

## Akibat Hukum dalam Proses Penyelesaian Roya

Merline Eva Lyanthi

Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, merlinelyanthi@untag-sby.ac.id

### Abstract

*This study aims to find out the nature or meaning of arranged royalties and find out the legal consequences in the settlement process of royalties. The negligence of the debtor in committing roya or writing off the mortgage right after paying off the debt at the bank can result in the debtor being harmed. This research method uses normative legal research using a statutory approach. Based on the results of the study, it was found that the nature or meaning of roya is regulated based on Article 18 paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land requiring that mortgage rights be carried out at Regency/City Land Offices. The legal consequences in the roya settlement process include causing fines for taking Credit Principal Documents at the time of repayment of debt at the bank if there is a delay, the mortgage guarantee still has the status of being a debt guarantee at the Bank and has not fully become property. The results of the analysis of this study indicate that roya is essentially an important document that has an important role with its main benefit being proof of the mortgage debt of the house or land taken. In accordance with the Mortgage Law regulations, it is explained that with the existence of roya, it proves the existence of a legal certainty that the debt agreement period that has occurred between the creditor and the debtor has expired.*

*Keywords: credit; mortgage right; roya*

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hakikat atau makna roya diatur dan mengetahui akibat hukum dalam proses penyelesaian roya. Adanya kelalaian dari debitur dalam melakukan roya atau pencoretan hak tanggungan setelah pelunasan hutang di bank dapat mengakibatkan debitur dirugikan. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh bahwa hakikat atau makna roya diatur berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengharuskan dilakukan roya terhadap hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat hukum dalam proses penyelesaian roya yaitu diantaranya menimbulkan denda pengambilan Dokumen Pokok Kredit pada saat pelunasan hutang di bank apabila terjadi keterlambatan, jaminan hak tanggungan masih berstatus menjadi jaminan hutang di Bank dan belum sepenuhnya menjadi hak milik. Hasil analisis dari penelitian ini menunjukkan bahwa roya pada hakikatnya merupakan sebuah dokumen penting yang memiliki peran penting dengan manfaat utamanya ialah sebagai bukti beban hutang kredit rumah atau tanah yang diambil. Sesuai peraturan Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa dengan adanya roya, membuktikan adanya suatu kepastian hukum bahwa sudah berakhirnya masa perjanjian hutang piutang yang terjadi antara kreditur dengan debitur.

Kata kunci: hak tanggungan; kredit; roya

### Pendahuluan

Pembelian rumah dengan cara pembayaran secara kredit masih menjadi pilihan masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa dilakukan melalui pembiayaan perbankan. Kredit perbankan mempunyai peran yang sangat penting dalam percepatan pertumbuhan ekonomi nasional (Paputungan 2018). Perbankan adalah salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis di dalam perekonomian suatu negara. Lembaga keuangan bank bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan bank dalam melayani kebutuhan pembiayaan yang melancarkan mekanisme sistem bagi semua faktor perekonomian. Perbankan sebagai lembaga keuangan berorientasi bisnis untuk melakukan berbagai transaksi. Transaksi perbankan yang utama adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan (*landing*) di samping itu transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana yang memberikan jasa-jasa bank lainnya (Prasastinah Usanti 2019). Kegiatan yang dimaksudkan adalah menyalurkan kembali dana

kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan kredit.

Untuk memajukan kesejahteraan umum, maka negara melalui lembaga keuangannya seperti bank dapat menyalurkan pinjaman kredit kepada nasabah yang memerlukan dengan memberikan jaminan berupa hak tanggungan, sehingga pinjaman uang tersebut dapat dimanfaatkan oleh nasabah peminjam untuk memenuhi kebutuhannya. Salah satunya untuk modal usaha, sehingga dengan adanya modal usaha tersebut maka nasabah debitur memperoleh penghasilan dari usahanya yang secara tidak langsung peran negara sebagaimana yang terdapat dalam alinea ke empat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) berupa meningkatkan kesejahteraan masyarakat dapat terwujud dengan diberikannya pinjaman kredit dengan jaminan hak tanggungan. Hasil dari mengupayakan dan memanfaatkan sumber daya tersebut untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Dengan perkembangan masyarakat, perlunya pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5/1960), hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan. Sedangkan kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur, maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur (Oktafiani and Idris 2018). Jaminan kebendaan tersebut harus dibuatkan dalam suatu perjanjian jaminan yang memiliki hak kebendaan dan bersifat *assesoir* (tambahan). Salah satu jaminan dengan hak kebendaan adalah hak tanggungan.

