

**KEDUDUKAN AKTA IZIN ROYA HAK  
TANGGUNGAN SEBAGAI PENGGANTI  
SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG  
HILANG DALAM PEMBERIAN KREDIT BANK<sup>1</sup>**

**Oleh : Graciela Georgina Afriani<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit oleh bank melalui hak tanggungan dan bagaimana kedudukan akta izin roya dalam pemberian kredit bank, di mana dengan menggunakan metode penelitian hukum normative disimpulkan bahwa: 1. Fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit bank melalui hak tanggungan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank sebagai kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang dari penjualan jaminan kredit, apabila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada bank sebagai kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya. 2. Kedudukan akta izin roya dalam pemberian kredit bank adalah sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang sebagai syarat untuk melakukan roya guna menghapus hak tanggungan yang berisi keterangan dari kreditur bahwa utang dari debitur sudah lepas karena sudah dibayar lunas. Dalam praktek akta izin roya dibuat oleh dan di hadapan notaris karena notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik.

Kata kunci: roya; hak tanggungan;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Royo adalah pencoretan atau penghapusan.<sup>3</sup> Royo dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas. Setelah utang atau pinjaman debitur

lunas, maka hak tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara roya atau pencoretan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan diroya 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 agunan berupa sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungannya.

Dalam praktik, ada kalanya sertifikat hak tanggungan tersebut hilang sebelum diroya disebabkan kelalaian dari pemegang hak tanggungan (kreditur), pencurian, tercecer, maupun rusak akibat *force majeure*. Hilangnya sertifikat hak tanggungan tersebut tidak hanya ketika berada pada pemegang hak tanggungan (kreditur) sebelum utang debitur lunas, tetapi bisa juga terjadi ketika berada di tangan debitur setelah utangnya lunas, tetapi belum sempat untuk diroya.

**B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit oleh bank melalui hak tanggungan?
2. Bagaimana kedudukan akta izin roya dalam pemberian kredit bank?

**C. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif.

**PEMBAHASAN**

**A. Fungsi Jaminan Kredit**

Jaminan kredit yang diterimabank dari debitur merupakan salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dengan debitur.<sup>1</sup>

Kredit yang diberikan selalu diamankan dengan jaminan kredit yang dibuat debitur dan kreditur untuk menghindari adanya resiko debitur tidak membayar hutangnya. Apabila debitur oleh karena suatu sebab tidak mampu

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Diva A. E. Rombot, SH, MH; Dr. Deicy N. Karamoy, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101100

<sup>3</sup> Rudi Indradjaya dan Ika Ikmassari, *Op-cit*, hlm. 3.

<sup>1</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 68.

melunasi hutangnya, maka kreditur dengan bebas dapat menjual dan menutup hutang dari hasil penjualan jaminan kredit.

Fungsi jaminan kredit adalah memberikan hak dan keluasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan, apabila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan.<sup>2</sup>

Jaminan kredit tersebut harus diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain dengan memperhatikan aspek hukum yang terkait termasuk aspek hukum jaminan, di mana jaminan kredit akan dibebani dengan hak tanggungan.

Hak tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai sifat memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat 1). Artinya bila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya maka kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan.

Contoh Bank A memberikan kredit kepada B dengan jaminan hak tanggungan. Ternyata B juga berhutang kepada Bank X dan Bank Y tanpa memberikan jaminan dengan hak tanggungan. Dalam hal ini B mempunyai hutang kepada 3 kreditur yaitu Bank A, Bank X dan Bank Y. Jika B sebagai debitur cidera janji maka Bank A sebagai pemegang jaminan mendapatkan pelunasan utama dari hasil penjualan jaminan, sedangkan Bank X dan Bank Y baru mendapatkan hasil pelunasan jika hasil penjualan jaminan tersebut dapat melunasi seluruh hutang B kepada Bank A. Jika terdapat sisa maka sisanya diserahkan kepada Bank X dan Bank Y dengan perhitungan secara berimbang atau proporsional.

Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun

1996, yang menentukan, apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak istimewa ini tidak dimiliki oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

Bank pada waktu memberikan kredit kepada debitur harus sudah meyakini harta yang dimiliki oleh calon debitur untuk menjamin pelunasan kredit di kemudian hari. Harta calon debitur adalah semua hartanya yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, sepenuhnya merupakan jaminan atas kredit yang bersangkutan, sejauh yang telah dilihat dengan hak tanggungan dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

Dalam perjanjian kredit, baru berupa janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu sedangkan perjanjian pemberian hak tanggungan akan dilakukan dengan akta tersendiri yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemberian kredit dengan jaminan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan pembebanan jaminan secara sempurna untuk melindungi kepentingan kreditur. Salah satu aspek pembebanan hak tanggungan yang sempurna adalah perlunya janji-janji dari pemberi hak tanggungan yang dicantumkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

Kreditur yang akan memasang hak tanggungan harus menentukan berapa nilai hak tanggungan yang harus ditetapkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Nilai hak tanggungan diperlukan untuk menentukan besarnya hak preferent yang dimiliki kreditur jika jaminan dieksekusi. Pada saat kreditur membebaskan hak tanggungan, kreditur harus mengemukakan kepada PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan agar nilai hak tanggungan yang ditetapkan kreditur

<sup>2</sup> *Loc-cit.*

dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Fungsi jaminan kredit baik ditinjau dari sisi bank maupun dari debitur dapat dikemukakan lebih lanjut sebagai berikut :<sup>3</sup>

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit.
2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur.
3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan memengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu, sekecil apa pun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitur harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku. Khusus mengenai jaminan kredit, untuk pengamanannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum.

Bila di kemudian hari debitur ingkar janji, yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan atau penjualan atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.

Cara pencairan jaminan kredit tersebut wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini cara pencairan jaminan kredit terkait dengan berbagai hal, antara lain kepada pengikatannya melalui lembaga jaminan atau tidak melalui lembaga jaminan, kemauan debitur untuk bekerja sama dengan bank, bentuk dan jenis jaminan kredit, kemampuan

bank untuk menangani pencairan jaminan kredit, dan sebagainya.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan dananya kepada debitur yang sering dikatakan mengandung risiko. Dengan adanya jaminan kredit yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur ingkar janji.

Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Umumnya sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, nilai jaminan kredit yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank kepada debitur yang bersangkutan. Hal ini memberikan motivasi kepada debitur untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat segera melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya. Tidak dapat dipungkiri siapa pun juga pasti tidak ingin kehilangan harta asetnya karena merupakan sesuatu yang dibutuhkan, mempunyai nilai-nilai tertentu, atau disayangi.

Jaminan ideal yang secara maksimal dapat menjamin bahwa kreditor dapat mendapat kembali uang yang dipinjamkannya harus memenuhi semua syarat sebagai berikut :<sup>4</sup>

- a. Tidak menyusahkan debitur dalam melakukan usahanya, sehingga

<sup>3</sup> M. Baksa, *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 103.

<sup>4</sup> Djoni S. Gazali dan Rahwadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 289-290.

memungkinkan debitur membayar kembali utangnya.

- b. Mudah diidentifikasi.
- c. Setiap waktu tersedia untuk dieksekusi.
- d. Nilai yang tidak mudah merosot.
- e. Mudah direalisasikan sehingga kreditor dapat menerima dananya untuk melunasi utang.
  - f. Mudah diketahui oleh pihak lain supaya tidak ada jaminan kedua dipasang atas agunan yang sama kecuali dengan sepengetahuan atau persetujuan pemegang jaminan.
  - g. Tidak mahal untuk membuatnya dan untuk merealisasikan.

Selain itu, jaminan kredit dimaksudkan haruslah juga *secured*, artinya jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatan secaa yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debiturnya, maka bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.<sup>5</sup>

Walaupun persyaratan untuk jaminan diketahui oleh bank, namun seringkali persyaratan tersebut tidak dipenuhi karena bank tidak dapat mengatasi keberatan debitur baik tentang waktu pembuatan jaminan, ongkos pembuatan jaminan ataupun karena menurut debitur jaminan yang diminta oleh bank ini agak jauh melampaui kepentingan bank atau jumlah utang.

Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang, karena harus dicairkan oleh bank.<sup>6</sup>

Adapun kegunaan jaminan kredit tersebut, yaitu :<sup>7</sup>

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan

cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam Perjanjian.

- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Secara yuridis pemberian kredit bank tanpa agunan tidaklah mungkin terjadi. Kalaupun dalam pemberian kredit bank tanpa disertai agunan khusus, bukan berarti pemberian kredit bank tersebut tanpa agunan sama sekali. Apabila pemberian kredit oleh bank tanpa disertai agunan khusus, maka bila nasabah debitur wanprestasi, maka bank yang bersangkutan masih bisa berharap bahwa pelunasan utangnya tersebut dapat diambil dari jaminan umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Kemudian ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Dengan demikian dari bunyi ketentuan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, pada dasarnya

<sup>5</sup> Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000, hlm. 58.

<sup>6</sup> M. Bahsan, *Op-cit*, hlm. 104.

<sup>7</sup> Thomas Suyatno, dkk., *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 88.

seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan atau tanggungan atas utang debitur kepada semua kreditor. Kekayaan debitur dimaksud dapat meliputi kebendaan bergerak maupun kebendaan tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang-piutang diadakan maupun yang baru yang akan ada di kemudian hari yang akan menjadi milik debitur setelah perjanjian utang-piutang diadakan. Ini berarti tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan atau tanggungan atas pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.

Dalam jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor-kreditor lain sesuai dengan *asas paritas creditorum*, bahwa tidak ada kreditor yang diutamakan, diistimewakan, atau didahulukan dalam pelunasan utangnya dari kreditor-kreditor lain. Sebagai konsekuensinya pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah piutang masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur. Dengan demikian para kreditor tadi hanya berkedudukan sebagai kreditor kongkruen yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali bila terdapat alasan yang memberikan kedudukan preferen (*droit de preference*) kepada para kreditor tersebut, sebagaimana yang diatur dalam hak tanggungan.

Kedudukan lebih menguntungkan bagi kreditor satu terhadap kreditor lain bisa terjadi karena peraturan perundang-undangan atau karena perjanjian. Tentunya kalau karena perjanjian antara para kreditor, perjanjian ini juga mengindahkan ketentuan perundangan yang tidak dapat dikesampingkan, yaitu hak tanggungan.

Adapun kreditor yang diutamakan tersebut berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdataa adalah mereka yang memiliki hak-hak yang dilahirkan karena piutang yang diistimewakan (*privelegc*), dari gadai (*pand*) dan dari hipotik. Pemegang hak-hak *privelege*, gadai dan hipotik ini berhak didahulukan di antara kreditor-kreditor

lainnya, bahkan bila debeturnya dinyatakan pailit, maka hak-hak atas harta kekayaan yang telah dijaminakan tadi tidak termasuk dalam budel kepailitan. Bahkan mereka ini dapat menuntut sisa pelunasan yang dapat diambil dari hasil penjualan harta kekayaan debitur yang tidak dijaminakan secara khusus. Dengan demikian berarti kedudukan para kreditor ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya seperti hak tanggungan.

Jaminan yang bersifat umum ini dalam praktik perkreditan tidak memuaskan kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan jaminan yang bersifat umum tersebut kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada di kemudian ; hari, serta kepada siapa saja debitur itu berutang, sehingga khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Untuk itu kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditor tersebut. Dengan lain perkataan memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitur.<sup>8</sup>

Karena jaminan yang bersifat umum tadi kurang menguntungkan bagi kreditor, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitur, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan preferen daripada kreditor-kreditor lain dalam pelunasan utangnya. Hak tanggungan memberikan perlindungan kepada kreditor.

