



Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bukittinggi

Syuryani

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Email: sur.syuryani@yahoo.com

Abstract

This paper aims to elaborate on the implementation of mortgage rights at the land office of Bukittinggi City and what obstacles faced by the Bukittinggi City Land Agency Office in the Implementation of Underwriting Rights Roya. The type of research used in this paper is juridical empirical namely field research and library research to obtain primary data and secondary data that are described descriptively and analyzed qualitatively. From the results of the research conducted, it can be understood that the implementation of Roya Mortgage Rights has been in accordance with the procedures set by the law to ensure legal certainty and constraints faced by the Land Office are internal constraints and external constraints contained in the land agency office in Bukittinggi this is due to the lack of socialization from the Land Office to the public about the mortgage rights.

Keywords: *Roya; Mortgage right; Legal certainty*

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk memaparkan tentang pelaksanaan roya hak tanggungan di kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi serta kendala apa yang dihadapi Kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi dalam Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan. Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah Yuridis Empiris yaitu penelitian lapangan dan penelitian perpustakaan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder yang digambarkan secara deskriptif dan dianalisa secara kualitatif. Dari hasil penelitian yang dilakukan dapat dipahami bahwa Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan telah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang untuk menjamin kepastian hukum dan kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan adalah adanya kendala internal dan kendala eksternal yang terdapat pada kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi hal ini dikarenakan kurangnya sosialisasi dari Kantor Pertanahan kepada masyarakat tentang roya hak tanggungan.

Kata Kunci : *Roya; Hak Tanggungan; Kepastian Hukum*

A. PENDAHULUAN

Kredit perbankan merupakan peran yang sangat penting bagi percepatan pertumbuhan ekonomi nasional.¹ Istilah kredit yang berasal dari bahasa Romawi yaitu

¹ Nina Paputungan. (2016) "Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit". *Jurnal Lex Privatum*, Vol.IV/No. 2

credere yang berarti kepercayaan.² Meningkatnya pertumbuhan kredit biasanya disertai dengan meningkatnya berbagai permasalahan kredit, meskipun jumlah dan peningkatan presentase permasalahan tersebut kecil, namun adanya kredit bermasalah, ini akan mempengaruhi kesehatan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank. Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit.

Dalam literatur hukum Indonesia, tidak mengenal istilah Hukum Jaminan, sebab kata *recht* dalam rangkaianannya sebagai *Zekerheidsrechten* berarti hak, sehingga *Zekerheidsrechten* adalah hak hak jaminan.³ Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan, tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari resiko yang akan datang, sebagai akibat wanprestasi seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan diatur dalam pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Pertada (KUHPertada).⁴

Dengan demikian, maka hukum jaminan dapat dirumuskan sebagai ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditur atas hutang debitur.⁵ Barang jaminan tidak selalu milik debitur, tetapi undang undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan untuk jaminan hutang.⁶ Jaminan yang diberikan debitor kepada kreditor biasanya adalah suatu benda yang biasanya disebut benda jaminan.⁷

² Miriam Darus Badruzaman. (1978). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni, hlm. 19

³ J. Satrio. (1997). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 54.

⁴ Muchdarsyah Sinungan. (1990). *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Yogyakarta: Torgaf, hlm. 12-13

⁵ J. Satrio, *Op.Cit.*, hlm 4.

⁶ Ahmad Fauzi. "Eksistensi Hak Tanggungan Dan Kredit Perbankan". *Online-journal.unja*, hlm 90.

⁷ Syarief Toha. (2017). "Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan". *Jurnal Repertorium*, Vol, IV, No 2

Pemberian kredit menuntut adanya suatu benda yang digunakan sebagai jaminan yang disebut dengan hak tanggungan, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, dari ketentuan tersebut tersirat akan pentingnya suatu lembaga jaminan untuk menjamin prestasi debitur. Selanjutnya berdasarkan perjanjian tersebut Bank menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit.⁸ Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan (UU Perbankan), terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu : agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari jaminan (menurut Pasal 1 angka 23 UU Perbankan), yaitu:

1. Merupakan jaminan tambahan
2. Diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank/kreditur
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit/pembiayaan berdasarkan prinsip Syari'ah.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.⁹ Sejak berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996 pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak

⁸ Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 12.