Adapun salah satu tujuan diadakan pendaftaran tanah sebagai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997) adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang satuan rumah susun dan hak-hak lain yang agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah (Arba and Maulana 2021). Dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU No. 4/1996) menyatakan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

berlaku. Sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti bawah seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya. Sertifikat hak tanggungan terbit setelah dilakukan proses pendaftaran hak tanggungan.

Hak tanggungan yang diberikan berfungsi untuk menjamin pelunasan piutang kreditor. Dengan kata lain, bahwa hak tanggungan adalah *accessoir* pada piutang tertentu. Tanpa adanya piutang yang dijamin pelunasannya menurut hukum, maka tidak ada hak tanggungan (Savira and Setyorini 2022). Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 4/1996 tersebut mengharuskan dilakukan roya terhadap hak tanggungan pada kantor pertanahan kabupaten/kota. Roya dilakukan apabila hutang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas. Setelah hutang atau pinjaman debitur lunas serta mengembalikan agunan berupa sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan, maka hak tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara meroya pada kantor pertanahan kabupaten/kota. Surat roya sangat penting sebagai dokumen yang menyatakan sebuah aset tanah bebas utang dari lembaga peminjaman seperti bank sehingga berdasarkan permasalahan yang diuraikan diatas maka perlu melakukan penelitian ini agar masyarakat mengetahui dan memahami bagaimana hakikat atau makna roya diatur dan bagaimana akibat hukum dalam proses penyelesaian roya (Doly 2018).

Penelitian ini merujuk pada penelitian terdahulu yang berjudul “pelaksanaan roya hak tanggungan sebagai upaya menjamin kepastian hukum di kantor pertanahan (BPN) kota bukittinggi” yang ditulis oleh Syuryani. Dalam penelitian milik Syuryani, menunjukkan bahwa praktik pelaksanaan roya hak tanggungan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bukittinggi tidaklah sesuai sebagaimana diatur dalam undang-undang karena banyaknya kendala internal dan eksternal di kantor BPN kota Bukittinggi (Syuryani 2018). Rujukan kedua adalah penelitian terdahulu dengan judul “urgensi perjanjian hukum jaminan hak tanggungan sebagai upaya perwujudan kepercayaan kreditur lembaga perbankan di Indonesia” yang ditulis oleh Ika Atikah. Dalam penelitian tersebut, menunjukkan bahwa perjanjian kredit menjadi hal yang penting dalam pengajuan pinjaman. Hal ini dikarenakan perjanjian kredit menjadi unsur pemenuhan kredit. Selain itu, keberadaan jaminan benda menjadi sangat urgen sebagai unsur pemenuhan kepercayaan kreditur bank dalam pemberian pinjaman dana bagi debitur (Ika Atikah 2022). Rujukan ketiga dalam penelitian ini adalah penelitian terdahulu yang berjudul “aspek hukum hak tanggungan dalam pelaksanaan roya” yang ditulis oleh Denico Doly. Dalam penelitian tersebut telah menjelaskan bahwa pelaksanaan roya yang terdapat di dalam UU. 4/1996 tentang hak tanggungan telah menyulitkan kreditor, sehingga terdapat pengaturan terkait dengan pelaksanaan roya yang tidak perlu disebutkan dalam akta pemeberian hak tanggungan (APHT), sehingga terdapat ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan roya (Doly 2011).

Ketiga penelitian terdahulu tersebut telah dijadikan acuan dalam penulisan penelitian baru terkait dengan proses pencoretan atau dihapusnya hak tanggungan dari buku tanah hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan. Pencoretan hak tanggungan atau roya ini harus didasari oleh bukti berupa pernyataan tertulis dari kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, yang menyatakan bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut

telah dilunasi oleh pihak debitur atau telah dihapus demi hukum. Permasalahan di atas menjelaskan apabila proses roya hak tanggungan sangatlah penting bagi debitur agar setelah hutang dilunasi, aset dapat kembali secara utuh menjadi hak milik debitur dan dapat digunakan kembali sebagai jaminan atau dijual tanpa adanya hambatan. Penelitian ini diperlukan untuk menelaah faktor-faktor yang menyebabkan banyaknya sengketa terkait dengan kredit bank. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan analisa ratio legis roya dalam penyelesaian kredit bank.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif ialah teknik menelaah atas peraturan perundang-perundangan yang melihat hierarki perundang-undangan secara vertikal, dan horizontal (Arliman S 2018). Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*the statute approach*) artinya pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut-paut sesuai hukum yang ditangani. Penelitian ini menggunakan bahan hukum peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok masalah penelitian, yaitu roya hak tanggungan. Metode proses pengolahan bahan hukum dilakukan dengan menguraikan dalam bentuk kalimat runtun, teratur, logis, efektif dan tidak tumpang tindih sehingga dapat memudahkan pemahaman (Marzuki 2019).

