

**PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) SERTIPIKAT
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK**

SKRIPSI

Diajukan Dalam Rangka Penyelesaian Studi Strata I
Untuk Mencapai Gelar Sarjana
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

MULYATI

30301800459

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING
PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) SERTIPIKAT
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK**

SKRIPSI

Diajukan Dalam Rangka Penyelesaian Studi Strata I
Untuk Mencapai Gelar Sarjana
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

MULYATI

30301800459

Pada tanggal, 15 Februari 2022 telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

H. Winanto, S.H., M.H

NIDN : 06.1805.6502

HALAMAN PENGESAHAN
PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) SERTIPIKAT
PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK

Dipersiapkan dan disusun oleh

MULYATI

NIM : 30301800459

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 21 April 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Arpangi, S.H
NIDN : 06-1106-6805

Anggota



Andri Wijaya Laksana, S.H., M.H
NIDN : 06.2005.8302

Anggota



H. Winanto, S.H., M.H
NIDN : 06-01805.6502

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN : 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MULYATI

NIM : 30301800459

Fakultas : Hukum

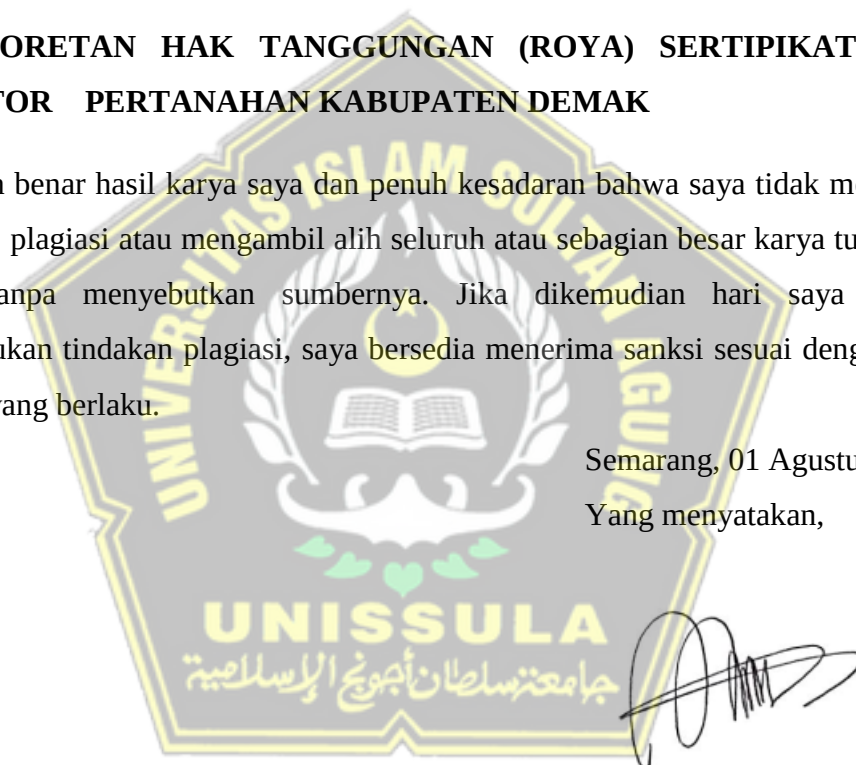
Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis saya yang berjudul :

PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) SERTIPIKAT PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 01 Agustus 2022

Yang menyatakan,



MULYATI

NIM : 30301800459

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mulyati

NIM : 30301800459

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA) SERTIPIKAT PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 01 Agustus 2022

Yang menyatakan,



(Mulyati)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sabar dan salat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah SWT beserta orang-orang yang sabar.”

Q.S Al-Baqarah ayat 153

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Ayahanda (Mat Karno) dan Ibunda (Darsipah);
2. Dosen Pembimbing Saya (Bapak H. Winanto, S.H., M.H);
3. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA
4. Teman-teman yang Saya sayangi, dan;
5. Almameter Saya (segenap Civitas Akademika UNISSULA).

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta Shalawat salam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pencoretan Hak Tanggungan (ROYA) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak”** dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis sangat sadar bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis akan menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis ucapkan terima kasih banyak kepada yang terhormat:

1. Orang Tua tercinta, yaitu Bapak Mat Karno dan Ibu Darsipah yang dengan segala do'a, dukungan serta kasih sayangnya telah memberikan semangat sepenuh hati, baik moril maupun materiil pada penulis untuk menuntut ilmu.
2. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, Mt,Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak H. Winanto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan tuntunan serta arahan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Arifanto, S.Sos, selaku Kepala Subbagian Tata Usaha, Bapak Agung Panji Kinasih, S.H, selaku Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Tanah dan Ruang pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dan Bapak Endy Noor Sulistyanto, selaku Staf Karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini yang menggunakan metode pengumpulan data primer melalui wawancara.
9. Teman-teman penulis yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis selama melakukan proses skripsi ini.
10. Dan untuk semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan proses skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih telah menjadi saudara dan teman bagi penulis, semoga Allah SWT akan membalasnya, sehat selalu dan selalu diberikan kebahagiaan, kesuksesan dan panjang umur, amiin.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari pada sempurna, oleh karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang ada pada penulis, namun penulis telah berusaha dengan semaksimal mungkin untuk mendekati sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan.

Demikian penulis mengucapkan terima kasih dan mohon maaf yang sebesar-besarnya, semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang,
Penulis

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan hutang. Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat tanah merupakan tahapan yang paling penting karena membebaskan hak tanggungan pada sertipikat dan buku tanah (arsip) yang berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena hutangnya telah lunas. Pada praktiknya masih banyak kendala, salah satunya kehilangan surat roya dan surat keterangan lunas tanggungan dari bank yang merupakan salah satu syarat dapat dilaksanakan roya di BPN. Hal tersebut terjadi akibat kurang pemahaman debitur terhadap proses roya ini. Surat roya yang dikeluarkan oleh bank yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan letak obyek sertipikat yang dijadikan jaminan hak tanggungan sebagai tanda bukti telah melunasi utang.

Penelitian ini dilaksanakan untuk mendapatkan data dengan tujuan memperoleh hasil yang valid. Penulis menggunakan metode *yuridis sosiologis* untuk mendapatkan data yang spesifik. Penggunaan metode penelitian ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti ada kaitannya dengan faktor *yuridis* dan *sosiologis*. Maksudnya, obyek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor *sosiologis*. Dengan metode pendekatan *yuridis sosiologis* dalam penelitian ini, maka penulis melakukan penelitian menggunakan teori-teori dan pendekatan langsung terkait wawancara dengan responden yaitu salah satu karyawan ATR/BPN Kabupaten Demak untuk mendapatkan informasi-informasi yang lebih akurat tentang pokok permasalahan dalam melakukan Roya Manual ataupun Roya-Elektronik.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : (1) Pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. (2) Kendala-kendala pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. (3) Solusi kendala-kendala pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

Kata Kunci : Pencoretan, Hak Tanggungan, Roya.

ABSTRACT

Mortgage is a guarantee of debt repayment. Deletion of Mortgage Rights (Roya) Land certificates is the most important stage because it frees mortgage rights on certificates and land books (archives) in the Office of the National Land Agency (BPN) because the debt has been paid off. In practice, there are still many obstacles, one of which is the loss of a roya letter and a certificate of payment of dependents from the bank which is one of the conditions for the roya to be carried out at BPN. This is due to the debtor's lack of understanding of the roya process. Roya letter issued by the bank addressed to the Land Office in accordance with the location of the object of the certificate which is used as collateral for mortgage rights as proof of having paid off the debt.

This research was conducted to obtain data with the aim of obtaining valid results. The author uses a sociological juridical method to obtain specific data. The use of this research method is due to the fact that the problems studied are related to juridical and sociological factors. That is, the object of the problem studied here does not only concern the problems regulated in the legislation, but the problems studied are also related to sociological factors. With the sociological juridical approach method in this research, the authors conducted research using theories and direct approaches related to interviews with respondents, namely one of the ATR/BPN employees in Demak Regency to obtain more accurate information about the subject matter of conducting Roya Manual or Roya - Electronic.

The results of this study indicate that: (1) The implementation of the deletion of mortgage (Roya) certificates at the Land Office of Demak Regency. (2) Obstacles in deleting mortgage (Roya) certificates at the Demak Regency Land Office. (3) The solution to the problems of removing mortgage (Roya) certificates at the Demak Regency Land Office.

Keywords: Deletion, Mortgage, Roya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kegunaan Penelitian.....	12
E. Terminologi.....	13
F. Metode Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan tentang ATR/BPN	19
1. Pengertian dan Lingkup Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.....	19
2. Tugas dan Kewenangan Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.....	22

B. Tinjauan Tentang Pencoretan Hak Tanggungan (Roya)	27
1. Pengertian Pencoretan Hak Tanggungan (Roya).....	27
2. Surat Roya.....	27
3. Jenis dan Fungsi Roya	27
C. Sertipikat Tanah	28
D. Sertipikat Hak Tanggungan.....	29
E. Hukum Hak Tanggungan	29
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak	32
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.....	45
C. Solusi Atas Kendala Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.....	48
BAB IV PENUTUP	51
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran.....	53
DAFTAR PUSTAKA	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia banyak terjadi permasalahan pada bidang ekonomi, khususnya tentang pembiayaan untuk modal usaha, tambahan modal usaha, ataupun lainnya. Pembiayaan tersebut masyarakat dapat menggunakan salah satu jaminan seperti sertifikat tanah karena tanah salah satu asset tertinggi dan dapat dijadikan untuk obyek jaminan yang digunakan sebagai agunan di lembaga keuangan bank untuk membuat kreditur percaya bahwa debitur akan melaksanakan kewajibannya.

Penghapusan atau pencoretan dan atau pembebasan dalam Pasal 2 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) biasa dikenal dengan sebutan Roya. Sifat hak tanggungan tidak dapat dipisahkan menurut UUHT Pasal 2 (1) dan (2), yang berisi klausul bahwa kedua belah pihak apabila ingin memperoleh Roya, mereka harus terlebih dahulu mencapai kesepakatan tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang berisi tentang :

1. Hak tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah sebagai obyek jaminan hutang.
2. Pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan dilaksanakan melalui rencana angsuran yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu kreditur dan debitur.