⁹ Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*

Tanggungan.¹⁰ Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Apabila hutang Debitur sudah lunas kepada pihak kreditur, maka selanjutnya dilakukan Pelaksanaan *Roya* Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik yang dijadikan jaminan pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) daerah setempat. *Roya* secara umum adalah pencoretan hak tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek hak tanggungan, karena hapusnya hak tanggungan yang membebani atas tanah, *Roya* Hipotek adalah suatu ikhtiar (daya upaya) untuk mencatat dalam daftar umum hipotek, bahwa suatu hipotek telah hapus.

Pada prinsipnya, kegiatan *Roya* Hak Tanggungan sudah diatur dalam ketentuan pasal 22 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah . Dalam prakteknya *Roya* Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (bank).

Permohonan Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu setelah lunas, atau pernyataan tertulis dari Kreditur bahwa Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang

¹⁰ H.Salim HS. (2011). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cet. Ke-5, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 105.

¹¹ Denico Doly. (2011). "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan *Roya*". *Jurnal Negara Hukum*, Vol 2, No. 1, hlm. 112.

dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Namun dalam prakteknya di kantor pertanahan (BPN) Kota Bukittinggi ketika debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (Bank) dan mendapat surat *Roya*, pada sertipikat tanahnya masih memuat catatan pembebanan hak tanggungan sekalipun kenyataannya tanah tersebut telah bersih dari beban. Hal ini terjadi karena pihak debitur tidak segera melakukan permohonan *roya* yang diberikan kreditur (bank) ke kantor pertanahan untuk segera melakukan *roya* catatan beban hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanahnya. Hal ini jelas merugikan si debitur sendiri karena seolah-olah debitur masih memiliki hutang di bank tempat ia kredit dengan hak tanggungan, padahal kenyataannya hutang tersebut telah lunas di bayar.

Mengacu pada uraian diatas permasalahan yang akan diuraikan dalam tulisan ini yaitu terkait dengan bagaimana pelaksanaan *roya* hak tanggungan dikantor pertanahan kota Bukittinggi serta kendala kendala apa saja yang dihadapi oleh kantor pertanahan kota Bukittinggi dalam melaksanakan *roya* hak tanggungan.

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan *Roya* Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi

Pelaksanaan *Roya* hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi sipemegang hak diawali dengan adanya suatu permohonan *roya* yang diajukan dari pihak yang berkepentingan (dalam hal ini adalah debitur). Pelaksanaan yang dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan ini dilakukan dengan melampirkan sertipikat hak tanggungan yang telah diberikan surat *roya* oleh kreditur bahwa hak tanggungan sudah lunas, piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas, atau karena kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan. Setelah diberi materai dan ditanda tangani oleh kreditur, maka kemudian surat permohonan *roya* tersebut

diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi.¹² Kemudian setelah dilakukan Pelaksanaan catatan beban hak tanggungan tanah debitur, buku tanah tetap ditinggal di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, sedangkan sertipikat hak tanggungan ditarik oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Pelaksanaan *Roya* dapat dilakukan dalam hal:

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila Kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan.
- b. Pernyataan *roya* sebagian/parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran.
- c. Objek hak tanggungan dilelang atau dijual melalui/secara dipindah tangan.

Berdasarkan ketentuan peraturan undang undang dengan adanya roya tersebut itu membuktikan adanya suatu kepastian hukum bahwa pertanda sudah berakhirnya perjanjian hutang piutang antara kreditur dengan debitur yang bersangkutan. Maka hal ini dapat diketahui oleh masyarakat bahwa tanah yang dibebankan tadi telah bebas dari perjanjian hutang serta telah kembali kepada keadaan yang semula. Selain itu roya tersebut dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang sudah dihapus. Apabila sertipikat hak atas tanah tersebut tidak diroya atau dihapus, maka sertipikat hak atas tanah masih atas nama pemegang hak tanggungan dalam hal ini adalah pihak kreditur (Bank). Sehubungan karena masih atas nama pihak kreditur (Bank), maka pemilik sertipikat hak atas tanah tidak bisa melakukan perbuatan hukum, sebelum sertipikat hak atas tanah tersebut dihapus/diroya.