### **Hasil dan Pembahasan**

#### **Hakikat Atau Makna Roya Terkait Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 4/1996 dijelaskan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5/1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pelunasan yang dilakukan oleh seseorang terhadap semua hutangnya di bank selanjutnya akan dilakukan proses pencoretan hak tanggungan di Kantor BPN atau yang biasanya disebut dengan roya. Jadi secara umum dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan istilah roya adalah pencoretan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang awalnya dijadikan jaminan karena hak tanggungan telah hapus. Keberadaan roya tidak lepas dari hak tanggungan. Hak ini diawali oleh hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan yaitu suatu hak yang bisa diminta pertanggung jawaban oleh pengguna haknya dari pihak ketiga yang memiliki dan menguasai objek hak tanggungan, apabila objek hak tanggungan itu dipindah alihkan oleh yang memberi hak tanggungan pertama (Eva Agus Triani 2022). Terbentuknya UU No. 4/1996 menimbang bahwa sejak berlakunya UU No. 5/1960 sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk.

Pelaksanaan roya hak tanggungan dapat dilakukan di kantor BPN yang bertujuan untuk mendapatkan suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak yang berawal dari adanya suatu permohonan roya yang diajukan oleh pihak yang memiliki kepentingan dalam hal ini adalah debitur. Sebaliknya apabila roya tidak dilaksanakan maka akan menimbulkan

ketidakpastian hukum terhadap debitur. Pelaksanaan roya dapat dilakukan dalam hal sebagai berikut (Syuryani 2018):

- 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.

Adapun penyebab hapusnya hak tanggungan atau sering disebut roya, sebagai berikut (Nur and Putra 2018):

- a. Pembayaran hutang atau dilunasinya hutang oleh debitur.
- b. Wanprestasi, yang berakibat teguran oleh kreditur untuk debitur memenuhi prestasinya. Teguran tersebut bersifat memaksa agar debitur segera melunasi utangnya dengan cedera janji yang dilakukan oleh debitur.
- c. Terjadinya cidera janji maka memungkinkan seorang kreditur untuk melaksanakan *parate eksekusi* yakni melelang barang objek jaminan tanpa mengikutsertakan pihak pengadilan. Hasil dari lelang tersebut akan dipergunakan untuk melunasi utangnya.
- d. Sebagaimana Pasal 224 HIR kemudian disertai pelelangan umum. Dalam hal ini kreditur mengikutsertakan pengadilan untuk kepentingan pelunasan utang. Kreditur mengajukan eksekusi ke pengadilan dengan menyertakan sertifikat hak tanggungan. Dalam hal ini bukan berarti adanya gugatan.
- e. Dilayangkannya gugatan oleh kreditur dikarenakan debitur tidak mau melunasi utangnya atau hal lain yang menyebabkan cidera janji, yang selanjutnya disertai dengan putusan pengadilan yang jika memang terbukti debitur bersalah putusan tersebut dapat dieksekusi secara suka rela demi pelunasan utang.
- f. Eksekusi secara paksa, dalam suatu keadaan dimana debitur enggan mengindahkan putusan pengadilan. Akan dilakukan eksekusi secara paksa berdasarkan putusan pengadilan tersebut yang juga melibatkan pelelangan umum kemudian hasilnya akan dipergunakan untuk membayar utang debitur.

