampak yang baik seperti lebih efisien, menyingkat waktu dan memudahkan karena tidak perlu dilakukan lagi secara tatap muka ke kantor BPN (Amelya Wirasti, 2021). Dalam penelitian yang dilakukan Eva Riska Yulanda, ditemukan pula hambatan saat pelaksanaan *roya*, yakni lamanya durasi proses pencoretan hak tanggungan di kantor BPN Kota Semarang. Selain lamanya waktu proses *roya*, terdapat juga beberapa kasus hilangnya sertipikat akibat dari kelalaian petugas BPN (Yulanda, ., & Mahfud, 2022).

Penelitian ini tentunya berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu karena selain memaparkan peran Notaris, PPAT, dan Bank dalam pendaftaran HT-*e/* atas kredit modal kerja, juga membandingkan pendaftaran hak tanggungan secara manual dan elektronik sejak berlakunya Permen ATR/BPN 9/2019 serta melengkapinya dengan narasumber dari

pihak perbankan. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengangkat dua rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran Notaris, PPAT, dan Bank dalam pendaftaran HT-*e/* atas kredit modal usaha?
2. Bagaimana perbedaan penghapusan hak tanggungan (Roya) secara manual dan elektronik?

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data sekunder dan data primer. Dengan studi kepustakaan, peneliti memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

Sedangkan, data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan 2 (dua) orang narasumber yang ditentukan secara *purposive sampling*. Menurut Ika Lenaini, *purposive sampling* merupakan “sebuah metode *sampling non random sampling* dimana periset memastikan pengutipan ilustrasi melalui metode menentukan identitas spesial yang cocok dengann tujuan riset sehingga diharapkan bisa menanggapi kasus riset” (Lenaini, 2021).

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Peran Notaris, PPAT, Dan Bank Dalam Pendaftaran HT-*e/* Atas Kredit Modal Usaha

Kredit modal usaha adalah jenis pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan, seperti bank, untuk membantu pembiayaan kebutuhan operasional jangka pendek dari suatu usaha. Beberapa penilaian yang diajukan oleh Bank dalam rangka penyaluran kredit modal usaha kepada calon Debitur antara lain kondisi kelayakan usaha, ketersediaan atau kecukupan agunan (Nugroho & Malikhathun Badriyah, 2024). Kredit ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari yang berkaitan langsung dengan operasional bisnis, seperti pembelian bahan baku, pembayaran gaji karyawan, atau biaya produksi.

Dalam pemasangan hak tanggungan baik pada kredit modal usaha maupun jenis kredit lain, Notaris, PPAT dan Bank masing-masing mempunyai peran yang penting. Mulai dari penerimaan surat *order* bank hingga terbitnya sertipikat hak tanggungan, masing-masing memegang peran dan tanggung jawabnya yang tak tergantikan.

Setiap kredit tentu diikuti dengan adanya perjanjian, sama halnya seperti kredit modal usaha yang harus diikuti dengan adanya Perjanjian Kredit (PK). Penandatanganan PK harus memenuhi Pasal 1320 KUHPer yakni: “kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang halal”.

Kewenangan membuat PK terletak pada Notaris atau pihak bank itu sendiri. Sesuai dengan Pasal 15 UU JN 2/2014, Notaris berwenang dalam pembuatan PK bila para pihak menghendaki untuk dinyatakan dalam Akta Autentik. Sebaliknya bila sesuai kesepakatan Bank dan Debitur cukup dibuat dalam surat di bawah tangan, maka Banklah yang akan menyusun PK tersebut.

Berikutnya pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dimana keduanya dapat dibuat oleh Notaris atau PPAT. Jika objek jaminan terletak pada wilayah kerja PPAT maka SKMHT dibuat dalam akta PPAT, namun jika di luar wilayah kerja PPAT maka SKMHT dibuat dalam akta Notaris.

Terakhir APHT, pembuatan APHT hanya dapat dilakukan oleh PPAT hal ini sejalan dengan Pasal 10 ayat 2 UU HT 4/1996 dimana dipaparkan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pendaftaran hak tanggungan, diawali dengan adanya surat *order* bank. Dalam surat *order* tercantum hal-hal seperti plafon kredit, fasilitas kredit, bunga maupun tujuan dari kredit sesuai dengan persetujuan antara pihak bank dan debitur. Dalam surat *order* bank tercantum juga permintaan-permintaan dari pihak bank yang biasanya meliputi pemeriksaan dokumen-dokumen akad dan pengecekan terhadap sertipikat tanah debitur yang mau

dijamin. Nyatanya surat *order* setiap bank berbeda-beda. Bahkan bank dengan kantor cabang yang berbeda juga dapat menentukan perbedaan dari format surat *order*.

Dalam penerimaan surat *order* terdapat beberapa tahapan yang perlu diperhatikan. Pertama, Notaris dan PPAT wajib untuk memeriksa perlengkapan dokumen-dokumen akad yang diperlukan. Kedua, pengecekan dari sertipikat hak tanah yang akan dijadikan objek jaminan.

Berikut dokumen-dokumen yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan:

**Tabel 1.** Dokumen Persyaratan Pemasangan Hak Tanggungan Dilihat Dari Debitur Berdasarkan Permen ATR/BPN 5/2020

DEBITUR BADAN HUKUM	DEBITUR PERORANGAN
1) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) badan hukum;	1) Data diri pihak persetujuan mencakup KTP, NPWP pribadi, Kartu Keluarga;
2) Nomor Induk Berusaha (NIB);	2) Data diri pihak persetujuan jika ada, apabila tidak ada maka harus mengunggah surat pernyataan lajang atau perjanjian kawin;
3) Akta pendirian;	3) Sertipikat asli dan hasil pengecekan;
4) Akta perubahan terakhir;	4) KTP saksi;
5) Data diri pihak persetujuan mencakup KTP, NPWP pribadi, Kartu Keluarga.;	5) SKMHT jika ada;
6) Pajak Bumi Bangunan (PBB);	6) Pajak Bumi Bangunan (PBB) ;
7) APHT lembar kedua;	7) APHT lembar kedua;
8) Sertipikat asli dan hasil pengecekan;	8) Perjanjian kredit;
9) KTP saksi;	9) Surat Pengantar Akta (SPA) yang sudah ditanda tangani oleh PPAT;
10) Perjanjian kredit;	10) Lembar keabsahan.
11) SKMHT jika ada;	
12) Lembar keabsahan;	
13) Surat Pengantar Akta (SPA) yang sudah ditanda tangani oleh PPAT.	

Dokumen-dokumen tersebut nantinya wajib dibawa aslinya pada saat akad agar dapat *discan* untuk keperluan arsip Notaris dan untuk memenuhi persyaratan dokumen unggahan pendaftaran hak tanggungan. Dokumen-dokumen akad yang dimintakan berbeda terhadap debitur perorangan dan badan hukum sesuai yang tertera dalam Tabel 1. Pemeriksaan terhadap dokumen akad akan berlangsung selama kurang lebih 2 hari kerja, dan jika lengkap maka akan lanjut ke tahap selanjutnya yakni akad.

Pendapat Bapak Irawan Santoso, selaku *marketing area landing coordinator* Hibank bahwa setelah surat *order* diberikan ke Notaris, cukup 1-2 hari kerja setelah *order* diberikan maka akad sudah dapat dijalankan (Hasil Wawancara Peneliti, 2024a). Hal ini berbeda dengan pendapat dari Ibu Shinta Putri, *relationship manager SME re entry* di Bank Danamon. Menurut beliau, diperlukan waktu yang cukup lama sejak surat *order* diberikan hingga menuju akad. Tenggang waktu yang diperlukan kurang lebih 1 minggu setelah surat *order* diberikan. Hal ini cenderung lama akibat dari ramainya Notaris yang ditunjuk sehingga antrean untuk akad cenderung banyak (Hasil Wawancara Peneliti, 2024b).

Tahap kedua yang perlu dilakukan adalah pengecekan sertipikat tanah. Pengecekan ini berfungsi untuk memastikan bahwa sertipikat ini bersih dari sita, kasus atau blokir. Jika ditemukan sita, kasus atau blokir terhadap hak tanah ini maka pemasangan hak tanggungan tidak dapat dilanjutkan, dan berkas-berkas akan dikembalikan kepada pihak bank. Pengecekan yang dilakukan juga selaras dengan Pasal 2 Permen ATR/BPN 19/2020, bahwa: "Pengecekan sertipikat merupakan salah satu jenis layanan informasi pertanahan yang diberikan secara elektronik melalui sistem elektronik berupa aplikasi layanan informasi pertanahan yang disediakan oleh kementerian".

Tahap pengecekan sertipikat wajib melampirkan beberapa dokumen pribadi seperti KTP berwarna pemilik sertipikat, surat kuasa untuk melakukan pengecekan dan surat pernyataan. Ketiga dokumen ini dilampirkan bersamaan dengan formulir pengecekan yang dapat diunduh di [http://eform.atrbpnjaktim.online/formulir\\_online/pengecekan.php](http://eform.atrbpnjaktim.online/formulir_online/pengecekan.php). Namun berbeda dengan yang diwakili oleh badan hukum maka dokumen yang dilampirkan KTP

direktur dan akta perubahan terakhir. Selain dokumen pribadi beberapa dokumen juga harus dipenuhi yakni *scan* sertifikat tanah asli.

Hasil pengecekan sertifikat akan terbit paling lama 2 hari kerja sejak dilakukannya permohonan pengecekan. Hasil pengecekan akan berlaku 7 hari kalender sejak terbit sesuai dengan Pasal 11 ayat 3 Permen ATR/BPN 19/2020.

Sesuai dengan lampiran PP 128/2015, pengecekan sertifikat tanah dikenakan biaya Rp50.000,- per sertifikat tanah. Produk hasil dari pengecekan ini tertera identitas dari sertifikat yang memuat jenis hak, nomor hak, letak objek, dan nama pemilik. Selanjutnya juga tercantum klausul yang berkaitan dengan daftar hak tanggungan, blokir, sita, dan informasi kasus. Jika sertifikat dinyatakan "bersih" maka tercantum tulisan seperti "Sertifikat ini tidak sedang diagunkan".

Dalam kurun waktu menunggu hasil pengecekan terbit, Notaris dan/atau PPAT akan memulai untuk membuat *draft* dari SKMHT dan APHT. Apabila APHT dan SKMHT telah selesai disusun, serta hasil pengecekan sertifikat telah terbit, maka akad sudah bisa dijadwalkan. Pada kredit modal usaha akad yang pertama dilakukan adalah akad PK. Akad akan dihadiri oleh perwakilan pihak bank, Notaris dan debitur. Untuk pihak Bank umumnya diwakili oleh staf legal dari bank tersebut. Perwakilan oleh staf legal harus dilampirkan dengan adanya surat kuasa dan KTP asli penerima kuasa.

Terhadap debitur akan dilakukan juga verifikasi, debitur yang merupakan badan hukum akan diverifikasi melalui akta pendirian dan perubahannya, jika dalam akta pendirian terdapat persetujuan komisaris atau persetujuan RUPS, maka yang mewakili PT harus memiliki surat persetujuan atau akta tersebut. Sedangkan debitur yang merupakan perorangan dibagi menjadi 2, terhadap debitur yang masih lajang maka akan diverifikasi berdasarkan KTP pribadi, dan terhadap debitur yang sudah menikah maka diverifikasi berdasarkan KTP suami/istri, kartu keluarga, dan akta nikah.

Bila PK dibuat oleh Notaris, maka sebelum penandatanganan, Notaris akan membacakan dan memastikan para pihak mengerti isi akta tersebut. Setelah adanya penandatanganan PK baru melanjutkan penandatanganan SKMHT dan APHT. Peristiwa-peristiwa yang membutuhkan SKMHT jika objek jaminan di luar dari wilayah kerja Notaris dan PPAT serta jika masih ada pengurusan seperti balik nama atau roya atau pengikatan hak milik.

SKMHT berfungsi sebagai kuasa, dimana pihak memberi kuasa kepada bank untuk menghadap jika perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat yang diminta, membuat serta menandatangani APHT serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek hak tanggungan betul milik debitur atau pemberi kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui pemberi kuasa dalam APHT. Selanjutnya juga dipaparkan janji-janji yang nantinya akan termaktub dalam APHT. SKMHT dibuat dalam 2 rangkap asli dan ditambah 2 rangkap salinan. 2 rangkap asli disimpan sebagai minuta Notaris dan 2 rangkap lainnya diberikan kepada debitur dan kreditur.

Selanjutnya diikuti dengan tahap penandatanganan APHT dimana pada umumnya dibuat dalam 2 rangkap asli yang bermaterai cukup yang wajib ditandatangani para pihak yakni pemberi hak tanggungan yakni kreditur dan penerima hak tanggungan yang merupakan debitur, para saksi dan PPAT. Keperluan terhadap 1 rangkap di simpan untuk warkah PPAT yang biasa disebut dengan lembar pertama, 1 rangkap lainnya disampaikan ke BPN untuk pendaftaran hak tanggungan yang disebut lembar kedua.

Tidak lupa juga akan diterbitkan surat *cover note* oleh Notaris. Fungsi *cover note* dalam proses pembuatan hak tanggungan sangat penting, terutama dalam konteks pembiayaan oleh bank atau lembaga keuangan. *Cover note* dari Notaris berfungsi sebagai jaminan sementara bagi kreditur bahwa proses pendaftaran hak tanggungan sedang berjalan di BPN. Dokumen ini memungkinkan bank untuk mencairkan kredit kepada debitur meskipun sertifikat hak tanggungan belum selesai diterbitkan. Dengan adanya *cover note*,

bank mendapatkan kepastian bahwa dokumen yang diperlukan telah diserahkan untuk proses pendaftaran dan bahwa tidak ada masalah hukum yang menghalangi.

Setelah akad dan penandatanganan SKMHT serta APHT, maka hak tanggungan sudah dapat didaftarkan melalui *website* kementerian. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 13 ayat 2 UU HT 4/1996, paling lama 7 hari kerja setelah disahkan APHT berkas harus langsung di kirim atau diunggah ke dalam *website* kementerian. Namun kenyataan lapangan PPAT membutuhkan waktu lebih untuk mengunggah berkas tersebut ke dalam *website* pemerintahan. Solusi terhadap hal tersebut adalah PPAT wajib melampirkan surat keterlambatan yang akan diunggah bersamaan dengan APHT lembar kedua.

Pengisian atau pendaftaran hak tanggungan akan dilakukan melalui *website* <https://mitra.atrbpn.go.id/login/>. Untuk masuk ke dalam *website* tersebut dibutuhkan username dan password akun PPAT tersebut. Setelah masuk ke dalam halaman *website*, terdapat 3 lembar yang harus di isi. Lembar pertama berkaitan dengan data-data debitur sebagai pemberi hak tanggungan maupun kreditur sebagai penerima hak tanggungan. Lembar kedua PPAT wajib mengunggah APHT lembar kedua, surat pernyataan keabsahan dokumen yang buat dan ditandatangani oleh PPAT dan melakukan pemeriksaan terhadap data-data yang sudah diunggah dalam lembar pertama. Berikutnya, lembar ketiga yakni penandatanganan Surat Pengantar Akta (SPA). Setelah SPA ditandatangani oleh PPAT dan dibubuhkan cap PPAT maka dokumen tersebut *discan* untuk diunggah kembali ke dalam sistem.

Setelah dilakukannya pendaftaran terhadap hak tanggungan, tahapan selanjutnya adalah PPAT akan menginformasikan pihak bank untuk melihat dan memeriksa data-data yang sudah diunggah apakah sudah benar atau belum. Jika belum benar, maka PPAT harus kembali merevisi apa yang sudah diunggah.

Jika sudah selesai diperiksa oleh pihak bank dan dinyatakan benar, maka tahapan selanjutnya adalah pembayaran PNPB. Setelahnya, Bank akan menerbitkan Surat Perintah Setor (SPS). Nilai jumlah SPS bergantung dengan biaya PNPB pendaftaran hak tanggungan.

Setelah pembayaran SPS, selanjutnya adalah menunggu SHT terbit. Setelah 7 hari kalender SHT akan terbit, dan pihak PPAT akan diberikan *softcopy* SHT melalui *email* bank. Setelah SHT terbit, PPAT membantu pihak bank untuk mencetak SHT dan *barcode* SHT. SHT akan dicetak menggunakan kertas *concorde*, sedangkan *barcode* SHT bergantung dengan sertipikatnya. Jika sertipikat elektronik maka *barcode* SHT akan dicetak dalam kertas A4 100gr. Namun jika sertipikat masih analog maka *barcode* SHT dicetak dalam bentuk stiker dan nantinya akan ditempel dalam buku sertipikat untuk menandakan sertipikat ini menjadi atas nama bank.

### **Perbedaan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) secara Manual dan Elektronik**

Setelah adanya pelunasan dari debitur maka objek jaminan harus dikembalikan pada debitur. Menurut keterangan Bapak Irawan, umumnya sejak debitur melakukan pelunasan bank akan memproses selama 3 hari kerja hingga dokumen-dokumen dikembalikan kepada debitur (Hasil Wawancara Peneliti, 2024a).

Proses roya tidak semata-mata berupa pengembalian sertipikat tanah ke debitur, namun juga terdapat penghapusan atau pembersihan hak tanggungan atas objek jaminan tersebut. Roya sertipikat tanah merupakan tahapan yang paling penting karena membebaskan hak tanggungan pada sertipikat dan buku tanah (arsip) yang berada di Kantor BPN karena hutangnya telah lunas (Yuslim, Iswandi, & Fendi, 2023).

Dasar hukum dari roya manual termaktub dalam Pasal 22 UU HT 4/1996. Penyebutan roya manual, menggambarkan dua hal yakni proses dan hasil dari roya tersebut. Proses roya manual, adalah dengan membawa sejumlah dokumen yang menjadi persyaratan roya ke BPN dan BPN-lah yang akan melakukan "pencoretan" terhadap sertipikat tanah yang dijadikan objek hak tanggungan. Istilah "pencoretan" berasal dari

produk hasil roya manual yakni, pemberian tanda “Z” pada nama kreditur dan dibubuhkan cap serta tanda tangan dari pejabat yang berwenang. Dalam lampiran UU HT 4/1996 jika sudah diberikan catatan “pencoretan” tersebut maka sertipikat tanah dapat diserahkan kembali kepada pemegang haknya yakni debitur.

Roya manual dapat dilakukan oleh PPAT maupun Debitur dengan mendatangi Kantor BPN. Selanjutnya hasil akhir dari roya tersebut, dimana produk hasil roya manual pencoretan dalam sertipikat, dibubuhkan cap BPN dan tanda tangan pejabat BPN.

Dalam pengurusan roya manual diperlukan beberapa dokumen yang berbeda antara pemohon yang merupakan badan hukum dan perorangan antara lain:

**Tabel 2.** Dokumen Persyaratan Permohonan Roya

BADAH HUKUM	PERORANGAN
1. Formulir permohonan roya yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai;	1. Formulir permohonan roya yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;	2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. <i>Fotocopy</i> akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya;	3. <i>Fotocopy</i> KTP pemohon (Jika sudah menikah maka KTP suami dan istri);
4. Sertipikat tanah asli;	4. Sertipikat tanah asli;
5. SHT asli;	5. SHT asli;
6. Surat roya dari bank;	6. Surat roya dari bank asli;
7. Surat keterangan lunas;	7. Surat keterangan lunas;
8. <i>Fotocopy</i> KTP pemberi hak tanggungan;	8. <i>Fotocopy</i> KTP pemberi hak tanggungan;
9. <i>Fotocopy</i> KTP penerima hak tanggungan.	9. <i>Fotocopy</i> KTP penerima hak tanggungan.

Tenggang waktu yang dibutuhkan adalah manual membutuhkan waktu 1 bulan hingga terbit, walaupun menurut Pasal 22 ayat 8 UU HT 4/1996, proses roya hanya memerlukan waktu 7 hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan, pada kenyataannya proses roya memakan waktu 1 bulan. Hal ini juga didukung dengan hasil tesis yang disusun oleh saudari Novita Alviani, dimana dinyatakan bahwa kantor pertanahan di Kota Semarang juga membutuhkan waktu kurang lebih 1 bulan untuk menyelesaikan proses roya (Alviani, 2008).

Sejak disahkan Permen ATR/BPN 9/2019 hingga sekarang roya telah berubah menjadi elektronik. Proses roya dilakukan melalui *website* pemerintahan yakni <https://www.atrbpn.go.id/>. Sejak berlakunya roya elektronik, PPAT sudah tidak bertanggung jawab terhadap proses tersebut dan hal tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab bank.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Irawan (Hasil Wawancara Peneliti, 2024a) dan Ibu Shinta (Hasil Wawancara Peneliti, 2024b), divisi bank yang khusus melayani pengurusan roya adalah divisi *custody*. *Custody* merupakan layanan yang melibatkan tanggung jawab hukum sebuah lembaga keuangan untuk menjaga dan memelihara aset keuangan klien, dengan tujuan mengurangi risiko pencurian atau kerugian aset.

Setelah adanya pelunasan dari debitur, *custody* akan memproses roya dan setelah roya selesai, maka sertipikat akan dikembalikan kepada debitur. Tarif yang dikenakan untuk roya adalah Rp50.000,- per sertipikat tanah.

Proses roya dan pendaftaran hak tanggungan sejatinya tidak berbeda jauh. Pertama, setelah masuk ke dalam *website* <https://www.atrbpn.go.id/>, masuk ke dalam sistem dengan memasukkan *username* dan *password* pejabat yang berwenang untuk melakukan roya. Selanjutnya akan diarahkan menuju ke halaman pencarian berkas. Berkas dicari berdasarkan nomor berkas dan tahun berkas. Jika sudah ditemukan maka proses roya dapat dilanjut dengan mengisi 5 lembar data hingga terbitnya stiker roya. Pada halaman pertama data yang diisi adalah nomor berkas, tahun, serta kode SHT. Dalam halaman pertama juga wajib mengunggah SHT asli yang sebelumnya pernah diterbitkan, mengunggah juga *scan* sertipikat asli, surat roya dari bank, dan surat keterangan lunas. Dalam halaman kedua dilakukan pengecekan terhadap berkas yang sudah diunggah, jika

sudah benar lanjut ke lembar 3 yakni terbitnya SPS. SPS ini wajib dibayarkan selambat-lambatnya 3 hari sejak dikeluarkannya kode *billing*. Jika sudah dibayarkan maka lanjut ke halaman 5, dimana dalam halaman 5 terdapat tombol buat dokumen. Setelah produk hasil akhir roya terbit maka akan terbit dalam halaman 5 tersebut.

Produk hasil roya juga berubah menjadi elektronik dimana akan berupa stiker roya yang nantinya akan ditempel di sertipikat. SHT berupa *barcode*, dan juga SHT yang akan tulis diberikan tanda khusus sesuai dengan Pasal 17 ayat 3 Permen ATR/BPN 5/2020 dengan tulisan merah berbunyi "TIDAK BERLAKU KARENA ROYA".

Beberapa dokumen yang diminta saat pengurusan roya elektronik adalah sertipikat elektronik, SHT elektronik, kode unik roya, dan surat roya. Kode unik roya merupakan kode yang biasanya terbit bersamaan dalam SHT. Sejak adanya roya yang terintegrasi secara elektronik, proses roya hanya membutuhkan waktu 1-2 jam untuk terbit stiker roya.

#### IV. KESIMPULAN

Dalam pemasangan hak tanggungan baik pada kredit modal usaha maupun jenis kredit lain, Notaris, PPAT dan Bank masing-masing mempunyai peran yang penting. PPAT wajib melakukan pengecekan sertipikat tanah dan memastikan sertipikat tanah dinyatakan "bersih". Selanjutnya Notaris mempersiapkan penandatanganan PK, dilanjutkan penandatanganan SKMHT dan APHT oleh PPAT. PPAT kemudian mendaftarkan hak tanggungan dengan mengisi data dan mengunggah dokumen secara daring, diikuti dengan pihak bank yang memverifikasi data dan pembayaran PNBPN. Terakhir, SHT akan terbit 7 hari setelah pembayaran dilakukan.

Perbedaan penghapusan hak tanggungan (roya) secara manual dan elektronik terletak pada dasar hukum, cara pelaksanaan, peran PPAT, tenggang waktu, dan produk hasil akhir. Pertama, dasar hukum roya manual menggunakan UU HT 4/1996 sedangkan roya elektronik menggunakan Permen ATR/BPN 9/2019. Kedua, cara pelaksanaannya juga berbeda dimana proses roya manual dilakukan dengan datang langsung ke kantor BPN sedangkan roya elektronik dilakukan secara daring. Perbedaan berikutnya adalah pada saat pelaksanaan roya manual, PPAT harus datang langsung ke kantor BPN untuk memohon proses roya, sedangkan roya elektronik kewenangan pelaksanaan proses roya terletak pada pihak bank. Tenggang waktu yang diperlukan pada saat roya manual kurang lebih 1 bulan sedangkan roya elektronik hanya membutuhkan waktu 1-2 jam hingga SHT terbit. Terakhir, produk hasil akhir pada roya manual terdapat "pencoretan" pada sertipikat tanah, berupa tanda "Z" pada nama kreditur dan dibubuhkan cap serta tanda tangan dari pejabat yang berwenang sedangkan pada roya elektronik terdapat *barcode*, dan juga SHT yang akan tulis diberikan tanda khusus dengan tulisan merah berbunyi "TIDAK BERLAKU KARENA ROYA".

#### REFERENSI

- Alviani, N. (2008). *Praktek Roya Partial Dalam Penjaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Kota Semarang*. Universitas Diponegoro, Semarang.
- Amelya Wirasti, R. (2021). *Kendala Dalam Pemasangan HT-Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*. Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Anggraini, D., & Haryadi, H. (2020). Analisis peran kredit perbankan dalam pendanaan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) serta hubungannya dengan pertumbuhan ekonomi di Provinsi Jambi. *Jurnal Paradigma Ekonomika*, 15(2), 277–286. <https://doi.org/10.22437/paradigma.v15i2.10329>
- Arba. (2020). *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badan Pusat Statistik. (2024). Posisi Kredit Perbankan Menurut Jenis Penggunaan. Retrieved August 20, 2024, from <https://ntt.bps.go.id/id/indicator/13/428/1/posisi-kredit>

- perbankan-menurut-jenis- penggunaan.html
- Hasil Wawancara Peneliti. (2024a, November 2). *Hasil wawancara dengan Irawan Santoso, marketing area landing coordinator Hibank.*
- Hasil Wawancara Peneliti. (2024b, November 9). *Hasil wawancara dengan Shinta Putri, relationship manager SME re entry Danamon.*
- Hatta Pratama, M. (2014). IMPLEMENTASI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR DALAM PEMBERIAN KREDIT MODAL KERJA TANPA AGUNAN(STUDI DI DANAMON SIMPAN PINJAM UNIT TUREN) . *Arena Hukum*, 7(1), 1–150.
- Kementerian Investasi/BKPM. (2024). Umumkan Capaian Realisasi Semester I 2024, Bahilil Sebut Sektor UMKM Serap 4,6 Juta Tenaga Kerja. Retrieved September 6, 2024, from <https://bkpm.go.id/id/info/siaran-pers/umumkan-capaian-realisisi-semester-i-2024-bahilil-sebut-sektor-umkm-serap-4-6-juta-tenaga-kerja>
- Lenaini, I. (2021). TEKNIK PENGAMBILAN SAMPEL PURPOSIVE DAN SNOWBALL SAMPLING. *Jurnal HISTORIS: Jurnal Kajian, Penelitian & Pengembangan Pendidikan Sejarah* , 6(1), 33–39.
- Meyer Simatupang, F. (2022). Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dan Akibat Hukumnya. *Recital Review*, 4(1), 62–89. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.9213>
- Nugroho, S., & Malikhatun Badriyah, S. (2024). Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah. *NOTARIUS*, 17(1), 327–340.
- Nur Syafira, P. (2022). Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Agunan Kredit Yang Belum dikuasai ( Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2221 K/PDT/2020) . *Indonesian Notary*, 4(1), 422–445.
- Putra Finalo, A., Fendri, A., & Andora, H. (2023). TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KOTA PADANG. *Unes Journal of Swara Justisia*, 7(2), 585–599.
- Yulanda, E. R., . S., & Mahfud, M. A. (2022). IMPLEMENTASI ROYA TERHADAP HAK TANGGUNGAN TANAH ATAS TANAH GUNA DIJADIKAN OBJEK JUAL BELI. *Semarang Law Review (SLR)*, 1(2), 60. <https://doi.org/10.26623/slr.v1i2.2759>
- Yuslim, Iswandi, & Fendi, A. (2023). PELAKSANAAN PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) PADA SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM. *UNES Law Review*, 5(4), 4228–4246.