Berdasarkan kenyataan yang ada bahwa pelaksanaan penghapusan/pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi sebenarnya sudah sesuai dengan ketentuan yang seharusnya sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Tanah khususnya Pasal 22. Namun dalam praktiknya ketika debitur telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapat surat roya, tetapi

¹² Wawancara dengan Bapak H. Delni Heriswa, SH, MH, Kasubsi Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, pada hari Selasa, tanggal 14 Maret 2017, jam 11.00 WIB

pada sertipikat hak atas tanahnya masih memuat catatan pembebanan hak tanggungan sekalipun kenyataannya tanah tersebut sudah bersih dari beban hutang. Hal ini terjadi karena pihak debitur tidak segera mengajukan permohonan roya yang diberikan kreditur (Bank) ke kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi untuk segera melakukan pencoretan/penghapusan (roya) catatan beban hak tanggungan pada buku tanah atau sertipikat hak atas tanahnya. Hal ini secara hukum jelas merugikan debitur sendiri karena seolah olah debitur masih memiliki hutang ke bank tempat ia meminjam kredit dengan jaminan hak tanggungan, padahal kenyataannya hutang telah dibayar lunas.

Sehingga implementasi dari Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi belum efektif dalam mengatur pelaksanaan roya hak tanggungan di Badan Pertanahan kota Bukittinggi. Pengaturan mengenai roya hak tanggungan bersifat prediktabel artinya harus ditentukan aturan yang tegas bahwa pihak yang tidak dengan segeranya melaksanakan Roya Hak Tanggungan akan dikenakan sanksi, agar debitur tidak merasa dirugikan dikemudian hari apabila ingin melakukan kembali perbuatan hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran hapusnya hak tanggungan ini merupakan bahagian dari bentuk pemeliharaan data pemeliharaan tanah. Oleh karena itu pelaksanaan Roya Hak Tanggungan juga harus dilaksanakan berdasarkan azas azas yang diatur dalam sistem pendaftaran tanah yaitu sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Melalui wawancara penulis dengan salah seorang masyarakat yang tengah mengurus Pelaksanaan *Roya* Hak Tanggungan di kantor Badan Pertanahan Kota Bukittinggi, penulis menanyakan kepada responden (Devi Susanti) yang belum mengerti tentang pengurusan *Roya* Hak tanggungan di Kantor Pertanahan, sewaktu ditanyakan kepada narasumber apa saja syarat yang responden bawa untuk pengurusan ini, responden menyebutkan membawa sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Tanggungan yang asli, sementara Surat *Roya* tidak ada.¹³

Setelah sampai di loket, responden menanyakan ke petugas loket, bahwa ia ingin *meroya* sertipikatnya, maka disinilah peranan petugas loket Badan Pertanahan untuk

¹³ Wawancara (Devi Susanti), responden masyarakat umum, pada hari senin, tanggal 05 Juni 2017, pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2017, jam 10.30 WIB

memberitahukan syarat-syarat apa saja yang harus dilengkapi oleh pihak yang akan melakukan *roya* hak tanggungan. Selain sertifikat hak milik dan sertifikat hak tanggungan, juga ada surat *roya* yang dikeluarkan oleh pihak bank, dimana si debitur berutang. Surat *roya* yang dimaksud menjelaskan bahwa hutang si kreditur telah lunas pada bank yang bersangkutan.

Adapun syarat lain yang harus dilengkapi oleh responden adalah Surat Permohonan, fotocopy KTP dan fotocopy Kartu Keluarga. Seharusnya pihak bank juga harus berperan disini ketika debitur telah melunasi hutangnya di bank, harus memberitahukan atau menerangkan apa saja langkah-langkah yang akan dilakukan oleh kreditur untuk melakukan *roya* di Kantor Pertanahan dan jika perlu pihak bank pun dapat melakukan *roya* atas sertifikat tersebut dengan syarat ada surat kuasa dari pemilik sertifikat. Jika responden melengkapi persyaratan yang akan ditetapkan oleh Kantor Pertanahan, maka proses *roya* hak tanggungan bisa dilakukan, dengan diawali dengan memberikan persyaratan tersebut, dan membayar PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak) atau biaya *roya* ke loket pembayaran, setelah berkas diterima dan telah dilakukan pembayaran, maka responden mendapatkan kwitansi pembayaran dan tanda terima untuk pengambilan sertifikat yang telah di *roya* nantinya. Proses *Roya* tersebut di Kantor Pertanahan Bukittinggi lamanya 7 hari kerja, apabila *roya* Hak Tanggungan telah selesai maka responden hanya menerima Asli Sertifikatnya saja, karena sertifikat Hak tanggungan sudah tidak berlaku lagi, dan dimusnahkan.