Menurut hemat penulis, tersedianya ketentuan hak tanggungan, sebenarnya secara implisit pembentuk undang-undang berpesan kepada para pelaku ekonomi, terutama bank dan lembaga keuangan lainnya bahwa kalau memberikan kredit (asal kata *credere* yang berarti kepercayaan), janganlah hanya didasarkan pada kepercayaan belaka. Secara faktual untuk mengetahui jumlah harta benda

<sup>8</sup> Sri Soedewoei Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1995, hlm. 59.

debitur itu tidak gampang, begitu pula teramat sulit untuk melacak fluktuasi harta debitur pada masa-masa mendatang. Didorong alasan itu, para pelaku ekonomi disarankan untuk mendayagunakan ketentuan-ketentuan jaminan kebendaan yang disediakan yakni hak tanggungan, demi menangkal risiko yang muncul di kemudian hari pada saat sedini mungkin.

Sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, umumnya nilai jaminan yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank kepada debitur yang bersangkutan. Hal ini memberikan motivasi kepada debitur untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati, sehingga dapat segera melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya. Tidak dapat dipungkiri siapa pun juga pasti tidak ingin kehilangan harta asetnya, karena merupakan sesuatu yang dibutuhkan mempunyai nilai-nilai tertentu, atau disayangi.<sup>9</sup>

Menurut hemat penulis, jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur tidak mampu melunasi hutangnya sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun dengan cara mengeksekusi atau menjual jaminan kredit yang diberikan oleh debitur untuk menjamin hutangnya.

## **B. Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan**

Akta izin roya hak tanggungan merupakan akta otentik dan di dalam akta ditulis sebagai Izin Roya Hak Tanggungan yang dalam praktek berlaku bagi jaminan berupa hak tanggungan tertulis sebagai Izin Roya Hak Tanggungan.<sup>10</sup>

Pembuatan akta izin roya tanggungan dapat dibuat oleh notaris yang ditunjuk oleh debitur atau kreditur, tidak harus kepada notaris yang pada waktu itu membuat akta kreditnya. Hal ini dikarenakan jika tetap memakai notaris yang membuat akta perjanjian kredit sekaligus sebagai PPAT yang melakukan pengikatan

agunan, kemungkinan akan sulit terlebih lagi jika notaris tersebut telah pindah tugas ke daerah lain atau telah meninggal dunia. Kantor Pertanahan juga tidak melarang untuk membuat akta izin roya hak tanggungan di kantor notaris manapun.

Isi dari akta izin roya hak tanggungan adalah keterangan dari kreditur bahwa debitur telah berutang kepada kreditur dengan memakai jaminan berupa hak tanggungan dengan disebutkan objeknya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tersebut tidak dapat diperlihatkan kepada notaris karena telah hilang, sedangkan segala bunga, biaya-biaya, denda-denda dan ongkos-ongkos telah dibayar lunas sama sekali oleh debitur, selanjutnya kreditur memberikan izin dan menyetujui untuk menghapuskan (roya) hak tanggungan tersebut, dan memberikan kuasa untuk menyelenggarakan penghapusan (roya) hak tanggungan tersebut. Akta tersebut kemudian ditandatangani oleh para pihak, saksi dan notaris.<sup>11</sup>

Setelah ditandatangani akta izin roya hak tanggungan, maka dikeluarkan salinan akta izin roya hak tanggungan untuk disertakan dengan syarat roya lainnya agar didaftarkan kembali di Kantor Pertanahan yang berwenang. Dengan adanya akta izin roya hak tanggungan tersebut, maka hak tanggungan debitur hapus dan nama yang tercantum di dalam sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan kembali ke atas nama pemilik sertifikat tersebut.

Hak tanggungan tersebut ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu :<sup>12</sup>

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan
2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Berikut ini penulis akan menguraikan kedua tahap tersebut di atas, sebagai berikut :

### **1. Tahap pemberian Hak Tanggungan**

- a. Untuk keperluan pembebanan hak tanggungan, debitur harus menyerahkan kepada bank sertifikat hak atas tanah yang akan dibebani hak tanggungan. Sertifikat hak atas tanah tersebut dapat atas nama debitur sendiri atau atas nama pihak ketiga.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 105.

<sup>10</sup> Rudi Indrajaya, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan*, Visimedia, Jakarta, 2015, hlm. 53.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 54.

<sup>12</sup> Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Op-cit*, hlm. 47-48.

- b. Selain harus menyerahkan sertifikat hak atas tanah debitor atau pemilik tanah juga harus mengusahakan dan menyerahkan kepada bank, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan. SKPT tersebut dapat pula langsung dimintakan oleh bank kepada Kantor Pertanahan. SKPT tersebut memuat keterangan mengenai keabsahan dari Sertifikat Hak atas Tanah, status tanah tersebut dalam sengketa atau diletakkan sita oleh pengadilan atau tidak, tanah sudah atau belum dibebani Hak Tanggungan, dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.
- c. Demi menjamin keamanan, selain informasi yang diperoleh dari SKPT, kreditor (bank) juga mencari informasi lainnya, antara lain dengan cara:
  - 1) Melihat rencana tata kota, untuk melihat peruntukan tanah tersebut di masa yang akan datang.
  - 2) Memeriksa ke lokasi tanah untuk:
    - Mencocokkan letak dan batas tanah berikutan bangunan (bila ada) antara rincian yang ada dalam sertifikat dengan keadaan yang sebenarnya.
    - Memperkirakan laku tidaknya apabila kelak tanah tersebut dilelang.
    - Menaksir harga untuk menentukan nilai objek hak tanggungan.
- d. Setelah penelitian kreditor (bank) dianggap cukup, perjanjian kredit disepakati, kemudian pihak bank dan pemilik tanah atau yang juga sebagai debitor mendatangi PPAT yang wewenangnya meliputi daerah di mana objek Hak Tanggungan tersebut berada untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. APHT tersebut kemudian ditandatangani oleh para pihak sebagai pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, saksi dan PPAT yang biasanya juga sebagai notaris pada saat pembuatan akta perjanjian kredit.

## 2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

APHT tersebut selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan, yang wilayahnya meliputi daerah di mana tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut terletak. Selain APHT, untuk keperluan pendaftaran juga harus disertakan sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Jika oleh karena suatu hal sertifikat hak atas tanah tersebut belum bisa dibebankan hak tanggungan, misalnya sertifikat yang akan dijadikan objek hak tanggungan sedang dilakukan proses balik nama maupun berada di luar wilayah hukum dari PPAT, terlebih dahulu harus dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Berdasarkan Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional disebutkan bahwa untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotokopi surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- e. Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan

untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;

- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Setelah pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dilakukan, terbitlah sertifikat Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan agunan beserta Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya.

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan sehingga hapusnya Hak Tanggungan adalah jika perjanjian utamanya yaitu perjanjian kredit hapus. Hapusnya perjanjian kredit berarti debitur telah melunasi utangnya kepada kreditor sehingga kreditor harus mengembalikan agunan atau jaminan debitur seperti semula. Agunan yang telah didaftarkan sebagai Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pencoretan atau penghapusan yang disebut dengan roya pada sertifikat Hak Tanggungan dan juga Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Rumah Susun. Adapun, pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dalam Pasal 122 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, adalah :

- (1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan:
- a. pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau
  - b. tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau
  - c. kutipan risalah lelang objek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Pasal 123 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyebutkan :

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dilakukan dengan:

- a. mencoret catatan mengenai Hak Tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: "Berdasarkan Hak Tanggungan ini hapus", tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dan
- b. mencantumkan catatan di dalam buku tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah Hak Tanggungan itu tidak berlaku lagi, dan
- c. menarik sertifikat Hak Tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa Hak Tanggungan tersebut sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan bahwa apabila sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat ditarik, di dalam buku tanah Hak Tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik.

Pada huruf a di atas, apabila sertifikat Hak Tanggungan diroya, maka pada Sertifikat Hak atas Tanah diberi catatan yang berbunyi "Berdasarkan surat dari..... Nomor.....tanggal.....Hak Tanggungan ini hapus", sebagaimana yang tercantum pada lampiran Sertifikat Hak atas Tanah. Adapun yang menjadi syarat untuk proses roya Hak Tanggungan adalah :

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon.
2. Asli Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
3. Sertifikat Hak Tanggungan, jika tidak ada sertifikat Hak Tanggungan maka dibuat penggantinya, yaitu Akta Konsen Roya atau Akta Izin Roya Hak Tanggungan.
4. Permohonan.
5. Surat pengantar permohonan roya dari bank (Surat Tanda Lunas atau Surat Roya).



Pada syarat nomor 3 di atas inilah diketahui bahwa dalam praktik kebiasaan, dikenal adanya istilah Akta Konsen Roya atau Akta Izin Roya Hak Tanggungan, yaitu semacam surat keterangan yang berisi keterangan bahwa sertifikat Hak Tanggungan yang dipegang oleh kreditor atau pemegang Hak Tanggungan atau debitur tidak ada karena hilang, rusak, tercecer atau sebab lainnya, sedangkan utang debitur telah lunas. Akta Izin Roya itulah yang diminta oleh Kantor Pertanahan untuk digunakan sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan dalam proses roya.

Persyaratan untuk melakukan roya Hak Tanggungan adalah seperti yang disebutkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan tanggal yang telah mencabut ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP).

Prosedur yang harus dilakukan untuk menyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan tidak ada atau hilang, maka kreditor atau debitur harus membuat laporan ke Kantor Kepolisian bahwa sertifikat Hak Tanggungan hilang dengan membawa fotokopi Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Laporan kehilangan tersebut menjadi dasar dalam membuat Akta Izin Roya.

Akta izin roya atau izin roya hak tanggungan memiliki isi dan maksud yang sama hanya berbeda penyebutan berdasarkan kebiasaan masing-masing notaris. Akta izin roya hak tanggungan bagi sebagian masyarakat adalah hal yang jarang dijumpai karena menyangkut kepada sertifikat hak tanggungan yang hilang, sedangkan sertifikat hak tanggungan merupakan jaminan bagi pinjaman kredit dan tidak semua masyarakat memahami hak tanggungan. Berbeda halnya dengan sertifikat hak atas tanah, jika sertifikat tersebut hilang atau rusak, maka bisa diterbitkan sertifikat pengganti, untuk sertifikat hak tanggungan tidak diterbitkan adanya sertifikat pengganti. Oleh sebab itu, untuk menggantikan sertifikat hak tanggungan dibuatlah dengan akta izin roya sebagai syarat untuk melakukan roya guna menghapus hak tanggungan karena

hapusnya utang (lunas) jika sertifikat Hak Tanggungan tidak ada atau tidak diketahui keberadaannya dengan merujuk kepada Pasal 122 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yaitu, pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Dengan demikian, secara tersirat dapat dijelaskan bahwa akta izin roya merupakan syarat untuk melakukan roya oleh Kantor Pertanahan, bahwa surat tersebut berisi keterangan dari kreditor jika utang dari debitur sudah hapus atau dibayar lunas yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan. Dalam praktiknya, surat tersebut memang dibuat oleh dan di hadapan notaris. Hal ini mengingat bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, sepanjang kewenangan tersebut tidak diberikan atau didapat oleh pejabat lain. Kewenangan notaris tersebut tentu saja seperti yang disebutkan dalam Pasal 15 UUJN.

Berdasarkan hal tersebut, maka akta izin roya tidak dibuat oleh Kantor Pertanahan, bank maupun PPAT meskipun jika diamati lebih mengarah ke persoalan yang menyangkut tanah sehingga yang lebih tepat adalah Kantor Pertanahan atau PPAT. Namun, hal demikian bukanlah alasan untuk tidak bisa dibuat dengan akta notaris karena notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT.

Meski masih jarang, bukan berarti akta izin roya sama sekali tidak pernah dibuat oleh notaris. Dibuatnya akta izin roya disebabkan oleh faktor kesalahan dari kreditor, sedangkan kesalahan dari nasabah adalah ketika berkas dikembalikan oleh bank karena pinjaman debitur telah lunas oleh debitur tidak segera diroya, sehingga hilang atau tercecer. Ketika akta izin roya dan syarat roya yang lain telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka

Kantor Pertanahan akan memberikan catatan pada sertifikat dan buku tanah serta buku hak tanggungan bahwa hak tanggungan telah hapus berdasarkan surat roya dari bank.

Akta izin roya atau surat izin penghapusan (roya) hak tanggungan tidak sama dengan surat roya atau surat tanda lunas dari bank. Surat roya dari bank merupakan surat permohonan yang dikeluarkan bank yang menyatakan bahwa utang debitur telah lunas, bersama itu disertakan pula sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan dan juga (biasanya) sertifikat hak tanggungan yang ditujukan ke Kantor Pertanahan untuk segera dilakukan proses roya.

Akta izin roya yang dibuat oleh notaris, kedudukannya hanya sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang dalam proses roya bukan untuk eksekusi, sehingga kedudukannya tidak bisa disamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial karena tidak diatur dalam undang-undang atau aturan yang tegas. Akta izin roya tersebut merupakan suatu persyaratan guna melaksanakan tertib administrasi pertanahan. Dalam hal ini berarti bahwa kedudukan akta izin roya hak tanggungan yang dibuat oleh notaris merupakan suatu kebiasaan dalam praktik notaris. Dalam ilmu hukum, kebiasaan tersebut dapat dikatakan menjadi salah satu sumber hukum formal<sup>13</sup> selain undang-undang karena tidak ada undang-undang yang mengatur tentang akta izin roya hak tanggungan dan dapat diterima secara hukum sebagai konsekuensi dari adanya kewenangan pada notaris.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit bank melalui hak tanggungan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank sebagai kreditur untuk mendapatkan pelunasan hutang dari penjualan jaminan kredit, apabila debitur tidak melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada bank sebagai kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

2. Kedudukan akta izin roya dalam pemberian kredit bank adalah sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang sebagai syarat untuk melakukan roya guna menghapus hak tanggungan yang berisi keterangan dari kreditur bahwa utang dari debitur sudah lepas karena sudah dibayar lunas. Dalam praktek akta izin roya dibuat oleh dan di hadapan notaris karena notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik.

### B. Saran

1. Diharapkan bank pada waktu memberikan kredit kepada debitur telah meyakini bahwa jaminan kredit yang diberikan oleh debitur yang diikat dengan hak tanggungan merupakan objek yang mudah dieksekusi sehingga mudah untuk dijual untuk melunasi hutang dari debitur ketika debitur tidak melunasi hutangnya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.
2. Diharapkan masyarakat yang memperoleh fasilitas kredit dari bank setelah membayar lunas semua hutangnya di bank segera melakukan roya atau penghapusan hak tanggungan ke Badan Pertanahan berdasarkan surat keterangan pelunasan hutang atau kredit dan sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan yang telah dikembalikan oleh bank supaya tidak hilang dan harus membuat Akta Izin Roya.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Thamrin dan Tantri Francis, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*.
- Aminudin, dan Abidin Zainal H., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Anshori Ghofur Abdul, *Payung Hukum Perbankan Syariah*, University Press, Yogyakarta, 2007.
- Baksa M., *Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

<sup>13</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 46.

- Gazali S. Djoni, dan Rahwadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Harsono Budi, *Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Indrajaya Rudi dan Ikmassari Ika, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan*, Visimedia, Jakarta, 2015.
- Kansil C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2009.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Kent P. Raymon, *Money and Banking*, McGraw Hill Book, New York, 1972.
- Salim, H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Simorangkir, J.C.T., dkk., *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Sjahdeini Remy Sutan, *Peranan Anggaran dan Jaminan Kredit*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1994.
- Sofwan Masjchoen Soedewoei Sri, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1995.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2013.
- Suyatno Thomas, dkk., *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1988.
- Untung Budi, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000.

**Peraturan dan Undang-undang :**

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Pasal 6 ayat (1).
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), Pasal 14 ayat (4) jo Pasal 13 ayat (3).