UUHT Pasal 2 ayat 2 menyatakan salah satu tujuan penyimpangan dari sifat hak tanggungan adalah untuk memenuhi kebutuhan perkembangan dunia

perkreditan dan tidak dapat dipisahkan. Dalam Peraturan Menteri Agraria Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMA No. 3 Tahun 1997) terdapat aturan mengenai Royalti dapat dilakukan tanpa persetujuan APHT dulu.¹

Pada pasal 19, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang telah didaftarkan, selanjutnya diberikan alat bukti yang kuat berupa Sertipikat hak atas tanah. Hampir seluruh penduduk Indonesia menggunakan roda perekonomian mereka di sektor pertanahan. Ada beberapa definisi yang menjadi pembahasan penulis dalam skripsi ini, yakni :

- Tanah

Tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi, dengan demikian tanah adalah sumber daya alam dan sumber hidup serta kehidupan kini maupun yang akan datang.

- Lahan

Lahan merupakan suatu area tanah tertentu yang digunakan untuk kegiatan pertanian, peternakan, atau perikanan.

- Rumah

Rumah adalah suatu bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal dan untuk pengembangan kehidupan dan penghidup keluarga dalam

¹ <https://www.unisbank.ac.id/ojs/index.php/fh1/article/download/8717/3452>, diakses pada tanggal 08 Januari 2022 pukul 11:30 WIB

lingkungan yang sehat, aman, teratur dan indah, serta memiliki fungsi penting terhadap kesejahteraan dan pertumbuhan perkembangan anggota keluarga.

- Perumahan

Perumahan adalah sekelompok rumah yang dibangun bersamaan dan berfungsi sebagai hunian yang dilengkapi sarana dan prasarana umum tertentu.

- Pemukiman

Pemukiman merupakan kawasan yang besar, bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan atau pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghuni bagi masyarakat.

- Rusun

Rusun (Rumah Susun) atau dikenal dengan istilah bangunan gedung bertingkat, yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam arah horizontal atau vertikal dan merupakan satu-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan fasilitas bersama, tanah bersama, dan benda-benda bersama. Semua fasilitas pertanahan tersebut diperuntukkan bagi masyarakat atau dalam hal ini adalah Warga Negara Indonesia (WNI) yang diatur dalam undang-undang. Berikut penulis menuliskan beberapa definisi antara Warga Negara Indonesia (WNI)

dan Warga Negara Asing (WNA) menurut Penjelasan Undang-undang Kewarganegaraan Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2006;

- Warga Negara

Warga Negara adalah warga suatu Negara yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan. Kewarganegaraan adalah seseorang yang menunjukkan hubungan atau ikatan dengan warga Negara.

- Pewarganegaraan

Pewarganegara atau naturalisasi merupakan tata cara orang asing untuk memperoleh kewarganegaraan di Indonesia melalui suatu permohonan. Seseorang yang dapat menjadi Warga Negara Indonesia adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan oleh Undang-undang Republik Indonesia sebagai Warga Negara Indonesia (WNI) melalui permohonan atau pemberian atas jasa atau tanda kehormatan oleh Pemerintah atau Presiden RI.²

Untuk dapat dijadikan jaminan utang, sertifikat tanah harus memenuhi berbagai syarat, yaitu :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Sertipikat atas nama debitur ataupun atas nama lainnya yang masih satu keluarga;
3. Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

² Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah & Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014, hlm. 7

Hukum Agraria Indonesia membagi hak-hak atas tanah ke dalam dua bentuk, yaitu :

- a. Hukum Primer, yaitu hak atas tanah yang bersumber langsung dari hak Bangsa Indonesia, dapat dimiliki secara perorangan atau badan hukum (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai).
- b. Hukum Sekunder, yaitu hak atas tanah yang tidak bersumber langsung dari hak Bangsa Indonesia, bersifat sementara (Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Menyewa atas Pertanian).

Menurut Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah terbagi atas 7 (tujuh) yaitu :

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Bangunan (HGB).
3. Hak Guna Usaha (HGU).
4. Hak Sewa.
5. Hak Pakai.
6. Hak Membuka Hutan.
7. Hak Memungut Hasil Hutan.

8. Dan adapun hasil lainnya adalah hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ialah “Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian yang

diatur untuk membatasi sifat-sifatnya bertentangan dengan Undang-undang dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.”

Hak Milik adalah hak yang akan ada selama pemilik masih hidup dan turun temurun, dan apabila pemilik meninggal dunia dapat dialihkan kepada ahli waris, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pemberian sifat hak ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak Eigendom (hak milik dalam pengaturan tanah barat). Hal ini, tidak jauh berbeda dengan Hak Milik menurut Hukum Adat, yang juga merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas sebidang tanah dan juga dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain ataupun dijadikan tanggungan utang (jaminan pelunasan utang). Ada 3 (tiga) hal dasar lahirnya hak milik atas tanah, yaitu :

1. Menurut Hukum Adat
2. Karena ketentuan Undang-undang
3. Karena penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 22 UUPA).

Dengan demikian, Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Turun-temurun

Artinya, dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya.

2. Terkuat

Artinya, bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lainnya.

3. Terpenuhi

Artinya, bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan untuk usaha pertanian dan untuk mendirikan bangunan.

- a. Dapat beralih dan dialihkan;
- b. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;
- c. Jangka waktu tidak terbatas.

Sertipikat yang dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan dapat dipindahtangankan/peralihan hak, artinya apabila debitor cidera janji sertipikat tanah yang dijadikan jaminan akan dijual/dilelang;

4. Sertipikat dibawah tahun 1997 wajib pembaharuan blanko sertipikat karena sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 57 ayat 1 PP bahwa “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.”;

5. Sertipikat harus dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan sesuai letak obyek jaminan sebelum pencairan kredit karena untuk

memastikan sertipikat bersih dari Hak Tanggungan bank lainnya, sangketa, dan tidak palsu atau sertipikat ganda.

Setelah syarat terpenuhi maka dilakukan perjanjian utang-piutang (Perjanjian Kredit) antara debitur dan kreditur. Debitur adalah orang atau pihak yang memiliki utang, sedangkan kreditur adalah pemilik piutang/pemberi pinjaman.³ Selanjutnya wajib dilakukan pembuatan **akta autentik**, akta autentik adalah akta dalam bentuk undang-undang yang dibuat secara khusus dan sedemikian rupa menjadi suatu alat bukti yang sah dan akurat.⁴ Akta ini dibuat oleh Notaris-PPAT. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik tertentu, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris, dalam pasal 1 angka 1 yang berbunyi “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”⁵ Dan yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai hak atas tanah seperti akta jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pem-

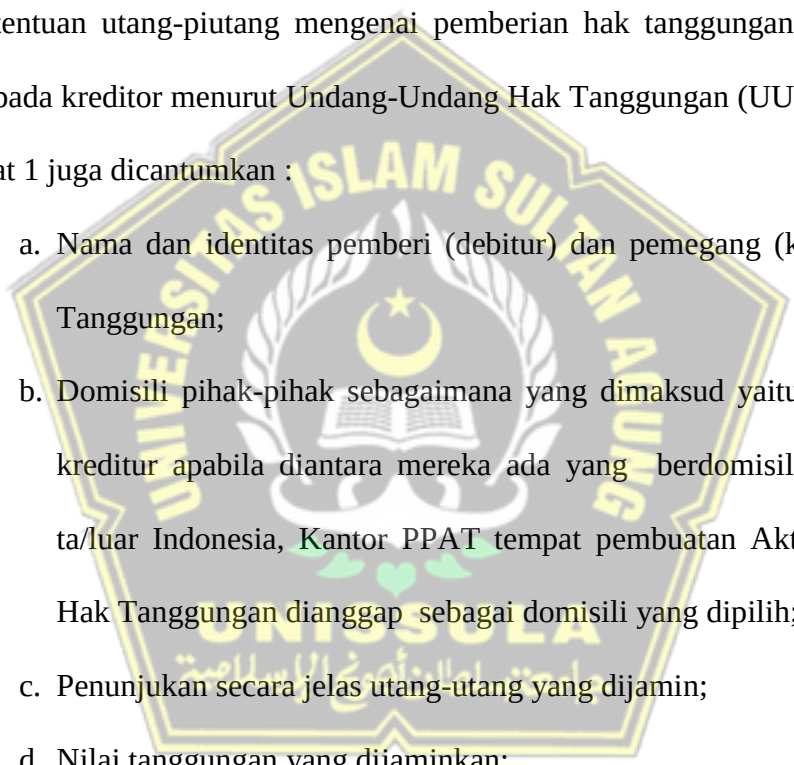
³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 422

⁴ https://mkn.usu.ac.id/images/Kedudukan_Akta_Otentik_yang_Dibuat_Dihadapan_Notaris_dalam_Hukum_Pembuktian_Acara_Perdata.pdf , diakses pada tanggal 20 September 2021 Pukul 23:38 WIB

⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditia Bakti, Bandung, 2013, hlm. 33

berian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, dan pemberian Hak Tanggungan. PPAT juga bertugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Salah satu akta yang dibuat Notaris-PPAT adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), didalamnya mengatur persyaratan dan ketentuan-ketentuan utang-piutang mengenai pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditor menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 11 ayat 1 juga dicantumkan :

- 
- a. Nama dan identitas pemberi (debitur) dan pemegang (kreditur) Hak Tanggungan;
 - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana yang dimaksud yaitu debitur dan kreditor apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar kota/luar Indonesia, Kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin;
 - d. Nilai tanggungan yang dijaminkan;
 - e. Uraian yang jelas mengenai sertifikat tanah sebagai obyek jaminan.