Berikut daftar Hak Tanggungan yang telah diproses *roya* Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi

Tabel:

**Data Hak Tanggungan di Kantor BPN Bukittinggi
(Sumber: Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi)**

| Tahun | Hak Tanggungan | <i>Roya</i> |
|-------|-------------------|-------------|
| 2013 | 868 | 490 |
| 2014 | 967 | 418 |
| 2015 | 777 | 475 |
| 2016 | 632 | 472 |

| | | |
|------|-----|-----|
| 2017 | 646 | 459 |
|------|-----|-----|

Dari data Hak Tanggungan yang diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi 5 tahun terakhir yaitu dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017, tidak terjadi peningkatan yang signifikan, dimana pemasangan Hak Tanggungan paling banyak terjadi di tahun 2014 yaitu sebanyak 967 dan yang paling sedikit terjadi di tahun 2016 yaitu sebanyak 632. Begitu juga halnya dengan jumlah Hak Tanggungan yang di *Roya* tidak pula terjadi peningkatan yang signifikan, dari data 5 tahun terakhir, Hak tanggungan yang di *roya* paling sedikit terhitung pada tahun 2014, yaitu sebanyak 418 Hak Tanggungan, dan paling banyak terjadi di tahun 2013 yaitu sebanyak 490 Hak Tanggungan. Dari data diatas terlihat bahwa jumlah Hak Tanggungan yang diproses Kantor Pertanahan kota Bukittinggi, maupun Hak Tanggungan yang di *roya* tidak ada kenaikan yang signifikan, hal ini bisa terjadi disebabkan berbagai faktor, termasuk keadaan ekonomi Negara.

2. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Badan Pertanahan Kota Bukittinggi dalam Pelaksanaan *Roya* Hak Tanggungan dan bagaimana cara mengatasinya

a. Kendala Internal di Kantor Badan Pertanahan Kota Bukittinggi

Pada dasarnya tidak ada kendala yang berarti dalam proses pencoretan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi. Namun, terkadang terjadi kendala-kendala teknis yang membuat proses pencoretan hak tanggungan menjadi lama. Lamanya proses pencoretan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi sering sekali dikeluhkan oleh masyarakat. Sebagian masyarakat menyampaikan keluhan ini langsung kepada pihak BPN Bukittinggi.

Salah satu kendala lamanya proses *roya* yaitu tidak ditemukannya buku tanah sertipikat yang akan di *roya*. Hal ini biasanya disebabkan karena kelalaian petugas BPN pada saat setelah menggunakan buku tanah, tidak meletakkannya kembali pada tempat yang tersedia.

b. Kendala Eksternal

1) Kelengkapan Persyaratan *Roya* Tidak Dipenuhi

Dalam praktek, ada kalanya permohonan *roya* hak tanggungan dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk kepentingan debitur. Berkaitan dengan permohonan ini tidak jarang ditemukan adanya permohonan yang dikembalikan untuk dilengkapi, atau diperbaiki, atau ditolak atas dasar ketentuan hukum yang berlaku.

Pertama, pemohon tidak memintakan surat *roya* dari bank selaku kreditur sementara pelunasan kredit sudah berlangsung lama. *Kedua*, surat *roya* hak tanggungan yang diterbitkan bank selaku kreditur hilang.

Hambatan pertama ini disebabkan karena pada saat kredit sudah lunas, bank selaku kreditur tidak langsung menerbitkan surat *royanya*. Debitur selaku pemohon pada saat itu juga tidak memintakan bank untuk segera menerbitkan surat *royanya*. Hal ini mengakibatkan kerugian pada debitur, karena surat *roya* sebagai persyaratan untuk pelaksanaan *roya* di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tidak ada, maka pelaksanaan *roya* tidak dapat dilakukan dan menjadi terkendala. Saat pemohon meminta kembali dari bank, maka bank juga memerlukan waktu untuk melakukan verifikasi data kredit debitur yang sudah lunas tersebut.¹⁴