Penghapusan hak tanggungan sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UU No. 4/1996 menjelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dengan demikian ketika hak tanggungan hapus, selanjutnya masyarakat perlu mengetahui tata cara pencoretan hak tanggungan dengan melakukan pencoretan roya yang artinya pencoretan adanya beban hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikat yang dilakukan di BPN. Proses pencoretan (roya) untuk hapusnya hak tanggungan sebagai pemeliharaan data pendaftaran tanah mengacu pada Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan (selanjutnya disebut Permen Agraria/kepala BPN No. 1/2010). Pelaksanaan roya hak tanggungan termasuk dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Standar pelayanan penghapusan hak tanggungan pada kantor pertanahan adalah 5 (lima) hari kerja. Hapusnya hak tanggungan harus diikuti dengan pencoretan hapusnya hak tanggungan dari buku tanah hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan. Pencoretan hak tanggungan,

diperlukan adanya bukti berupa pernyataan tertulis yang dikeluarkan oleh kreditur pemegang hak tanggungan, yang menyatakan bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut sudah dilunasi oleh pihak debitur atau telah hapus demi hukum. Setelah lunas maka hak tanggungan dapat dicoret untuk pendaftaran pencoretannya pada kantor pertanahan yang bersangkutan. Setelah di roya, sertipikat hak atas tanah dikembalikan pada debitur, sedangkan sertipikat hak tanggungan ditarik oleh kantor pertanahan dan dinyatakan tidak berlaku lagi, demikian juga buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi (Abas and others 2022).

Proses Penghapusan hak tanggungan atau roya sertipikat tanah pada BPN memiliki serangkaian kegiatan yang terstruktur dan terikat dengan pihak bank. Proses penghapusan hak tanggungan pada sertipikat tanah diawali dengan adanya kegiatan debitur yang melakukan pinjaman kredit pada bank sehingga pihak bank dengan pihak BPN saling bekerja sama dalam mencapai tujuan perusahaan. Pengajuan roya perlu dilakukan untuk ketika seseorang sudah melunasi pembayaran kredit penilikan rumah atau utang pembelian tanah dan hak tanggungan bisa langsung dihapus di BPN. UU No. 4/1996 menyebutkan bahwa terdapat 3 tahapan yang perlu dilakukan dalam mengajukan permohonan surat roya, yaitu (Sari and Andraini 2021):

Tahap I menyiapkan kelengkapan dokumen persyaratan roya. Sebelum mendatangi BPN, ada beberapa dokumen yang perlu disiapkan dan dilengkapi untuk persyaratan roya yaitu sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Sertifikat Tanah asli.
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
7. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan.
8. Fotocopy KTP pemberi HT (debitur) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima HT (kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
9. Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) apabila pemberian hak tanggungan melalui kuasa.

Tahap II melakukan pengajuan Roya di BPN. Setelah tahapan pertama atau dokumen persyaratan sudah lengkap, selanjutnya mendatangi kantor BPN setempat untuk mengajukan surat roya dengan melakukan pembelian map pengurusan surat roya yang berwarna oranye terlebih dahulu di koperasi pegawai dimana Map tersebut berisi 1 (satu) lembar sampul warkah/roya berwarna kuning dan 1 (satu) lembar surat permohonan lampiran 13 (tigabelas). Selanjutnya melakukan pengisian surat permohonan lampiran 13 (tigabelas) sesuai data dan lingkari pilihan "Roya atas Hak tanggungan". Setelah semuanya diisi, lalu masukkan seluruh dokumen yang diminta tersebut ke dalam map pengurusan surat roya dan menyerahkan dokumen roya ke loket pelayanan pendaftaran roya serta mengambil nomor antrian. Selanjutnya petugas akan mengecek kelengkapan dokumen yang diperlukan ketika nomor antrian dan nama dipanggil oleh petugas BPN.

Setelah itu, petugas meminta pemohon untuk :

1. Mengisi formulir sampul warkah atau balik nama (berwarna hijau) untuk di isi.
2. Petugas memberikan satu dokumen perubahan nama institusi kreditur (bila ada) untuk difotokopi oleh pemohon.
3. Formulir sampul warkah atau balik nama (berwarna hijau) yang telah diisi dan dokumen perubahan nama kreditur (bila ada) yang sudah difotokopi diserahkan kembali ke loket pengurusan roya.

Tahap III menyerahkan bukti setor. Tahapan pengajuan surat roya yang terakhir yaitu, menerima surat perintah setor dari petugas untuk selanjutnya dibayarkan ke kasir membayarkan sejumlah uang sebesar Rp 50.000 sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak (selanjutnya disebut PP No. 128/2015) yang berlaku pada kementerian agraria dan tata ruang/BPN. Setelah melakukan pembayaran, kasir akan memberikan bukti kwitansi 2 (dua) lembar sebagai bukti setor yang masing-masing berwarna merah dan putih. Bukti setor inilah yang menjadi tanda untuk bisa memperoleh sertifikat atau surat roya setelah hari ketujuh kemudian. Bila sudah selesai, maka pemohon dapat datang lagi ke kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mengambil surat roya yang sudah ditandatangani. Berdasarkan penjelasan di atas, maka bisa disimpulkan bahwa roya merupakan dokumen penting yang memiliki peran penting dengan manfaat utamanya adalah sebagai bukti beban hutang kredit rumah atau tanah yang diambil dengan menyatakan bahwa asset rumah atau tanah tersebut telah bebas hutang dari lembaga peminjaman bank sehingga pemilik (debitur) menjadi pemegang hak penuh atasnya.

#### **Akibat Hukum dalam Proses Penyelesaian Roya**

Akibat hukum didefinisikan sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum (Soeroso 2017). Akibat hukum bersumber dari lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Sebagai contoh, melakukan perjanjian jual-beli maka sudah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut dengan adanya subyek hukum yang memiliki hak untuk mendapatkan barang dan memiliki kewajiban untuk membayar barang tersebut. Demikian pula sebaliknya pada subyek hukum yang lain memiliki hak untuk mendapatkan uang tetapi dia memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang. Dengan demikian, bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum itu dapat berwujud:

- a. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.
- d. Akibat hukum yang timbul karena adanya kejadian-kejadian darurat oleh hukum yang bersangkutan telah diakui atau dianggap sebagai akibat hukum, meskipun dalam keadaan yang wajar tindakan-tindakan tersebut mungkin terlarang menurut hukum.

Upaya agar norma/kaidah hukum ditaati, seringkali tidak didasarkan pada kesadaran masyarakat, tetapi didasarkan pada keterpaksaan. Meskipun pada akhirnya menaati. Penaatan seharusnya bersifat internalisasi seperti pada internalisasi aturan primordial dalam

masyarakat (Mangesti and Suhartono 2020). Akibat yang ditimbulkan ketika pembayaran hutang lunas dan dilanjutkan dengan proses penyelesaian roya yang tidak dilakukan mengakibatkan:

- a. Adanya sejumlah denda yang perlu dibayarkan debitur kepada pihak kreditur (bank) saat melunasi hutang apabila terjadi keterlambatan pengambilan Dokumen Pokok Kredit (DPK) yang merupakan ketentuan tarif jasa layanan perbankan. Untuk menghindari denda tersebut maka debitur perlu tepat waktu untuk melakukan pengambilan dokumen pokok kredit.
- b. Aset berupa rumah atau tanah berupa sertifikat yang dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur (bank) masih berstatus menjadi jaminan hutang di bank dan belum sepenuhnya menjadi hak milik walaupun pembayaran hutang sudah dilunasi. Hal ini terjadi karena pihak debitur setelah membayar lunas hutang tidak segera mengurus surat roya di kreditur (bank) dan selanjutnya surat roya dari bank tersebut diproses lanjutan untuk dilakukan proses pencoretan hak tanggungan di kantor BPN atau yang biasanya disebut dengan roya.
- c. Debitur tidak bisa menjadikan benda yang dimilikinya yaitu sertifikat rumah atau tanah sebagai obyek jaminan kembali dan tidak bisa di jual yang mengakibatkan terhambatnya proses jual beli aset tersebut di kemudian hari karena status jaminan utang belum dihapus di BPN. Pihak bank tidak akan memberikan pinjaman atau calon pembeli tidak akan mau membeli aset tersebut sebelum dilakukan roya di BPN sehingga akan menghambat proses peminjaman uang atau menghambat proses jual beli aset tersebut.
- d. Potensi peluang untuk mendapatkan keuntungan menjadi berkurang ketika akan melakukan jual beli aset tersebut dikarenakan belum dilakukan proses pencoretan hak tanggungan atau roya di kantor BPN setelah hutang lunas.

Dari akibat tersebut, maka diperlukan tanggung jawab dari debitur untuk melakukan proses penyelesaian pinjaman kredit dengan jaminan sertifikat rumah atau tanah kepada kreditur (bank) untuk melunasi hutang dan melakukan proses roya. Dalam peraturan hukum yang berlaku di negara kita mengatur bahwa peristiwa pelunasan kredit, yang merupakan salah satu sebab hapusnya suatu perjanjian kredit, tidak boleh dipersangkakan, namun harus dibuktikan oleh sepucuk surat/catatan dari kreditur (bank) bahwa kredit yang diterima debitur telah lunas *vide* Pasal 1438 dan 1439 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Jadi pihak bank selaku kreditur wajib menerbitkan surat roya apabila utang debitur sudah lunas dan dilanjutkan dengan pengurusan roya di BPN.