Dalam Hak Tanggungan (HT) terdapat hukum perkreditan antara debitur dan kreditor yang mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang. Perjanjiannya meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta atas jaminan jika debitur cidera janji/wanprestasi atau tidak melunasi utang-piutang yang telah disepakati. Untuk APHT yang sudah

ditandatangani dan disepakati para pihak, selanjutnya PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) adalah tanda bukti adanya hak tanggungan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Apabila debitur cidera janji maka Sertipikat Hak Tanggungan akan diserahkan ke Pengadilan Negeri yang berwenang dan dilakukan eksekusi. Sertipikat Hak Tanggungan akan dipegang oleh kreditur selama utang-utang tersebut belum lunas. Pada era globalisasi saat ini, Indonesia mengalami banyak perubahan dan perkembangan di bidang teknologi. Adanya perkembangan teknologi ini banyak manfaat yang diperoleh, terutama kemudahan kepada manusia untuk mengakses informasi sehingga dapat menciptakan fasilitas teknologi yang baru. Dengan teknologi yang saat ini digunakan pendaftaran tanah bisa diakses lewat *online*, salah satunya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan yang biasa disebut dengan HT-Elektronik dapat diakses lewat sistem Aplikasi Mitra Kerja PPAT. Cara kerja aplikasi ini harus dilakukan oleh PPAT dengan mengunggah dokumen-dokumen yang diperlukan untuk HT-EL dan menyelesaikan prosesnya, apabila sudah selesai maka akan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.

Apabila debitur dapat melunasi utang-piutang maka sertipikat yang dijadikan obyek jaminan akan dilakukan pencoretan hak tanggungan (Roya) sebagai pelepasan jaminan. Pencoretan Hak Tanggungan atau Roya

dapat dilakukan secara langsung datang ke Kantor Pertanahan, yang biasa disebut Roya Manual dan dapat dilakukan lewat sistem pertanahan yang biasanya disebut Roya Elektronik, tergantung hak tanggungan tersebut didaftarkan PPAT ke Kantor Pertanahan secara langsung atau *online*.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih mendalam tentang **Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?
2. Apa saja kendala-kendala pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?
3. Bagaimana atas solusi kendala-kendala pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Supaya dapat mengetahui dan memahami pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.
3. Untuk mengetahui dan memahami solusi atas kendala-kendala pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan mengenai pentingnya pencoretan hak tanggungan (Roya) Sertipikat.
- b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata I (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan informasi kepada Masyarakat tentang pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumber bacaan bagi Mahasiswa untuk meningkatkan wawasan dan pengetahuan tentang pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat serta dapat dijadikan acuan untuk mahasiswa yang melakukan penelitian yang serupa dengan pembahasan yang lebih mendalam.

E. Terminologi

1. Pencoretan

Pencoretan merupakan tindakan yang dilakukan untuk melenyapkan atau memusnahkan yang tidak terpakai lagi.⁶ Oleh karena itu pencoretan dalam sertifikat dilakukan untuk mengcoret dokumen yang tidak diperlukan lagi.

2. Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan diberikan berdasarkan dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, merupakan bagian yang berkaitan dengan utang-piutang atau perjanjian lainnya yang menjadi dasar utang tersebut.⁷

3. Roya

Roya merupakan pencoretan sertifikat dan buku tanah (arsip) di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas hipotek atau utang yang telah dilunasi. Roya penting dilakukan karena untuk mencoret atau menghapus dokumen dan menyatakan sertifikat tanah yang digunakan untuk jaminan hutang telah bebas dari lembaga pemberi pinjaman bank.

4. Sertipikat

Sertipikat adalah surat bukti kepemilikan dan alat pembuktian yang kuat terkait dengan data fisik dan data hukum.

5. Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

⁶ <https://kbbi.web.id/hapus>, diakses pada tanggal 18 September 2021 Pukul 08:41 WIB

⁷ Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT")

Menurut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.⁸ Di Indonesia setiap wilayah baik Kabupaten atau Kota memiliki Kantor Pertanahan masing-masing untuk mengurus tentang pertanahan. Kabupaten Demak juga memiliki Kantor Petanahan yang beralamat di Jalan Bhayangkara Baru Nomor 1, Bogorame, Bintoro, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah, Kode Pos 59515.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian digunakan untuk mendapatkan data dengan tujuan memperoleh hasil yang valid. Menurut Bambang Sunggono metode penelitian adalah segala cara dalam rangka ilmu kepada kesatuan pengetahuan, tanpa metode ilmiah suatu ilmu pengetahuan sebenarnya bukan ilmu tetapi suatu himpunan pengetahuan saja tentang berbagai gejala, tanpa dapat disadari hubungan antara gejala yang satu dengan gejala yang lainnya.⁹ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa metode untuk mendapatkan data yang spesifik, antara lain :

1. Metode Pendekatan

Dalam penyusunan dan penelitian skripsi ini, penulis menggunakan metode *yuridis sosiologis*. *Yuridis* digunakan untuk menganalisis

⁸ <https://www.atrbpn.go.id/>, diakses pada tanggal 18 September 2021 Puku 09:25 WIB

⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 45

berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kejahatan kesusilaan. Sedangkan *Sosiologis* digunakan untuk menganalisa berbagai macam peraturan perundang-undangan tentang pencoretan hak tanggungan (Roya) sertipikat di dalam masyarakat. Dengan demikian pendekatan *yuridis sosiologis* merupakan metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya menganalisa dan cara kerja suatu peraturan hukum yang nyata dalam masyarakat.¹⁰

Penggunaan metode penelitian ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti ada kaitannya dengan faktor *yuridis* dan *sosiologis*. Maksudnya, obyek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor *sosiologis*.

Dengan metode pendekatan *yuridis sosiologis* dalam penelitian ini, maka penulis melakukan penelitian menggunakan teori-teori dan pendekatan langsung terkait wawancara dengan responden yaitu salah satu karyawan ATR/BPN Kabupaten Demak untuk mendapatkan informasi-informasi yang lebih akurat tentang pokok permasalahan dalam melakukan Roya Manual ataupun Roya-Elektronik.

2. Spesifikasi Penelitian

¹⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 68

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat analisis, yaitu menggambarkan fakta, teori, pengetahuan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu data diperoleh langsung dari obyeknya melalui wawancara dengan responden, yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan obyek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.¹¹

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.¹² Buku-buku dan peraturan-peraturan yang penulis pakai dan berkaitan dengan penelitian ini yaitu:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

¹¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 39

¹²*Ibid*, hlm. 39

4) Undang-undang Hukum Agraria Indonesia

5) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997, Nomor 9 Tahun 1997 dan 15 Tahun 1997 dan 1 Tahun 1998, Nomor 2 Tahun 1998 dan Nomor 6 Tahun 1998 serta Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 1998.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan-bahan penunjang penelitian tentang data primer dan data sekunder.¹³ Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara langsung dengan responden salah satu karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak untuk memperoleh data yang akurat mengenai masalah pelaksanaan royalti dan memperoleh data dari ensiklopedia dan lain sebagainya untuk masalah yang akan diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis ada beberapa jenis, Antara lain :

a. Studi Kepustakaan

Dengan metode ini permasalahan yang telah dirumuskan dicari dengan teori dan konsep yang lebih relevan dengan pokok permasalahan dari sumber yang referensi umum (buku dan dokumen lainnya).

b. Penelitian Lapangan

¹³ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 39

Penelitian dalam rangka penulisan skripsi ini meliputi juga wawancara, wawancara yaitu tanya jawab antara peneliti dan responden ataupun informan-informan untuk memperoleh keterangan yang lebih jelas tentang rumusan masalah yang lebih mendalam.¹⁴ Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dengan salah satu karyawan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

5. Analisis Data

Dalam menganalisis data penulis mengumpulkan data dan disusun secara sistematis, logis, dan yuridis guna mendapatkan pengkajian dan penelaahan secara mendalam. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat dan mudah dipahami untuk masyarakat. Pengolahan data yang diperoleh dari studi lapangan akan diserasikan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga mendapatkan data yang lebih akurat.

¹⁴ Bungin Burhan, *Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial Lainnya*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 108

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang ATR/BPN

1. Pengertian dan Lingkup Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

ATR merupakan singkatan dari Agraria Tata Ruang, dalam pengertian Agraria dalam bahasa umum tidak semua sama. Dalam bahasa latin *ager* memiliki arti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian.¹⁵ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *agraria* berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.¹⁶ Maka sebutan *agraria* atau sebutan dalam bahasa Inggris *agrarian* diartikan tanah dan dapat dihubungkan dengan usaha pertanian. Sebutan *agrarian laws* seringkali digunakan untuk peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam meratakan penguasaan dan pemilikannya.¹⁷

Pengertian “agraria” di lingkungan Administrasi Pemerintahan Indonesia diartikan sebagai tanah, baik tanah pertanian maupun tanah nonpertanian. Tetapi dalam Hukum Agraria di Indonesia dibatasi pada perangkat peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan. Maka perangkat hukum tersebut merupakan bagian dari Hukum

¹⁵ Prent K. Adisubrata, J. Poerwadarminta, W.J.S., *Kamus Latin Indonesia*, Yayasan Kanisius, Semarang, 1960

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Kedua Cetakan Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994

¹⁷ St Paul, Minn, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, 1983

Administrasi Negara. Bagian Agraria pada Kementerian Dalam Negeri yakni Menteri Agraria, Kementerian Agraria, Departemen Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Departemen Pertanian dan Agraria, Direktur Jenderal Agraria, Direktorat Jenderal Agraria pada Departemen Dalam Negeri, semuanya menunjukkan pengertian demikian dalam tahun 1988 dibentuk **Badan Pertanahan Nasional** dengan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 sebagai Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan Indonesia. Pemakaian sebutan pertanahan sebagai nama Badan tersebut tidak mengubah ataupun mengurangi lingkup tugas dan kewenangan yang sebelumnya ada pada Departemen dan Direktorat Jenderal Agraria. Sebaliknya memberikan kejelasan dan penegasan mengenai lingkup pengertian agraria yang dipakai di lingkungan Administrasi Pemerintahan. Administrasi Pertanahan meliputi tanah-tanah di daratan maupun yang berada di bawah air, baik air daratan maupun air laut. Pengertian agraria dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi yang disebut tanah, serta yang berada di bawah air. Dengan demikian, pengertian “tanah” meliputi permukaan bumi yang berada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Sehubungan dengan itu, bumi juga dikenal sebagai Landas Kontinen Indonesia (LKI) merupakan dasar laut dan tubuh bumi di dalamnya, di luar perairan wilayah

Republik Indonesia yang ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Prp 1960 tentang Perairan Indonesia.

Dalam hubungan dengan kekayaan alam di dalam tubuh bumi dan air perlu adanya lembaga *Zone Ekonomi Eksklusif* (ZEE), yang meliputi jalur perairan dengan batas terluar 200 mil laut diukur dari garis pangkal laut wilayah Indonesia. ZEE ini hak berdaulat untuk melakukan eksplorasi, eksploitasi dan lain-lainnya atas segala sumber daya alam hayati dan nonhayati yang terdapat di dasar laut serta tubuh bumi dibawahnya dan air diatasnya, ada pada Negara Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1983 tentang Zone Ekonomi Eksklusif.

Pengertian Hukum Agraria dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan suatu rangkaian yang mengatur hak penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Rangkaian tersebut terdiri atas :

- a. Hukum Tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi;
- b. Hukum Air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;
- c. Hukum Pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Pertambangan;
- d. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang didalam air;

- e. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-unsur Dalam Ruang Angkasa (bukan “Hukum Ruang Angkasa”), mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA.¹⁸

2. Tugas dan Kewenangan Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas mengelola, mengembangkan, dan menyelenggarakan urusan pemerintah dalam bidang agraria/pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR/BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan;
- b. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- c. Pengelolaan barang milik/kekayaan Negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2005, hlm. 4-8

- d. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
- f. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang terdiri atas :

- a. Sekretariat Jenderal;
- b. Direktorat Jenderal Tata Ruang;
- c. Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan;
- d. Direktorat Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan;
- e. Direktorat Jenderal Penataan Agraria;
- f. Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah;
- g. Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah;
- h. Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah;
- i. Inspektorat Jenderal;
- j. Staf Ahli Bidang Lendreform dan Hak Masyarakat atas Tanah;
- k. Staf Ahli Bidang Masyarakat Adat dan Kemasyarakatan; dan
- l. Staf Ahli Bidang Ekonomi Pertanahan.

Sedangkan sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN),

mempunyai tugas melaksanakan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam melaksanakan tugasnya BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survey, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.¹⁹

Kewenangan ATR/BPN :

a. Kewenangan Penandatanganan Buku Tanah dan Sertipikat

Pendaftaran tanah secara sporadik atau kegiatan pendaftaran tanah pertama kalinya untuk satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu wilayah sebuah desa atau kelurahan, Buku Tanah dan Sertipikat harus pertama kali ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan karena dinas, cuti, sakit atau sebab lainnya untuk waktu lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja berturut-turut, maka Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN menunjuk Pelaksana Tugas (Plt.) Kepala Kantor Pertanahan. Keputusan penunjukan Pelaksana Tugas (Plt.) disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

b. Kewenangan Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Dalam hal Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 1.000 (seribu) kegiatan setiap bulan, kewenangan pelayanan data pemeliharaan pendaftaran tanah, penandatanganannya harus dilimpahkan kepada Kepala Seksi Hak

¹⁹ <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>, diakses pada tanggal 03 November 2021 Pukul 19:33 WIB

Tanah dan Pendaftaran Tanah. Untuk pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, pada kegiatan :

- 1) Pendaftaran Hak Tanggungan Peralihan Hak Tanggungan (Cessie), Perubahan Kreditur (Subrogasi);
 - 2) Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
 - 3) Penandatanganan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
 - 4) Pencatatan sita dan pengangkatan sita;
 - 5) Pengecekan Sertipikat; dan
 - 6) Pencatatan lain-lainnya.
- c. Kewenangan Pelimpahan Tugas

Apabila Kantor Pertanahan mempunyai beban pekerjaan pada pelayanan lebih dari 3.000 (tiga ribu), kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau kepada masing-masing Kepala Sub Seksi pada Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah. Tembusan Keputusan Pelimpahan kewenangan sebagaimana disampaikan kepada Kantor Wilayah (Kanwil) Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Penerima pelimpahan kewenangan pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang diatur dalam peraturan ini ditandatangani atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pelanggaran ketentuan yang telah diatur dalam

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah akan dikenakan sanksi disiplin pegawai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁰

B. Tinjauan Tentang Pencoretan Hak Tanggungan (Roya)

1. Pengertian Pencoretan Hak Tanggungan (Roya)

Roya merupakan membebaskan hak tanggungan pada sertipikat dan buku tanah yaitu arsip yang berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena hutangnya telah lunas. Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan hutang.

2. Surat Roya

Surat Roya merupakan surat yang dikeluarkan oleh bank yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan letak obyek sertipikat yang dijadikan jaminan hak tanggungan sebagai tanda bukti telah melunasi utang.

3. Jenis dan Fungsi Roya

Jenis Roya ada 2 (dua) yaitu :

a. Roya Manual

Roya Manual, pemohon mendaftarkan langsung ke loket kantor pertanahan sesuai dengan letak obyek jaminan hutang.

b. Roya Elektronik

²⁰<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/103804/permen-agrariakepala-bpn-no-18-tahun-2017>, diakses pada tanggal 18 November 2021 Pukul 14:00 WIB

Roya Elektronik atau biasanya disebut Roya-El, cara mendaftarkannya melalui *website* dengan cara berkas di scan dan langsung dikoreksi oleh petugas roya lewat system, jadi pemohon ataupun Notaris-PPAT tidak perlu datang ke loket kantor pertanahan.

Fungsi Roya yaitu dokumen penting untuk menyatakan sebuah asset tanah telah bebas hutang dari lembaga pinjaman bank.²¹

C. Sertipikat Tanah

Sertipikat Tanah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, penyajian data fisik dan data yuridis Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Semua orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya. sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah atau arsip hak yang bersangkutan. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama perorangan atau badan

²¹ <https://www.rumah.com/panduan-properti/mengenal-apa-itu-roya-10811#:~:text=Manfaat%20Surat%20Roya,Surat%20roya%20adalah&text=Surat%20roya%20adalah%20dokumen%20yang%20penting%20untuk%20menyatakan%20sebuah%20aset,hutang%20dari%20lembaga%20peminjaman%20bank> diakses pada tanggal 08 Januari 2022 puku 11:59 WIB

hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya.²²

D. Sertipikat Hak Tanggungan

Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti yang bersifat sementara bahwa pemilik sertipikat tanah/pemberi jaminan (debitur) memiliki hutang kepada lembaga pinjaman keuangan (kreditur) sebagai hak tanggungan/jaminan pelunasan hutang. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) menurut Pasal 14 ayat 5 Undang-undang Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini juga berfungsi dalam melakukan eksekusi hak tanggungan apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi. Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mendapatkan kekuatan hukum yang tetap.²³

E. Hukum Hak Tanggungan

Dasar hukum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yaitu Pasal 5 ayat 1, Pasal 20 ayat 1, dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945; Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043). Penjelasan secara umum pada UU Nomor 4 Tahun 1996 :

²² <http://www.bphn.go.id> diakses pada tanggal 08 Januari 2022 Pukul 23:57 WIB

²³ <https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>, diakses pada tanggal 08 Januari 2022 Pukul 00:21 WIB

1. Pembangunan ekonomi atau pembangunan nasional merupakan upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam memelihara pembangunan nasional tersebut, para pelakunya yang meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai perseorangan ataupun badan hukum sangat memerlukan dana yang cukup besar. Dengan meningkatnya pembangunan juga meningkatkan dana yang diperlukan, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.
2. Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-undang Pokok Agraria, yang sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.
3. Undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :
 - a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya;
 - b. Mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
 - c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan;
 - d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Secara yuridis ada 2 (dua) jenis Roya yang dilakukan oleh pemilik sertipikat, yaitu Roya Manual yang dilaksanakan secara langsung datang ke Kantor Pertanahan sesuai letak obyek jaminan dan Roya *Online/Elektronik* (Roya-*El*) yang berdasarkan Peraturan Pemerintah ATR/BPN 9/2019 tentang pelaksanaan roya secara *elektronik* supaya pendaftaran roya dapat dilakukan dengan mudah, cepat, dan biaya lebih murah. Perbedaan roya manual dan roya-*el* adalah berkas pendukung yang akan dilakukan proses roya di *scan* dan didaftarkan melalui situs website dan langsung dikoreksi oleh pelaksana roya, tidak melalui loket pertanahan/petugas pertanahan sehingga pelaksana roya tidak harus datang ke Kantor Pertanahan.²⁴

1. Pelaksanaan Roya Manual

Berikut prosedur mengurus Roya Manual di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak :

- a. Mengisi formulir surat permohonan (lampiran 13) sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak;
- b. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (Kartu Keluarga) pemilik sertipikat;
- c. Fotokopi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) terbaru;

²⁴ Wawancara dengan Agung Panji Kinasih, S.H pada tanggal 03 November 2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

- d. Asli sertifikat tanah;
- e. Asli sertifikat hak tanggungan (SHT);
- f. Surat Roya dari bank atau kreditur yang diberikan setelah pelunasan cicilan;
- g. Apabila pemilik sertifikat tidak dapat hadir untuk mengurus roya secara langsung ke Kantor Pertanahan, maka pengurusan roya dapat diwakilkan/dikuasakan secara perorangan dan dapat dikuasakan ke Notaris-PPAT/Bank dengan melampirkan surat kuasa pengurusan roya yang ditanda tangani oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa beserta KTP penerima kuasa tersebut.

2. **Pelaksanaan Roya Online/Elektronik**

Roya *Online/Elektronik* dilakukan melalui aplikasi atau situs website <https://htel.atrbpn.go.id/> oleh pengguna (*user*) yang memiliki akun dan terdaftar sebagai PPAT dan Jasa Keuangan. Ada perbedaan kegunaan aplikasi tersebut antara PPAT dan Jasa Keuangan yaitu :

- Sistem PPAT dapat melaksanakan proses mandiri secara *Elektronik/Online* yaitu Pengecekan Sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti (ZNT) :

a) Pengecekan Sertipikat

Pengecekan sertipikat berfungsi memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur atas tanah yang akan digunakan

sebagai jaminan utang debitur atau keperluan lain untuk proses peralihan hak.

b) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

SKPT berfungsi memberikan informasi riwayat tanah secara detail dan terperinci. Biasanya digunakan untuk meneliti data fisik dan yuridis atas suatu bidang tanah tertentu secara mendesak seperti lelang apabila debitur cidera janji/melakukan wanprestasi dan sertipikat belum diserahkan ke kreditur sebagai jaminan saat debitur akan pengajuan kredit karena pengalihan kredit dari bank lama ke bank yang baru dengan nilai bunga lebih rendah (*take over*).

c) Informasi Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti (ZNT)

ZNT berfungsi memberikan informasi tentang nilai tanah yang akan dijual. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi nilai tanah yaitu lokasi yang strategis tanah dapat mempengaruhi besaran harga nilai tanah tersebut. Faktor lainnya seperti jenis tanah, kondisi tanah, keterjangkauan terhadap fasilitas telekomunikasi/*internet*, ketersediaan air tanah, dan sebagainya.

- Sistem Jasa Keuangan dapat melaksanakan proses mandiri secara *Elektronik/Online* yaitu Hak Tanggungan, Roya-El, Cessie, Subrogasi, Perbaikan Data HT, dan Tutup Berkas :

a) Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan dalam sistem Jasa Keuangan berbeda dengan sistem pendaftaran hak tanggungan PPAT. Pendaftaran hak

tanggungan PPAT diakses menggunakan aplikasi/situs website <https://mitra.atrbpn.go.id/> untuk input data dan scan dokumen-dokumen seperti identitas (KTP, KK) debitur dan penjamin, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kode Kreditur/Bank, Sertipikat, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Perjanjian Kredit (PK/Akad Pembiayaan), Surat Keabsahan Identitas, setelah terbit Surat Pengantar Akta (SPA) maka dapat dilanjutkan prosesnya oleh kreditur melalui aplikasi/website <https://mitra.atrbpn.go.id/> dengan input beberapa kelengkapan formulir hak tanggungan seperti nama PPAT, nomor APHT, kode akta yang telah diberikan dalam Surat Pengantar Akta (SPA), scan dan mengunggah Formulir Surat Permohonan Hak Tanggungan (HT-El) yang bermaterai dan ditandatangani oleh kreditur/pejabat banknya dan juga berstempel bank, mengunggah juga “Dokumen Lainnya” yaitu SPA dilanjutkan dengan preview data, jika sudah sesuai lanjut tahap selanjutnya dan terbit Surat Perintah Setor (SPS) yang wajib dibayarkan (masa berlaku 3 hari) untuk mencetak hasil Sertipikat Hak Tanggungan (SHT-Elektronik) dan barcode yang sudah ditandatangani secara elektronik oleh Kepala Kantor Pertanahan yang wajib ditempelkan di sertipikat tanah.

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBERANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan, Tanggal pendaftaran No. Daftar isian	Nama Nazhir	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cup Kantor
HAK TANGGUNGAN Nomor 00042/2019 Peringkat 1 APHT PPT Diwanra Nomor 8506/2019 Tanggal 03/05/2019	DI 008 No. 1126/2019 Tg. 03/05/2019 DI 307 No. 1305/2019 Tg. 03/05/2019	BANK MANDIRI CABANG SISIRGAMANGARAJA 

Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota

NIP

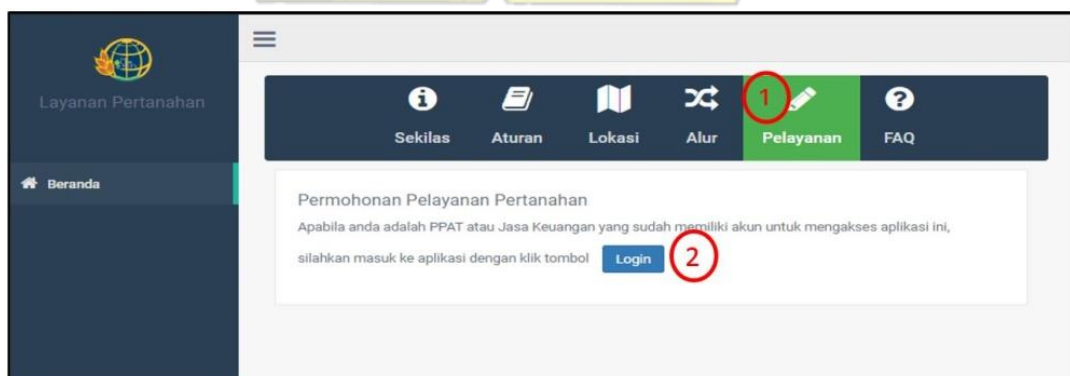
Nomor hak :

Urut Nomor	Luas	Nomor hak	Sisa hak

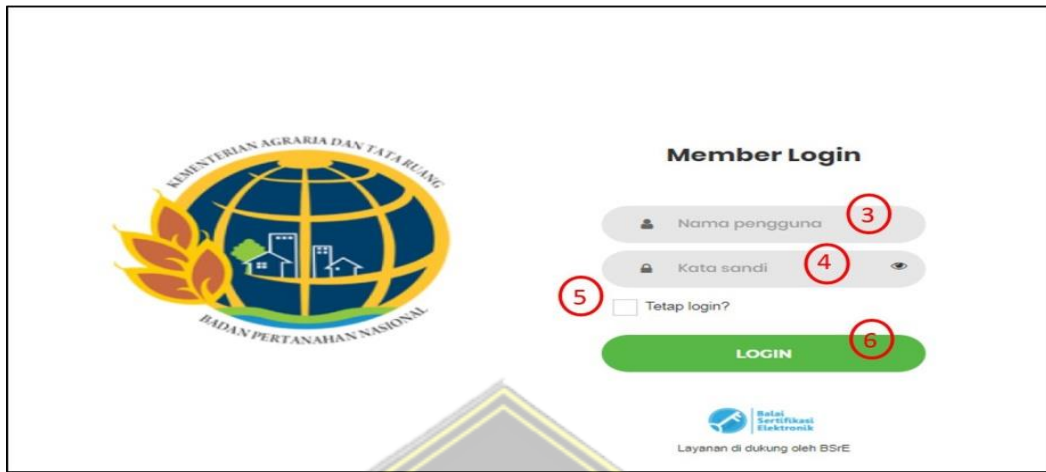
b) *Roya-El*

Roya-El digunakan setelah debitur melunasi utangnya dan menghapus hak tanggungan sertipikat yang dijadikan obyek jaminan. Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik juga royanya harus secara elektronik. Berikut prosedur mengurus *Roya Online/Elektronik* yang dilakukan oleh bank atau kreditur:

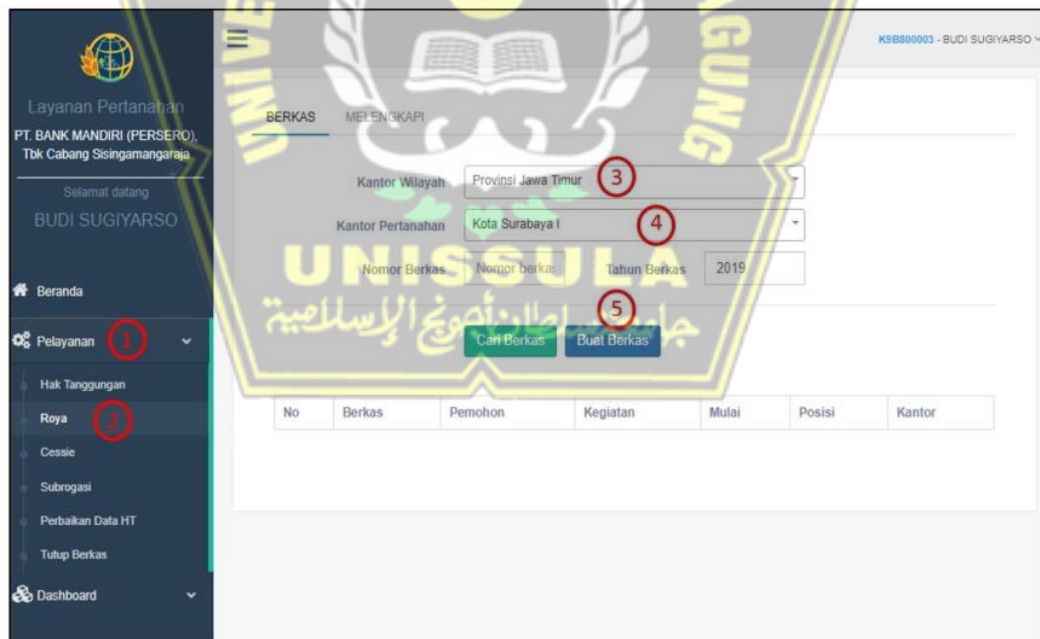
1. Buka situs web <https://htel.atrbpn.go.id/> dari *smartphone* atau *Personal Computer* (PC) lalu klik “Pelayanan” dan “Login”;



2. *Login* dengan memasukkan nama pengguna dan kata sandi;



3. Setelah masuk, klik menu “Pelayanan” dan pilih “Roya” lalu pilih “Kantor Wilayah”, “Kantor Pertanahan” dan diakhiri dengan “Buat Berkas”;



4. Akan muncul tampilan seperti ini dan klik “Proses”



Konfirmasi Pembuatan Berkas Roya

Anda akan membuat berkas Roya di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I

6

Proses Batal



Konfirmasi Pembuatan Berkas Roya

Berkas Roya telah dibuat dengan nomor 86/2019 apakah akan diproses sekarang ?

7

Proses Batal

5. Apabila sudah berhasil masuk akan muncul menu Pencarian Hak Tanggungan input nomor hak tanggungan, tahun, dan kode hak tanggungan di kolom yang tersedia, kemudian klik “Cari” tertera “Informasi Hak Tanggungan” jika sudah sesuai klik “Unggah” untuk melanjutkan proses Roya-El;

Layanan Pertanahan
PT. BANK MANDIRI (PERSERO),
Tbk Cabang Sisingamangaraja

Selamat datang
BUDI SUGIYARSO

Beranda

Pelayanan

- Hak Tanggungan
- Roya
- Cessie
- Subrogasi
- Perbaikan Data HT
- Tutup Berkas

Dashboard

BERKAS MELENGKAPI

Roya
Nomor Berkas : 86/2019

1 2 3 4 5

Pencarian Hak Tanggungan

Nomor : 00021
Tahun : 2019
Kode : ADIGXN

4 Cari Unggah 6

Informasi Hak Tanggungan

Lokasi : Surabaya, Jawa Timur
No Hak Tanggungan : 00021/2019
Peringkat : 1
PPAT : Rani Nurdiani
No Akta : 739/XXII/2019
Tgl Akta : 30/08/2019
Nilai : 250.000.000,00 Rupiah
Benda Lain : Pemberian hak tanggungan tersebut di atas meliputi juga bangunan dan segala sesuatu yang sekarang ada, tertanam, berdiri, termasuk tetapi tidak terbatas pada bangunan, hasil karya, tanaman, berdiri dan / atau diperoleh diatas maupun dibawah permukaan bidang - bidang tanah itu yang dianggap satu kesatuan.