Untuk surat pengantar *roya*, sebenarnya dapat dimintakan kembali bantuan bank selaku kreditur untuk menerbitkannya. Apabila kredit sudah lunas, maka bank seharusnya berkewajiban untuk membuat pengantar *roya* sertipikat tanah yang menjamin bank untuk kepentingan debitur. Meskipun bank sudah menerbitkan surat *roya* dan karena kelalaian debitur surat *roya* tersebut hilang maka bantuan bank sangat diperlukan untuk menyelesaikan masalah ini. Penyelesaian yang dapat dilakukan adalah dengan menerbitkan surat *roya* yang baru dengan melegalisasi pertimbangan surat *roya* yang terdapat di bank. Sedangkan dalam hal sertipikat tanah yang menjadi obyek hak tanggungan hilang, hal ini dapat diatasi dengan menerbitkan sertipikat pengganti. Proses penerbitan sertipikat pengganti berpedoman kepada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tanggal 8 Juli 1997 yang berlaku setelah 3 (tiga) bulan berikutnya.

¹⁴ . Wawancara dengan Bapak H. Delni Heriswa, SH, MH, Kasubi Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi. Pada hari Selasa, tanggal 14 Maret 2017, jam 11.00 WIB

Permohonan penggantian sertipikat tanah diajukan oleh pemilik sertipikat tanah atau kuasanya atau pula ahli warisnya kepada kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi. Pemegang hak atas tanah tersebut juga harus membuat pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi atau Kepala Seksi Pengukuran Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Setelah itu dilakukan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar setempat atas biaya pemohon. Berkenaan dengan tata cara pengumuman ini, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkan sertipikat tersebut dipasang dipapan pengumuman Kantor Pertanahan dan di Jalan masuk tanah yang sertipikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada di luar bidang tanah tersebut.

Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti atau ada yang mengajukan keberatan sehubungan dengan akan diterbitkannya sertipikat pengganti atau ada yang mengajukan keberatan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi keberatan tersebut tidak beralasan, maka Kepala Kantor tetap akan menerbitkan sertipikat baru. Sedangkan jika keberatan tersebut dinilai beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan maka ia dapat menolak penerbitan sertipikat pengganti tersebut.¹⁵

Untuk penerbitan sertipikat pengganti, tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak berubah. Selanjutnya sertipikat pengganti diterbitkan, diserahkan kepada pemohon atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya. Dalam hal sertipikat hak tanggungan karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, maka hal ini dicatat pada buku tanah hak tanggungan (pasal 22 ayat 3 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996). Ketentuan ini memberikan kemudahan jika sertipikat hak tanggungan tidak dapat dikembalikan, maka dengan pernyataan lain baik dengan suatu konsen *roya* yang

¹⁵ Wawancara dengan Bapak H. Delni Heriswa, SH, MH, Kasubsi Kantor Pertanahan Bukittinggi, pada hari Senin, tanggal 20 Maret 2017, jam 15.00 WIB

dibuat dihadapan Notaris dan menyerahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan memohon hak tanggungan tersebut agar di *roya* pada buku tanah dan sertipikat tanahnya karena utang sudah dihapuskan sebab-sebabnya yang harus dijelaskan apakah karena lunas atautkah karena suatu dan lain hal.

Untuk memberikan jalan keluar terhadap masalah ini, dapat dilakukan upaya-upaya sebagai berikut:

- a. Adanya surat tanda bukti pencoretan hak tanggungan yang berdasarkan pasal 1195 KUHPerdara dibuat secara otentik.
- b. Dengan membuat akte konsen *roya* dihadapan Notaris atau Kreditur dengan membawa Surat Keterangan kehilangan dari kepolisian dan datang menghadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi dan membuat pernyataan tertulis tentang hilangnya sertipikat hak tanggungan tersebut serta sudah lunasnya hutang yang dimaksud. Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Bukittinggi mengetahui dan kemudian membenarkan pernyataan tersebut.

Hilangnya sertipikat hak tanggungan pada hakikatnya dapat merugikan kedua belah pihak baik kreditur maupun debitur. Kerugian bagi kreditur adalah apabila terjadi kredit macet maka kreditur kesulitan untuk mengajukan permohonan lelang atas objek hak tanggungan karena sertipikat hak tanggungan tidak dapat dilampirkan dalam permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan lelang Negara (KP2LN). Sedangkan bagi debitur adalah kesulitan untuk melakukan *roya* di Kantor Pertanahan.