### **Kesimpulan**

Dalam UU No. 4/1996 tidaklah diatur dengan jelas mengenai akibat hukum dalam proses penyelesaian roya antara kreditur dan debitur. Pada peraturan perundang-undangan tersebut hanya diatur mengenai sanksi administratif bagi pejabat bersangkutan yang tidak melaksanakan kewenangan sebagaimana telah tercantum. Hal ini menunjukkan adanya kelemahan dalam aturan hukum hak tanggungan karena tidak mengatur sanksi hukum bagi kreditur yang tidak menerbitkan surat roya ketika hutang debitur telah lunas sehingga dapat merugikan debitur. Akan tetapi, terdapat beberapa upaya yang dapat dilakukan oleh debitur ketika surat roya tidak diterbitkan oleh kreditur, yaitu debitur dapat melakukan permohonan perintah pencoretan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat meliputi tempat hak tanggungan didaftarkan, sebagaimana ketentuan ini tercantum dalam Pasal 22 ayat (5) UU No. 4/1996.

## Daftar Pustaka

- Abas, Muhammad, Anwar Hidayat, And Lilis Setiani. 2022. 'Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan', *Justisi Jurnal Hukum*, 7.1 <<https://doi.org/10.36805/jjih.V7i1.2296>>
- Arba, M., And Ade Diman Maulana. 2021. *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*, 1st Edn (Jakarta: Sinar Grafika)
- Arliman S, Laurensius. 2018. 'Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia', *Soumatera Law Review*, 1.1: 112 <<https://doi.org/10.22216/soumlaw.V1i1.3346>>
- Doly, Denico. 2011. 'Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya', *Negara Hukum*, 2.1
- — —. 2018. 'Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya', *Negara Hukum*, 2.1: 107
- Eva Agus Triani. 2022. 'Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah', *Jurnal Akta Notaris*, 1.1: 15-30 <<https://doi.org/10.56444/aktanotaris.V1i1.189>>
- Ika Atikah. 2022. 'Urgensi Perjanjian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perwujudan Kepercayaan Kreditur Lembaga Perbankan Di Indonesia', *Jurnal Hukum Prioris*, 8.1 <<https://doi.org/10.25105/prio.V8i1.14964>>
- Mangesti, Yovita Arie, And Slamet Suhartono. 2020. *Ilmu Hukum Kontemporer : Menembus Batas Kekakuan Hukum Normatif*, 1st Edn (Malang: Setara Press)
- Marzuki, Peter Mahmud. 2019. *Penelitian Hukum*, 2nd Edn (Jakarta: Kencana)
- Nur, Dimas, And Arif Putra. 2018. 'Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan', *Adil Jurnal Hukum*, 1.3: 420-38 <<https://doi.org/10.20473/mi.V1i3.10183>>
- Oktafiani, Leni, And Irdanuraprida Idris. 2018. 'Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur Pt. Bank Dki Jakarta Pusat', *Lex Jurnalica*, 12.2: 17940
- Paputungan, Nina. 2018. 'Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit', *Lex Privatum*, Iv.2: 13-25
- Prasastinah Usanti, Trisadini. 2019. 'Pengelolaan Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah', *ADIL: Jurnal Hukum*, 3.2: 408 <<https://doi.org/10.33476/ajl.V3i2.817>>
- Sari, Fenti Anita, And Fitika Andraini. 2021. 'Pelaksanaan Roya Melalui Sistem Elektronik Terhadap Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang', *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum*, 22.2: 39-46 <<https://doi.org/10.35315/dh.V22i2.8717>>
- Savira, Jennyola, And Dyah Setyorini. 2022. 'Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik', *Reformasi Hukum Trisakti*, 4.4: 977-90 <<https://doi.org/10.25105/refor.V4i4.14117>>
- Soeroso, R. 2017. 'Pengantar Ilmu Hukum, Cet', *Kedelapan Belas*, Jakarta: Sinar Grafika

- Syuryani. 2018a. 'Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit', *Pagaruyuang Law Journal*, 2.1: 116-29
- — —. 2018b. 'Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum Di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bukittinggi', *Pagaruyuang Law Journal*, 2.1