Pemegang Hak Tanggungan

Nama : PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG SISINGAMANGARAJA
Kedudukan : berkedudukan di Jakarta Selatan

Jenis dan Nomor Hak yang akan diroya

Nomor Hak : Desa : Nilai Parsial : Dokumen :

**Jumlah sertifikat yang akan diroya adalah 0 dari 0

Menambah sertifikat yang diroya

**Unggah file untuk menyimpan Hak Tanggungan

6. Kemudian akan muncul sertifikat hak tanggungan, preview hak tanggungan yang akan diroya jika sudah benar klik “Mengunggah”;

Layanan Pertanahan
PT. BANK MANDIRI (PERSERO),
Tbk Cabang Sisingamangaraja

Selamat datang
BUDI SUGIYARSO

Beranda

Pelayanan

- Hak Tanggungan
- Roya
- Cessie
- Subrogasi
- Perbaikan Data HT
- Tutup Berkas

Dashboard

Preview Sertifikat Hak Tanggungan

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

ADIGXN Edisi : (Pendaftaran Hak Tanggungan) 0208 : 2030/2019

8

DEMI KEDILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

Nomor : 00021/2019
Peringkat : Pertama
Dengan syarat : syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 739/XXII Tanggal 30/08/2019 Yang dibuat oleh Rani Nurdiani

Untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :
Rp 250.000.000
(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Pemegang Hak Tanggungan
PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG
SISINGAMANGARAJA
berkedudukan di Jakarta Selatan

Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Parsial
1	GUNTA BANGUNAN	00050	Kel. PAKAL, Kec. PAKAL	Rp 100.000.000
2	GUNTA BANGUNAN	00051	Kel. PAKAL, Kec. PAKAL	Rp 150.000.000

Beserta Benda Lain

9

Mengunggah

7. Setelah proses diatas selesai maka akan muncul menu jenis dan nomor hak yang akan di roya. Roya dapat didaftarkan secara penuh atau parsial. Lalu pilih tambah sertipikat roya, pilih sertipikatnya dan klik “Unggah”. Periksa informasi sertipikat, informasi pemilik dan informasi detail lainnya. Apabila sudah benar, klik Simpan;

Jenis dan Nomor Hak yang akan diroya

Nomor Hak	Desa	Nilai Parsial	Dokumen
HGB. 00050	Kota PAKAL, Kec. PAKAL	100.000.000	Lihat Hapus
HGB. 00051	Kota PAKAL, Kec. PAKAL	150.000.000	Lihat Hapus

**** Jumlah sertipikat yang akan diroya adalah 2 dari 2 (Roya Penuh)**

[Menambah sertipikat yang diroya](#) **1**

Pratinjau Sertipikat

Sertipikat **2** HGB. 00050 **3** [Unggah](#) **7** [Simpan](#)

Lokasi	No Hak	Terdar	Berakhir	Pemegang Hak	Calutan	Revisi
PAKAL PAKAL Surabaya, Jawa Timur	12013001300050	16/09/2019	09/08/2034	PT AGUNG SEDAYU		

4

Nama	Tempat, Tgl Lahir
PT AGUNG SEDAYU	, 01/01/2000

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
HAK TANJUNGAN Nomor 80/28/2019 Tgl 30/08/2019 Di 307	PT BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG SISNOMAMANGARAJA di Jakarta Selatan		
APAT PPAAT Rana Nurdani Nomor 730000 Tgl 30/08/2019			

5

Informasi

Lokasi

No Hak

Pemegang

PPAT

No Akta

Tgl Akta

Nilai

Benda L

[Hapus](#)

[Unggah](#)

6

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

BUKUTANAH

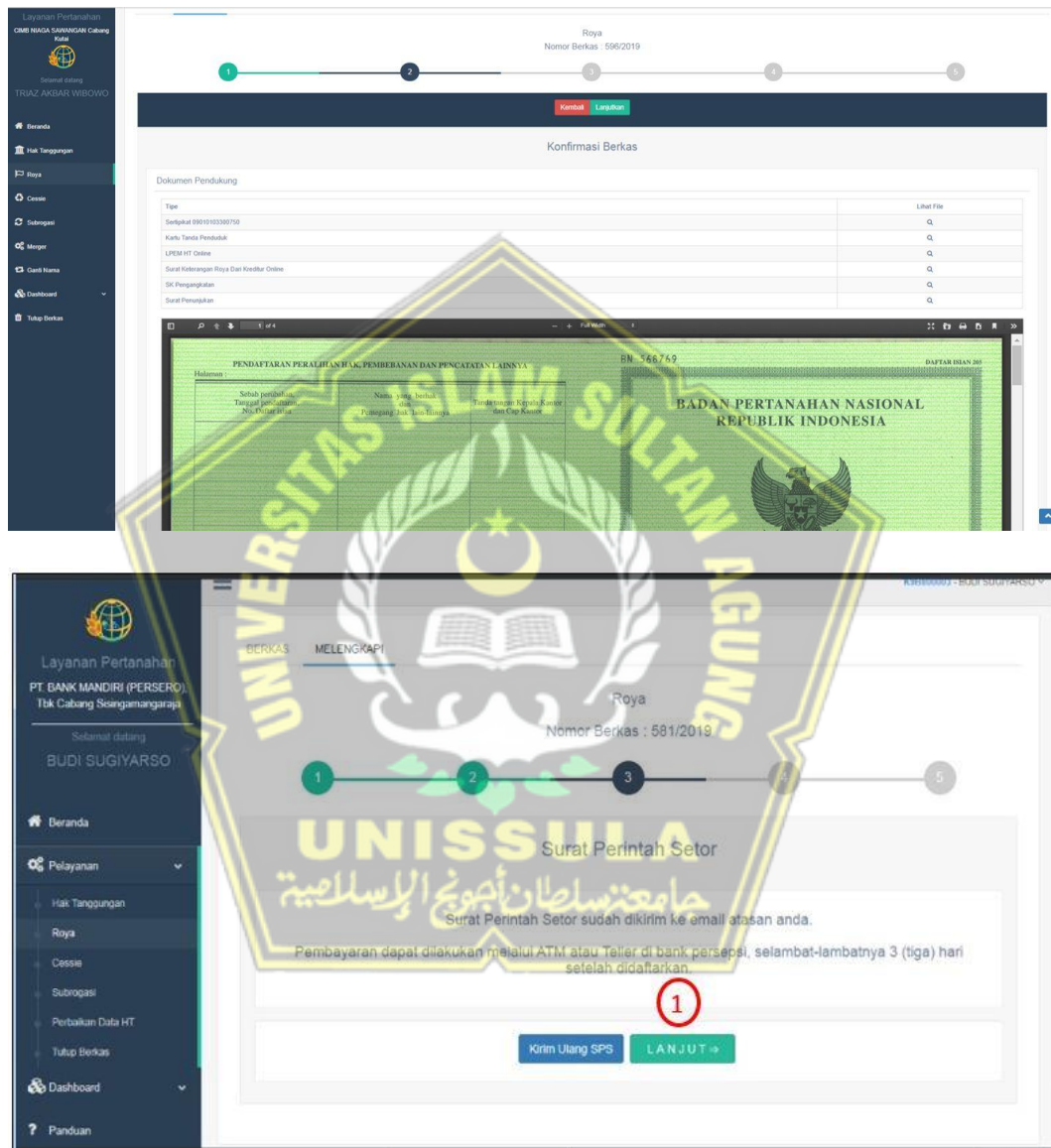
PROVINSI

8. Kemudian akan masuk ke menu upload dokumen, input dan mengunggah surat keterangan roya dari kreditur, mengunggah formulir permohonan, dan dokumen lainnya KTP & KK debitur. Setelah selesai, klik “unggah” untuk menyelesaikan proses dan klik “Lanjut”;

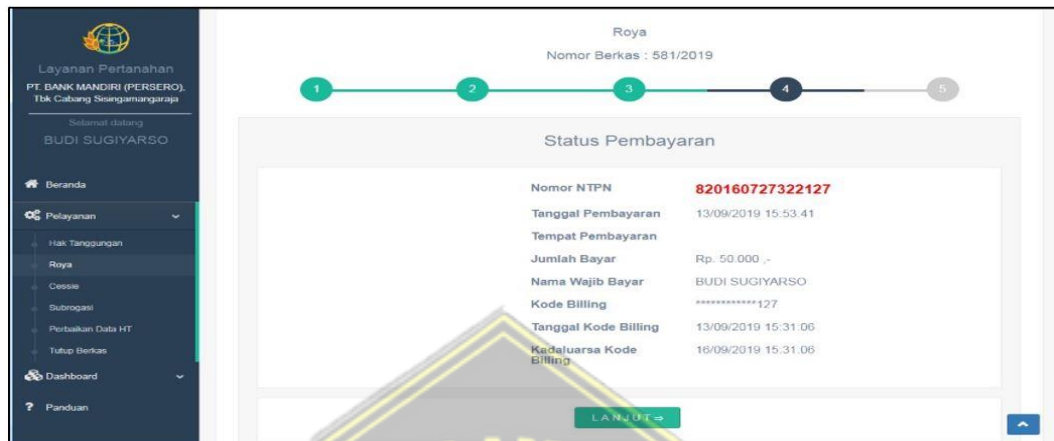
The screenshot displays the PT. BANK MANDIRI (PERSERO) web interface. The sidebar menu on the left includes options like 'Beranda', 'Pelayanan', 'Hak Tanggungan', 'Roya', 'Cessie', 'Subrogasi', 'Perbaikan Data HT', 'Tutup Berkas', and 'Dashboard'. The main form is titled 'Surat Keterangan Roya dari Kreditur' and contains fields for 'Nomor' (291) and 'Tanggal' (01/07/20). Below these are 'Unggah' and 'Simpan' buttons. The form also includes a section for 'Yang bertanda tangan di bawah ini:' with fields for 'Nama', 'Umur', 'Pekerjaan', 'Nomor KTP', and 'Alamat'. A large watermark for 'UNIVERSITAS ISLAM SULTAN SYARIF MUHAMMAD AR-RAUF' is visible across the center. The 'Upload Dokumen' section at the bottom has three tabs: 'Surat Keterangan Roya dari Kreditur', 'Formulir Permohonan', and 'Dokumen Lainnya'. Each tab contains instructions and a 'Unggah' button. Red circles highlight the 'Unggah' button in the 'Surat Keterangan Roya dari Kreditur' tab, the 'Unggah' button in the 'Formulir Permohonan' tab, the 'Unggah' button in the 'Dokumen Lainnya' tab, and the 'LANJUT' button at the bottom.

9. Preview data yang akan diroya dan klik “Konfirmasi” dan “Lanjut” untuk menerbitkan Surat Perintah Setor (SPS) yang akan dikirim lewat email akun kreditur dan wajib dibayarkan

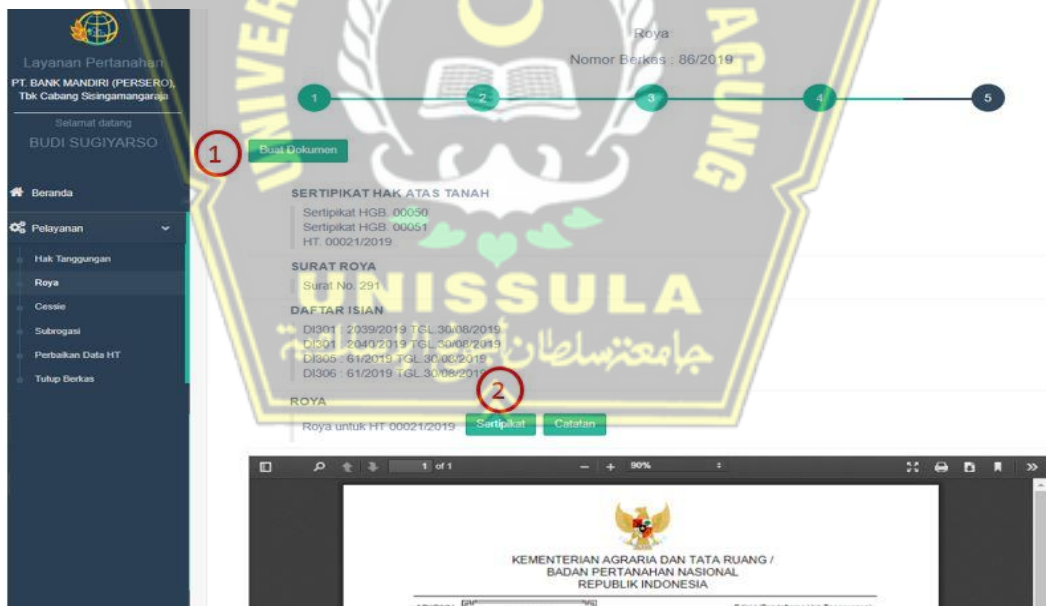
sebelum masa berlaku 3 (tiga) hari. Apabila lewat dari 3 (tiga) hari maka SPS akan kadaluwarsa dan harus upload ulang untuk penerbitan SPS baru.



10. Selanjutnya akan muncul status pembayaran Roya dan klik “Lanjut”



11. Proses terakhir klik “Buat Dokumen”, preview data sertifikat, surat roya, cetak “Sertipikat” dan “Catatan”




**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**

ADIGXN Edisi I (Pendaftaran Hak Tanggungan)
01208 - 20302/2019

**DEMI Keadilan
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
Nomor : 00021/2019
Peringkat : Pertama
Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah
Nomor 739/XXX Tanggal 30/08/2019 yang dibuat oleh KAS Nurdani

Untuk menjamin peminasan piutang hingga sejumlah :
Rp 250.000.000
(Dua Ratus Lima puluh Juta Rupiah)

Pemegang Hak Tanggungan
PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK CABANG
SISINGAMANGARAJA
Kawasan Industri di Jakarta Selatan

Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Peralat
1	GUNA BANGUNAN	00050	Kel. PAKAL, Kec. PAKAL	Rp 100.000.000
2	GUNA BANGUNAN	00051	Kel. PAKAL, Kec. PAKAL	Rp 150.000.000

Beserta Benda Lain
Pemberian hak tanggungan tersebut di atas meliputi juga bangunan dan segala sesuatu yang
sekarang ada, tertanam, berdiri, termasuk tetapi tidak terbatas pada bangunan. Hasil
karya, tanaman, berdiri dan / atau diperoleh diatas maupun dibawah permukaan bidang - bidang tanah
itu yang dianggap satu kesatuan.

telah diperiksa
sesuai dengan berkas permohonan

Ir. Gafarudin Bhir, S.H., M.Sc.
Kepala Kantor Pertanahan

Perhatian :
- Asat dokumen ini berbentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik (SiTE).
- Ditanggap melakukan transaksi, penyerahan atau pengembalian kepada pihak lain yang baik terkait dengan transaksi ini.
- Kode QR akan menampilkan dokumen elektronik yang terlampir.

1/1

ROYA
Berdasarkan Surat Roya
Nomor 291
Tanggal 01/07/2019
dan PT. BANK MANDIRI
(PERSERO), Tbk Cabang
Sisingamangaraja
Hak Tanggungan Nomor
00021/2019 dihapus.

DI 208
No. 2032/2019
Tgl. 30/08/2019
DI 307
No. 4058/2019
Tgl. 30/08/2019

UNISSULA
جامعة سلطان ابي بكر

SURAT ROYA
Surat No. 291

DAFTAR ISIAN
DI208 : 2031/2019 TGL 30/08/2019
DI208 : 2032/2019 TGL 30/08/2019
DI301 : 2039/2019 TGL 30/08/2019
DI301 : 2040/2019 TGL 30/08/2019
DI305 : 61/2019 TGL 30/08/2019
DI306 : 61/2019 TGL 30/08/2019
DI307 : 4057/2019 TGL 30/08/2019
DI307 : 4058/2019 TGL 30/08/2019

ROYA
Roya untuk HT 00021/2019 2 Sertipikat Catatan

ROYA
Berdasarkan Surat Roya
Nomor 291
Tanggal 01/07/2019
dan PT. BANK MANDIRI
(PERSERO), Tbk Cabang
Sisingamangaraja
Hak Tanggungan Nomor
00021/2019 dihapus.

12. Hasilnya Roya-El barcode dan sudah ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan secara elektronik dan dicetak lalu proses

terakhir ditempelkan di sertipikat dibawah barcode Hak Tanggungan Elektronik.

c) Cessie

Cessie merupakan pengalihan hak piutang atas kebendaan seperti contohnya kreditur memiliki hutang kepada debitur karena ada alasan tertentu maka kreditur menyerahkan piutangnya dengan cara mengalihkan/menjual kepada kreditur yang baru.

d) Subrogasi

Subrogasi merupakan pengalihan hak tanggungan (kreditur) lama kepada pihak ketiga (kreditur) baru atau peralihan hak tanggungan bank ke bank. Hal ini terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur sebelumnya.

e) Perbaikan Data HT

Perbaikan data HT dilakukan apabila ada pemberitahuan dari petugas BPN melalui aplikasi karena data yang dimasukkan atau scan dokumen yang dimasukkan salah dan perlu diperbaiki.

f) Tutup Berkas

Tutup berkas dilakukan karena inputan data atau nomor berkas yang sudah ada tidak digunakan dapat ditutup.

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Dalam pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (roya) sertipikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak menemukan kendala bagi masyarakat,

khususnya pelaksanaan roya secara online. Berikut ini penulis paparkan beberapa kendala pelaksanaan roya online, yaitu :

1. Masyarakat Gagap Teknologi (Gaptek)

Mayoritas masyarakat Indonesia tidak menguasai teknologi apalagi proses Roya Elektronik melalui sistem. Sehingga pelaksanaan roya elektronik hanya dilakukan oleh orang tertentu seperti Notaris-PPAT dan Jasa Keuangan. Mayoritas masyarakat juga tidak paham akan pentingnya roya sertipikat tanah.

2. Sertipikat Tidak Dapat Terdeteksi

Sertipikat tidak dapat terdeteksi artinya, pada saat sertipikat didaftarkan secara online tidak ditemukan dalam sistem contohnya sertipikat lama maupun sertipikat baru tanpa NIB (Nomor Identifikasi Bidang), hal tersebut memakan waktu lebih dari seminggu untuk melacak NIB sertipikat karena tidak semua karyawan paham dan hanya ada beberapa karyawan yang paham cara melacak NIB yang sesuai dengan nomor sertipikat.

3. Aplikasi Error atau Offline

Pendaftaran sertipikat melalui *Online* beroperasi sejak Januari 2017, tetapi kesalahan aplikasi sangat sering terjadi. Proses input data sebenarnya memerlukan waktu yang cukup lama karena banyak sekali data yang harus dimasukkan ke dalam sistem dengan sangat teliti dan hati-hati karena salah memasukkan data satu angka atau satu huruf dapat membuat data tersebut tidak valid dan tidak bisa digunakan untuk

proses lanjutan sertipikat tersebut. Apabila terjadi aplikasi eror membuat proses terhenti dan memaksakan harus melaksanakan proses pendaftaran sertipikat secara manual ke Kantor Pertanahan.

Pemeriksaan melalui sistem pendaftaran hak tanggungan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak menyatakan bahwa terdapat berkas permohonan yang belum sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga apabila ada kesalahan dan belum diperiksa oleh pegawainya maka Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) akan secara otomatis diterbitkan dan ditandatangani elektronik (TTE) di hari ke-7 setelah pembayaran SPS (Surat Perintah Setor). Hal ini tentu saja akan menyebabkan permasalahan di masa mendatang melihat bahwa diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) tanpa pemeriksaan terlebih dahulu jika terdapat kesalahan prosedur. Kendala ini terjadi saat pendaftaran teknis ataupun non teknis.

4. Penerbitan SPS (Surat Perintah Setor)

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2010 tentang cara pembayaran biaya layanan pertanahan yaitu layanan non tunai, pembayaran tidak bisa menggunakan uang tunai untuk proses pelayanan tetapi dapat melakukan pembayaran melalui Bank Persepsi atau menggunakan kartu debit atau kartu kredit. Pembaruan pelayanan ini dimulai dikarenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang diterima oleh Kantor Pertanahan setiap hari sangat besar, sehingga membuka peluang terjadinya korupsi dan pencurian. Salah satu cara ini

untuk meningkatkan pelayanan publik dan pencegahan korupsi mengembangkan pelayanan non-tunai oleh badan pertanahan nasional RI. Pada saat penerbitan SPS terkadang sistem eror dan tidak terbit nomor billing pembayaran berkas dan harus menunggu sistem kembali normal. Kantor Pertanahan RI juga bekerja sama dengan lembaga perkreditan untuk melakukan pembayaran non tunai dengan berbagai cara, yakni :

- a. Bank persepsi yang memiliki cabang di kantor pertanahan;
- b. Ketersediaan alat EDC (*Ellectronic Data Capture*) pada loket pembayaran dan mobile banking sebagai bank persepsi di kantor pertanahan;

5. SDM (Sumber Daya Manusia)

Sebagian besar karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak berusia di atas 40 tahun. Kendala ini mengakibatkan perlunya adaptasi dengan teknologi dan ada beberapa pegawai yang tidak mau mempelajari teknologi sekarang sehingga terjadi hambatan saat input data karena sulitnya pemahaman aplikasi. Oleh karena itu, terkadang terjadi kesalahan saat input data dan harus diulang berkali-kali.

C. Solusi Atas Kendala Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya)

Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak

Berdasarkan kendala yang dihadapi, maka solusi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yaitu sebagai berikut :

1. Masyarakat gagap teknologi (Gaptek)

Kebanyakan penduduk Indonesia tidak menguasai teknologi sehingga Kantor Pertanahan setiap daerah terutama di Kabupaten Demak harus melakukan seminar untuk memberikan informasi dan langkah-langkah pelaksanaan Rona Elektronik kepada masyarakat juga pemahaman akan pentingnya rona sertifikat setelah hutang-hutang di Bank lunas.

2. Sertipikat tidak dapat terdeteksi

Sertipikat tidak dapat terdeteksi, artinya sertipikat yang akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan tidak dapat diinput karena adanya suatu proses yang terlewatkan. Maka dari itu, sebelum didaftarkan proses pendaftaran tanah, sertipikat harus di cek *plotting* dan validasi bidang tanah sertipikat supaya saat input pada sistem proses dapat berjalan dengan lancar. Cek *plotting* merupakan proses verifikasi bidang tanah menggunakan teknologi GPS (*Global Positioning System*) yang menentukan koordinat letak tanah sesungguhnya menggunakan bantuan sinyal satelit dan mengecek kebenaran asli sertipikat yang akan didaftarkan. Sedangkan validasi bidang tanah mencocokkan data fisik sertipikat dengan data-data yang tersimpan di Kantor Pertanahan atau bisa disebut juga Buku Tanah (arsip).

3. Aplikasi eror atau offline

Sejak 2017 sudah diberlakukannya pendaftaran tanah secara online dan apabila sistem eror harus menunggu sampai sistem normal kembali, karena server pertanahan dapat sewaktu-waktu pembaruan.

4. Penerbitan Surat Perintah Setor (SPS)

Jika terjadi suatu kendala nomor billing tidak dapat keluar pada SPS maka harus menginput ulang data yang akan didaftarkan pada sistem pertanahan, dan apabila sudah dilakukan secara berkali-kali tidak terselesaikan maka harus menghubungi Kantor Pertanahan Pusat atau bisa disebut IT Pusat untuk meminta bantuan agar nomor billing bisa terbit dan dibayarkan. Dengan nomor billing dapat menyelesaikan proses administrasi pendaftaran sertipikat dan akan diproses lanjut di Kantor Pertanahan sesuai dengan pendaftaran.

5. Sumber Daya Manusia (SDM)

Semenjak dibelakukannya aplikasi pertanahan kebanyakan karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang berusia diatas 40 tahun dipindahkan dibagian yang tidak mengoperasikan aplikasi seperti bagian mencetak, menjahit sertipikat, dan sebagainya yang tidak ada hubungan dengan input data aplikasi/sistem.²⁵

²⁵ Wawancara dengan Endy Noor Sulistyanto pada tanggal 03 November 2021 di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dan disarankan untuk gambaran Roya-Elektronik akses situs website <https://htel.atrbpn.go.id/panduan/index.html#roya>, diakses pada tanggal 03 November 2021 Pukul 14:15 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dengan mencermati, meneliti dan menguraikan dari bab pertama sampai dengan bab ketiga, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ada 2 (dua) jenis pelaksanaan, yaitu roya manual dan roya elektronik. Berikut perbedaan antara roya manual dan roya elektronik:
 - a. Roya manual yang dilaksanakan secara langsung datang ke Kantor Pertanahan dapat dilakukan oleh debitur atau biasa disebut pemohon langsung dengan membawa kelengkapan bekas yang akan diroya yakni surat roya dari kreditur, sertipikat tanah yang telah dijamin, sertipikat hak tanggungan (SHT), fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (Kartu Keluarga), PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang terbaru, dan apabila diwakilkan/dikuasakan oleh kreditur/Jasa Keuangan/Notaris-PPAT maka akan dilengkapi berkas tersebut dengan surat kuasa bermaterai cukup dan fotokopi penerima kuasa roya.
 - b. Roya elektronik yang dilakukan secara online yang dilaksanakan oleh Notaris-PPAT dan Jasa Keuangan yang sudah memiliki akun dengan cara data yang akan diroya dan kelengkapan berkas pen-

dukungnya seperti surat roya dari kreditur, sertipikat, KTP, KK debitur discan dan diupload melalui website <https://htel.atrbpn.go.id/>.

2. Kendala Dalam Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, pelaksanaannya belum dilakukan sesuai tata cara pada petunjuk teknisnya karena masih ada kendala-kendala yang dihadapi seperti pemeriksaan melalui sistem pendaftaran hak tanggungan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak menyatakan bahwa terdapat berkas permohonan yang belum sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga apabila ada kesalahan dan belum diperiksa oleh pegawainya maka Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) akan secara otomatis diterbitkan dan ditandatangani elektronik (TTE) di hari ke-7 setelah pembayaran SPS (Surat Perintah Setor). Hal ini tentu saja akan menyebabkan permasalahan di masa mendatang melihat bahwa diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) tanpa pemeriksaan terlebih dahulu jika terdapat kesalahan prosedur. Kendala ini terjadi saat pendaftaran teknis ataupun non teknis. Terutama roya elektronik, baru dilaksanakan secara serentak di tahun 2021. Notaris-PPAT ataupun Jasa Keuangan masih proses adaptasi dengan sistem yang sering mengalami pembaruan dan eror. Penghapusan roya elektronik hanya dapat dilakukan oleh Jasa Keuangan/Kreditur dan tidak dapat dilaksanakan oleh debitur langsung karena tidak memiliki akun atau *username* dan *password* untuk

akses masuk sistem pertanahan dan pelaksanaan roya elektronik melalui sistem online masih terdapat kendala eksternal maupun internal.

3. Solusi Atas Kendala Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya)

Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak banyak kendala dan solusi yang belum cukup efisien karena masih banyak masyarakat yang belum paham akan pentingnya roya, sertipikat tidak dapat terdeteksi karena tidak terdapat NIB (Nomor Identifikasi Bidang) dan belum cek *plotting*, sistem sering eror, penerbitan SPS (Surat Perintah Setor) yang tidak dapat keluar nomor billing untuk pembayaran administrasi pendaftaran proses sertipikat dan juga SDM (Sumber Daya Manusia) karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang sudah berumur lebih dari 40 tahun tidak paham akan aplikasi/sistem kinerja Kantor Pertanahan.

B. Saran

1. Diharapkan Kantor Pertanahan di Kabupaten Demak lebih berhati-hati dalam melakukan input data sertipikat, karena kewajiban karyawan Kantor Pertanahan menjadi bertambah dan harus teliti dalam melakukan penginputan data-data sertipikat yang divalidasikan secara *online*. Hal ini disebabkan apabila terjadi kesalahan penginputan data maka akan terjadi permasalahan dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Notaris-PPAT ataupun Jasa Keuangan.
2. Dalam pelaksanaan roya elektronik secara *online* yang hanya dapat diakses melalui akun Notaris-PPAT ataupun Jasa Keuangan diharapkan untuk

kedepannya sistem Kantor Pertanahan juga membuka akses bagi debitur yang akan melaksanakan roya, sehingga debitur dalam pelaksanaan roya elektronik secara mandiri juga hemat biaya dan tidak harus datang ke Notaris-PPAT dan Jasa Keuangan.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Ali, *Menguak Hukum (Suatu Kajian Filosofi dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 2 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 3 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2010.
- Bungin Burhan, *Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik dan Ilmu Sosial Lainnya*, Kencana, Jakarta, 2009.
- Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Kedua Cetakan Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 1994.
- K. Prent Adisubrata, J. Adisubrata, W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Latin Indonesia*, Yayasan Kanisius, Semarang, 1960.
- Minn St Paul, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, 1983.

R. Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, 1981.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.

Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2008.

Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah & Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014.

Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Kuhperdata).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”).

Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Kantor Pertanahan.

Internet

<https://www.unisbank.ac.id/ojs/index.php/fh1/article/download/8717/3452>

<https://www.unisbank.ac.id/ojs/index.php/fh1/article/download/8717/3452>

https://mkn.usu.ac.id/images/Kedudukan_Akta_Otentik_yang_Dibuat_Dihadapan_Notaris_dalam_Hukum_Pembuktian_Acara_Perdata.pdf

<https://kbbi.web.id/hapus>

<https://www.atrbpn.go.id/>

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/103804/permen-agrariakepala-bpn-no-18-tahun-2017>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/mengenal-apa-itu-roya-10811#:~:text=Manfaat%20Surat%20Roya,Surat%20roya%20adalah&text=Surat%20roya%20adalah%20dokumen%20yang%20penting%20untuk%20menyatakan%20sebuah%20aset,hutang%20dari%20lembaga%20peminjaman%20bank>

<http://www.bphn.go.id>

<https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>

<https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>

<https://www.unisbank.ac.id/ojs/index.php/fh1/article/download/8717/3452>