Hilangnya sertipikat hak tanggungan bisa saja disebabkan oleh kelalaian dari debitur, karena setelah debitur melakukan pelunasan utang di bank, debitur tidak langsung mengurus *roya* hak tanggungannya di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, padahal tanpa melakukan *roya* terhadap hak tanggungan berarti sertipikat tersebut masih terbebani oleh utang, masih banyak masyarakat yang belum mengerti apa itu *roya* hak tanggungan, sehingga mereka setelah pelunasan utang di bank, tidak melakukan *roya* hak tanggungan, untuk itu seharusnya pihak bank memberikan penjelasan kepada debitur setelah melakukan pelunasan utang, bahwa sertipikat tersebut harus di *roya* hak tanggungannya di Kantor Pertanahan.

Menurut pengamatan penulis salah satu yang menjadi kendala dalam pelaksanaan *roya* hak tanggungan di Kota Bukittinggi adalah dikarenakan minimnya pengetahuan masyarakat tentang *roya* hak tanggungan.

2) *Roya* Hak Tanggungan Dalam Hak Bank Dilikuidasi

Pelaksanaan *roya* hak tanggungan dalam praktek, khususnya yang menyangkut hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi, masih banyak ditemukan kendala-kendala baik yang bersifat teknis maupun yang bersifat administrative, kendala yang administratif tersebut antara lain adalah ada sertipikat yang mana krediturnya adalah bank yang telah dilikuidasi atau dinyatakan pailit.

3) Apabila terjadi *Cessie*/Pengalihan Hutang

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain. Dengan adanya *cessie*, maka peralihan hak tanggungan itu beralih karena hukum, jadi tidak perlu dibuktikan dengan akta tersendiri cukup dibuktikan dengan akta mengenai perbuatan hukum yang mengakibatkan piutang yang dijaminan kepada kreditur yang baru yang aktanya dibuat dihadapan Notaris.¹⁶

C. PENUTUP

Pelaksanaan *Roya* Hak Tanggungan pada kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi sebenarnya sudah sesuai dengan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan . Namun dalam praktiknya ketika debitur telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapat surat *roya*, tetapi pada sertipikat hak atas tanahnya masih memuat catatan pembebanan hak tanggungan sekalipun kenyataannya tanah tersebut sudah bersih dari beban hutang. Hal ini terjadi karena pihak debitur tidak segera mengajukan permohonan *roya* yang diberikan kreditur (Bank) ke kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi .Sehingga implementasi dari Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi belum efektif dalam mengatur pelaksanaan *roya* hak tanggungan di Badan Pertanahan kota Bukittinggi. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan *Roya* Hak Tanggungan di

¹⁶Wawancara, Tessi Levino, Notaris/PPAT di Kota Bukittinggi, pada hari Selasa, tanggal 04 April 2017, jam 16.00 WIB

Badan Pertanahan Kota Bukittinggi terjadinya kendala internal dan eksternal di kantor Badan Pertanahan kota Bukittinggi.

Demikianlah untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan *roya* hak tanggungan di Kantor Pertanahan Bukittinggi agar dapat dilakukan upaya sosialisasi masyarakat atau sipemohon *roya* dan memberikan pemahaman mengenai syarat-syarat *roya* hak tanggungan yang wajib dilengkapi agar terciptanya ketertiban administrasi dan demi kelancaran pelaksanaan *roya* hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad Fauzi. "Eksistensi Hak Tanggungan dan Kredit Perbankan". *online-journal.unja*
- Denico Doly. (2011). "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Royo". *Jurnal Negara Hukum*, Vol 2, No. 1.
- H.Salim HS. (2011). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- J. Satrio. (1997). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Miriam Darus Badruzaman. (1978). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumnus.
- Muchdarsyah Sinungan. (1990). *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Yogyakarta: Torgaf.
- Nina Paputungan. (2016). "Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit". *Jurnal Lex Privatum*, Vol.IV/No.2
- Syarief Toha. (2017). "Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Repertorium*, Vol, IV, No 2

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan