



PELAKSANAAN PROSES ROYA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN BERBASIS ELEKTRONIK DI BPR GUGUK MAS MAKMUR KABUPATEN LIMA PULUH KOTA

Silvie Agnesia¹ Mahlil Adriaman²

^{1,2}Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Indonesia

Email : agnesiasilvie@gmail.com

Abstrak

Perkembangan teknologi dan informasi mendorong transformasi pelayanan publik, termasuk dalam proses Hak Tanggungan dan Roya. Pelayanan konvensional yang memakan waktu dan biaya besar menjadi tidak efisien. Sebagai solusi, Kementerian ATR/BPN meluncurkan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) berbasis Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020. Namun, implementasi e-Roya di Bank BPR Guguk Mas Makmur Kabupaten Lima Puluh Kota masih menghadapi kendala teknis, administratif, dan hukum. Penelitian ini mengkaji dua masalah: (1) bagaimana pelaksanaan sertifikat hak tanggungan dalam proses roya berbasis elektronik di bank bpr guguk mas makmur ? (2) apa saja kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dan proses roya elektronik. ? Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan empiris (field research). Data dikumpulkan melalui wawancara dengan staf Bank BPR Guguk Mas Makmur dan studi literatur terhadap sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis data dilakukan untuk memahami implementasi dan kendala e-Roya secara komprehensif. Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kedudukan krusial dalam e-Roya sebagai bukti otentik yang diakui secara hukum (UU No. 4/1996, PP No. 24/1997, dan Permen ATR/BPN No. 1/2021). Proses elektronik meningkatkan efisiensi, kepastian hukum, dan transparansi. Namun, kendala utama meliputi: (1) Infrastruktur teknologi yang belum terintegrasi antara bank dan BPN, (2) Ketidaklengkapan dokumen digital, (3) Regulasi yang belum sepenuhnya mengakomodasi praktik digital, (4) Kurangnya pemahaman sumber daya manusia, serta (5) Biaya operasional yang tetap tinggi.

Kata Kunci : Roya, Hak tanggungan, administratif.

PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan teknologi dan informasi yang terjadi saat ini, juga terjadi dalam dunia perekonomian, bahkan perkembangan kebutuhan masyarakat semakin tidak terkendali dan manusia harus mengikuti perkembangan tersebut agar tetap dapat menjalankan kegiatan ekonominya. (Suroso, 2020) Tuntutan terhadap peningkatan pelayanan publik yang baik dan memuaskan kepada masyarakat menjadi suatu kebutuhan yang harus dipenuhi oleh pemerintah. Prosedur yang panjang dan waktu yang lama dalam proses pelayanan publik menjadi salah satu permasalahan publik yang sering terjadi. Pelayanan yang diberikan publik kepada masyarakat juga di nilai belum efektif dan efisien. Untuk dapat mengakses pelayanan, masyarakat harus datang ke suatu instansi pemerintah tertentu. (Andani, 2019) Hal ini tentunya membuat pelayanan membutuhkan waktu yang lama dan tentunya biaya yang besar. Dengan



pelayanan yang masih mengandalkan tatap muka ini juga menjadikan masyarakat harus datang ke instansi lebih dari satu kali ketika syarat dan prosedur belum lengkap. Semakin majunya perkembangan zaman yang syarat dengan pemanfaatan teknologi informasi seharusnya bisa menjadi solusi dalam masalah pelayanan publik.

Salah satu instansi Pemerintah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik. Layanan elektronik yang di maksud mengenai pelayanan Hak Tanggungan secara digital atau elektronik. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan "HT-el". (Buditama, 2024)

Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik menciptakan suatu perkembangan teknologi baru dibidang hukum terutama Hak Tanggungan. Sesuai dengan perkembangannya bahwa "*Untuk menerapkan pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat.*"

Sebelum berlaku Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, sudah terdapat beberapa ketentuan hukum tentang Hak Tanggungan yang berlaku, antara lain ialah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Namun, setelah diberlakukan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Permen Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik dikenal juga dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada Permen ATR/BPN Nomor 9/2019 merupakan serangkaian proses Pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. (Buditama, 2024)

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1), Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Royo adalah pencoretan atau penghapusan, setelah utang atau pinjaman debitur lunas, maka hak tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara roya atau pencoretan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan di roya atau dicoret dan disertakan pula sertifikat hak atas tanahnya serta surat roya dan kreditur atau surat yang berisi pernyataan dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggunannya. (H.S, 2019)

Dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat ketentuan tentang jaminan yang sifatnya umum, artinya berlaku terhadap setiap debitor dan kreditor dan berlaku demi hukum tanpa



harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa : *"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan."*

Selanjutnya Pasal 1132 KUHPerdara menegaskan : *"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."*

Fungsi Roya yaitu dokumen penting untuk menyatakan sebuah asset tanah telah bebas utang dari lembaga pinjaman Bank, Jenis Roya ada 2 (dua) pertama roya manual, maksudnya adalah pemohon mendaftarkan langsung ke loket kantor pertanahan sesuai dengan letak obyek jaminan utang. Kedua roya elektronik maksudnya adalah 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. (H.S, 2019)

Tujuan dari Roya Hak Tanggungan ini sendiri adalah pencoretan atau penghapusan, Setelah utang atau pinjaman debitur lunas, maka hak tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara roya atau pencoretan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota. Yang berakibat apabila kita tidak melakukan Roya Hak Tanggungan ini tidak bisa meminjam uang pada Bank manapun karena belum terbukti bawa pinjaman kita sebelumnya belum lunas. Dalam Q.S Al-Maidah Ayat 8 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا إِعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ ﴿٨﴾

Terjemahan ;

"Wahai orang-orang yang beriman, Jadilah kamu sebagai penegak keadilan karena Allah, (ketika) menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena (adil) itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan". (Placeholder5)

Maksud dari ayat diatas ialah mereka memberi petunjuk dan menuntut manusia dengan berpedoman kepada petunjuk dan tuntunan yang datang dari Allah SWT. Dan juga dalam hal mengambil keputusan, mereka selalu mencari kebenaran dengan berpedoman pada petunjuk dan tuntunan Allah.

Permasalahan dalam penelitian ini bahwa apabila Debitur telah melunasi ke Kreditor atau pihak Bank, maka bukti sebagai pelunasan di berikan orang Bank berupa Sertipikat Hak Tanggungan, setelah Sertipikat Hak Tanggungan di berikan maka akan dilakukan proses Roya, yaitu penghapusan atau pencoretan utang atau pinjaman tersebut, yang bisa melakukan Roya hanya Orang Bank karena untuk login menggunakan akun yang terdaftar di BPN, karena kalau pribadi tidak bisa dilakukan roya tersebut. Bank mempercayai Notaris untuk mendaftarkan Roya tersebut, Notaris bisa login atau akses untuk melakukan roya tersebut, setelah Notaris login maka akan terdapat Kode berupa 6 digit angka atau huruf, kode ini yang bisa mengetahui hanya orang Bank dan Notaris karena kita login di akun tersebut tidak bisa pribadi yang mengetahuinya.



Roya online ini dilakukan semenjak tahun 2024, sebelumnya Roya ini dilakukan langsung di kantor BPN dilakukan secara manual dan itupun proses nya 2-4 hari kerja, dan itupun kalau aman pada saat pengeckkan, kalau tidak aman sertipikatnya maka dilakukan Ploting terlebih dahulu karena pada saat pengeckkan sertipikat terdapat tumpang tindih atau lokasi tidak sesuai dengan sertipikat, maka di butuhkan 2-3 minggu hari kerja karena orang BPN akan turun ke lapangan. Berdasarkan latar belakang diatas penulis menetapkan dua rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana Pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan Untuk Proses Roya Berbasis Elektronik di Bank BPR Guguk Mas Makmur Kabupaten Lima puluh Kota ?
2. Apa saja kendala atau faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan dalam proses Roya pada bank berbasis Elekronik ?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian berasal dari kata *metode* dan *logi*. Metode artinya cara melakukan sesuatu dengan teratur, sedangkan logi artinya ilmu berdasarkan logika berpikir. Artinya metode penelitian ilmu tentang cara melakukan penelitian dengan sistematis. (Muhaimin, 2020) Menurut Husaini Usman Metode penelitian merupakan suatu prosedur untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis. Sedangkan metodologi merupakan suatu pengkajian dalam mempelajari peraturan-peraturan suatu metode. (Husnaini, 2008) Penelitian ini adalah *empiris*, yang dapat disebut juga penelitian hukum (*field research*). Merupakan penelitian yang mengkaji secara *in action* (faktual) pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Sifat penelitian adalah deskriptif, penelitian *deskriptif* bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Kemudian untuk memvalidasi kebenaran dan keakuratan hasil temuan agar dapat dipahami dengan jelas. Jenis Sumber hukum dalam penelitian ini terdiri tiga yaitu, primer, sekunder dan tersier, pengumpulan data dilakukan dengan melakukan wawancara dengan pihak terkait yaitu kepada staf Indah Marisa, lokasi penelitian ini adalah bank BPR Guguk Mas Makmur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan Untuk Proses Roya Berbasis Elektronik di Bank BPR Guguk Mas Makmur Kabupaten Lima puluh Kota.

Perlu dipahami bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (HT) bukan hanya dokumen administratif biasa, melainkan sebuah instrumen hukum yang bersifat mengikat. Dalam pelaksanaan roya secara elektronik, sertifikat ini tetap menjadi landasan utama yang menetapkan keabsahan penghapusan Hak Tanggungan. Proses roya tidak dapat dilakukan baik secara konvensional maupun digital tanpa adanya sertifikat tersebut. Oleh karena itu, penting untuk menelaah lebih dalam peran Sertifikat HT dalam e-Roya guna memahami dampaknya terhadap kepastian hukum, keadilan, serta efisiensi sistem pertanahan digital. (Shartono, 2021)

Wawancara yang dilakukan peneliti dengan staf BPR Guguk Mas Makmur terkait dengan kedudukan sertipikat untuk proses roya yang berbasis elektornik, bahwa kedudukan Sertipikat



hak tanggungan berbasis dengan elektronik memiliki kedudukan yang sah dimata hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan. (Agnesia, 2025) Menurut hemat penulis Langkah yang dilakukan oleh pemerintah untuk menghasilkan keadilan prosedural dan keadilan distributif merupakan Langkah konkret untuk mendapatkan suatu kepastian hukum. Keadilan menjadi tonggak utama perihal fenomena ini.

Keadilan menjadi prinsip utama yang harus dijunjung tinggi dalam setiap proses hukum, termasuk dalam hal penghapusan Hak Tanggungan. (H.S, 2019) Sertifikat HT menjamin bahwa kreditur memiliki hak yang sah atas objek jaminan jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Di sisi lain, debitur juga memiliki hak untuk membebaskan tanahnya dari beban Hak Tanggungan setelah melunasi utangnya. Proses roya berbasis elektronik mempercepat mekanisme ini sehingga debitur tidak perlu menunggu lama untuk memperoleh kepastian bahwa haknya atas tanah telah bebas dari jaminan. Kepastian hukum merupakan aspek krusial dalam setiap transaksi yang melibatkan sistem tanah. (H.S, 2019) Sertifikat HT berfungsi sebagai alat bukti yang sah dan otentik, mengingat penerbitannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan setelah melalui proses verifikasi yang ketat. Kemudian kemanfaatan menjadi alasan utama mengapa sistem roya elektronik diperkenalkan. Proses konvensional yang memerlukan kehadiran fisik dan pengurusan dokumen manual seringkali memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Dengan e-Roya, seluruh tahapan administrasi dapat diselesaikan secara online, mulai dari pengajuan permohonan hingga penerbitan surat keterangan roya.

Senada dengan hasil wawancara peneliti dengan Staf BPR Guguak Mas Makmur, yang mengatakan bahwa dengan hadirnya system elektronik ini memudahkan pekerjaan terkait dengan administratif, sehingga harapannya ada efisiensi waktu. (Agnesia, 2025) Kemudian pemahaman dari debitur acap kali bahwa roya tidak dibutuhkan, padahal secara administrasi untuk memberikan suatu kepastian hukum roya sangat dibutuhkan. Konsekuensi tidak dilakukannya roya akan berdampak fatal bagi sertipikat debitur.

Secara yuridis, kedudukan Sertifikat HT dalam proses roya berbasis elektronik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia. Pertama, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi dasar hukum utama yang mengatur keberadaan dan fungsi Sertifikat HT. Pasal 1 angka 1 UU ini mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, termasuk tanah beserta bangunan di atasnya. Selanjutnya, Pasal 13 menegaskan bahwa Sertifikat HT merupakan bukti sah pembebanan hak tersebut dan harus didaftarkan dalam buku tanah Hak Tanggungan. (Siregar, 2020) Kedua, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan, termasuk penerbitan sertifikat dan pencatatannya dalam sistem pertanahan. Dalam konteks e-Roya, PP ini menjadi acuan untuk memastikan bahwa proses digitalisasi tidak menghilangkan aspek legalitas dari sertifikat tersebut. Artinya, meskipun proses roya dilakukan secara elektronik, Sertifikat HT tetap harus memenuhi standar hukum yang berlaku. (Budiarto, 2021) Ketiga, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Roya Elektronik secara khusus mengatur pelaksanaan e-Roya melalui Sistem Informasi Hak Tanggungan (SIHT). (Siregar, 2020)

Menurut hemat penulis regulasi yang telah ditetapkan dari tataran Undang-Undang sampai kepada tataran teknis, memang dibuat untuk mempercepat proses Roya yang berimplikasi



kepada kepastian hukum, kepastian hukum bukan saja diartikan secara sempit yang kemudian didefinisikan produk hukum dari penguasa, tetapi kepastian hukum bisa dilihat dari aspek holistik dalam pelayanan terhadap Royo tersebut, pun demikian dengan adanya aturan ini berdasarkan pandangan Lawrance Friedmand terhadap struktur hukum. (Rendra, 2015) juga harus dijelaskan dengan rinci, kendati ada hal teknis dalam Royo tersebut.

Hal ini sejalan dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE), yang menyatakan bahwa dokumen elektronik dapat dijadikan alat bukti yang sah selama memenuhi kriteria autentikasi dan integritas data. (Wahyuni, 2022) Dalam praktiknya, Sertifikat HT memiliki tiga peran utama dalam proses e-Roya, pertama Syarat Administratif Tanpa sertifikat ini, permohonan roya tidak dapat diajukan karena tidak ada bukti sah mengenai keberadaan Hak Tanggungan. Kedua Alat Verifikasi, Data dalam sertifikat akan dicocokkan dengan basis data Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan keabsahannya. Ketiga Setelah roya disetujui, sertifikat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya diperbarui dalam sistem elektronik. (Wahyuni, 2022) Penulis melihat kaitan dengan UU HT dan turunannya dengan UU ITE ini merupakan landasan untuk suatu barang bukti pada saat terjadinya *dispute* sehingga utuhlah suatu substansi hukum, struktur dan budaya hukum jika dikatkan dengan teorinya Lawrance Friedman terkait dengan klasifikasi komponen hukum itu.

B. Kendala Yang Mempengaruhi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Proses Royo Pada Bank Berbasis Elektronik.

Berdasarkan klasifikasi roya terbagi menjadi dua, pertama roya keseluruhan dan roya parsial. (Doly, 2016) Royo keseluruhan artinya seluruh utang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas sepenuhnya. (Doly, 2016) Berbeda dengan roya parsial artinya terjadi ketika sebagian utang yang dijamin dengan hak tanggungan telah dilunasi, sementara sebagian lainnya masih tersisa. (Doly, 2016) Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dan proses roya dalam perbankan berbasis elektronik merupakan bagian penting dari sistem hukum dan perekonomian modern. Hak tanggungan sendiri merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut bangunan di atasnya, untuk pelunasan utang tertentu. Sementara itu, roya adalah proses penghapusan hak tanggungan setelah utang yang dijamin dilunasi. Dalam konteks perbankan elektronik, proses ini seharusnya menjadi lebih efisien karena memanfaatkan teknologi digital. Namun, dalam praktiknya, terdapat berbagai kendala yang menghambat kelancaran pendaftaran hak tanggungan dan proses roya. Kendala-kendala ini tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga melibatkan aspek hukum, administratif, dan sumber daya manusia.

Menurut penulis jika merujuk kepada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Royo Elektronik pada konsiderannya jelas menyatakan "*bahwa untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.*" Frasa kemudahan berusaha dan pelayanan publik merupakan harapan dan cita-cita dari hadirnya regulasi untuk mengiringi perkembangan zaman.



Salah satu kendala utama dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah ketidaksiapan infrastruktur teknologi. Meskipun banyak bank telah mengadopsi sistem digital, tidak semua memiliki platform yang terintegrasi dengan baik dengan sistem administrasi pertanahan, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akibatnya, sering terjadi ketidaksesuaian data antara bank dan instansi pemerintah yang berwenang. Misalnya, data sertifikat tanah yang dimiliki bank mungkin belum diperbarui dalam sistem BPN, sehingga memerlukan verifikasi manual yang memakan waktu. Selain itu, masalah konektivitas internet dan keamanan siber juga menjadi tantangan.

Penulis merujuk kepada Undang-Undang 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan publik karena dalam hal ini seluruh aspek, baik pada sumber daya manusia dan sumberdaya teknologi, pada pasal 3 huruf c yang menyatakan "*terpenuhinya penyelenggaraan pelayanan publik sesuai dengan peraturan perundang-undangan*" artinya jika dikeorelasikan dengan UU HT, UU Pelayanan Publik dan peraturan Menteri yang status *quo*, mempunyai korelasi yang berkaitan, menurut hermat penulis dalam konteks ini seharusnya segala instrumen yang disediakan haruslah siap dalam melayani Masyarakat, sehingga berimplikasi dengan berjalannya aturan-aturan yang berlaku. Konteks ini dapat dikaitkan dengan komponen hukum dari Lawrence Friedman, terkait dengan struktur, substansi dan budaya hukum. (Ibnu, 2025)

Senada dengan hal tersebut penulis melakukan wawancara dengan BPR Guguak Mas Makmur, yang mengatakan bahwa memang benar sistem tersebut sering terkendala *maintenance* (perbaikan), sehingga harapan untuk efisiensi waktu yang diharapkan terkait dengan waktu nampaknya, tidak mencapai harapan tersebut. (Agnesia, 2025) Selain masalah teknis, kendala administratif juga sering muncul. Proses pendaftaran hak tanggungan memerlukan dokumen-dokumen legal seperti akta pembebanan hak tanggungan (APHT), sertifikat tanah, dan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). Dalam sistem elektronik, dokumen-dokumen ini harus diunggah dalam format digital dan memenuhi standar tertentu. Namun, tidak semua nasabah atau pihak bank memahami prosedur ini dengan baik. (Agnesia, 2025)

Aspek hukum juga menjadi penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dan proses roya secara elektronik. Regulasi yang ada, seperti Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang, belum sepenuhnya mengakomodasi praktik perbankan digital. Misalnya, tanda tangan elektronik yang sah dalam transaksi perbankan belum selalu diakui dalam pendaftaran hak tanggungan di BPN. (Pratiwi, 2023) Akibatnya, bank harus tetap menggunakan tanda tangan basah pada dokumen-dokumen tertentu, yang mengurangi efisiensi sistem elektronik. Selain itu, ketidakjelasan status hukum beberapa transaksi digital, seperti penggunaan smart kontrak dalam pembebanan hak tanggungan, menimbulkan risiko legal bagi bank dan nasabah. (Agnesia, 2025)

Proses roya, sebagai tahap akhir dalam siklus hak tanggungan, juga menghadapi kendala serupa. Royo seharusnya dapat dilakukan secara otomatis begitu utang lunas, tetapi dalam praktiknya, banyak bank masih memerlukan proses manual. Salah satu penyebabnya adalah ketiakan integrasi antara sistem perbankan dan BPN. Bank harus mengajukan permohonan roya secara terpisah, dan BPN memerlukan waktu untuk memverifikasi data. Jika ada



ketidaksesuaian data, proses roya bisa tertunda berhari-hari bahkan berminggu-minggu. Selain itu, kurangnya sosialisasi tentang prosedur roya elektronik membuat banyak nasabah tidak menyadari bahwa mereka perlu mengonfirmasi pelunasan utang kepada bank sebelum hak tanggungan dihapus. Akibatnya, sertifikat tanah mereka tetap terbebani hak tanggungan meskipun utang sudah lunas.

Kendala lain yang sering diabaikan adalah masalah biaya. Meskipun sistem elektronik seharusnya mengurangi biaya operasional, pada kenyataannya, biaya pendaftaran hak tanggungan dan roya tetap tinggi. Beberapa bank membebani biaya tambahan untuk layanan digital, sementara biaya resmi ke BPN juga tidak sedikit. Bagi nasabah kecil, biaya ini bisa menjadi beban finansial yang signifikan.

Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, diperlukan upaya kolaboratif antara bank, pemerintah, dan regulator. Pertama, infrastruktur teknologi harus ditingkatkan, termasuk integrasi sistem bank dengan BPN secara real-time. (Agnesia, 2025) Kedua, regulasi perlu diperbarui untuk mengakui sepenuhnya dokumen dan tanda tangan elektronik dalam proses hak tanggungan. (Agnesia, 2025) Ketiga, pelatihan intensif bagi petugas bank dan nasabah harus dilakukan untuk memastikan pemahaman yang sama tentang prosedur digital. (Agnesia, 2025) Terakhir, sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya roya dan cara melakukannya secara elektronik dapat mengurangi kasus sertifikat yang tetap terbebani meskipun utang sudah lunas. (Agnesia, 2025)

Menurut hemat penulis dengan maksud untuk memberikan efisiensi waktu dan kepastian hukum harus juga diiringi dengan instrument yang memadai sehingga harapannya terjadi harmonisasi dan efisiensi, meskipun pendaftaran hak tanggungan dan proses roya dalam perbankan elektronik menghadapi banyak kendala, solusi sistematis dapat meningkatkan efisiensi dan keandalan sistem ini. Transformasi digital di sektor perbankan dan administrasi tanah tidak bisa dihindari, tetapi harus didukung oleh infrastruktur, regulasi, dan sumber daya manusia yang memadai. Tanpa itu, potensi teknologi tidak akan tercapai secara optimal, dan proses hukum seperti hak tanggungan dan roya akan tetap menjadi beban bagi bank maupun nasabah.

PENUTUP

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (HT) merupakan instrumen hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan menjadi bukti otentik dalam proses roya, baik secara manual maupun elektronik. Dalam sistem elektronik (e-Roya), sertifikat HT berfungsi sebagai syarat administratif, alat verifikasi data, dan dasar pembaruan status hak tanggungan setelah roya disetujui. Diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Roya Elektronik. Sertifikat HT digital diakui memiliki kekuatan hukum setara dengan fisik berdasarkan UU No. 11 Tahun 2008 tentang ITE. Meningkatkan efisiensi, kepastian hukum, dan transparansi dengan meminimalisir risiko pemalsuan atau kehilangan dokumen melalui sistem terpusat.

Bahwa kendala Infrastruktur teknologi yang belum terintegrasi antara bank dan BPN, serta masalah konektivitas internet atau keamanan siber. Ketidaklengkapan dokumen digital



(seperti APHT, SKMHT) atau format file tidak sesuai, serta prosedur *hybrid* (gabungan fisik-digital) yang membingungkan. Regulasi belum sepenuhnya mengakomodasi praktik digital, seperti pengakuan tanda tangan elektronik dan smart contract dalam proses hak tanggungan. Kurangnya pemahaman petugas bank atau nasabah tentang prosedur elektronik, serta rendahnya literasi teknologi. Ketidaksesuaian data antara bank dan BPN menyebabkan verifikasi manual, serta kurangnya sosialisasi tentang pentingnya roya elektronik. Biaya operasional tetap tinggi meskipun sistem elektronik seharusnya mengurangi biaya.

DAFTAR PUSTAKA

- Suroso, H. d. (2020). Kepastian Hukum Dalam Hukum Investasi Di Indonesia Melalui Omnibus Law. *Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi & Akuntansi*, 98-108.
- Andani, A. T. (2019). Implementasi Program Pelayanan One Day Service dalam meningkatkan kualitas pelayanan badan pertanahan nasional kota . *Jurnal Ilmiah Adminisitrasi Publik.*, 34-44.
- Buditama. (2024). Batasan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Ketidakabsahan Dokumen Kelengkapan Persyaratan dalam Sistem Hak Tanggungan Elektronik. *Jurnal Hukum Caraka Justisa*, 40-47.
- H.S, S. (2019). *Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum* . Mataram: Mataram University.
- Husnaini. (2008). *Metodologi Penelitian Sosial* . Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Shartono. (2021). Implementasi Sistem Hak Tanggungan Elektronik dalam Meningkatkan Pelayanan Publik di Indonesia . *Jurnal Hukum dan Pembangunan* , 37-50.
- Agnesia, S. (2025, agustus 4). Wawancara . (S. B. Makmur, Interviewer)
- Siregar. (2020). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dalam Sistem Perbankan Indonesia . *Jurnal Mimbar Hukum*, 34-45.
- Budiarto. (2021). *Transformasi Digital di Sektor Pertanahan : Tantangan dan Peluang*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Rendra. (2015). *Tinjauan Yuridis Terhadap Fidusia Ulang Objek Tanpa Roya Fidusia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia*. Pekanbaru : Riau University.
- Wahyuni. (2022). Keabsahan Digital Signature/ Tanda Tangan Elektronik Ditinjau dalam Perspektif Hukum Perdata dan UU ITE. *Journal Of Lex Generalis*, 56-68.
- Doly. (2016). Aspek Hukum dalam Pelaksanaan Roya . *Negara Hukum : Membangun Hukum Untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 45-56.
- Ibnu, A. (2025). *Efektivitas Pencatatan Rujuk Di Kantor Urusan Agama Kota Malang Perspektf Lawrance Meir Friedman*. Malang : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Pratiwi. (2023). Efektifitas Pendaftaran Hak Tanggungan dan Roya Secara Elektronik. *Journal Of Lex Theory*, 47-58.