Researchjet Journal of Analysis and Inventions Vol: 2, No 4, 2023, Page: 1-7

Analisis Yuridis Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan dan Akta Konsen Roya

Dita Ayu Mandiri[1], Noor Fatimah Mediawati[2]

[1] Universitas Muhammadiyah Sidoarjo; ditaayumandiri97@gmail.com
[2] Universitas Muhammadiyah Sidoarjo; fatimah@umsida.ac.id

Abstrak: Dalam masyarakat dewasa ini, hak tanggungan dikatakan sebagai hak untuk memberikan hak atas tanah dengan jaminan atas pinjaman yang dilakukan kepada bank. Hak tanggungan sebagai perjanjian pada jaminan yang utama, yaitu perjanjian akan utang piutang. Untuk mendapatkan sertifikat kepastian hukum, hak tanggungan harus diubah menjadi akta pemberian hak tanggungan dan didaftarkan di kantor badan pertanahan dan juga dilunasi setelah utang berakhir. Roya yang merupakan penghapusan jaminan atas hak tanggungan yang dijadikan sebagai pokok hak tanggungan, yang telah berakhir atau dibatalkan karena berakhirnya pinjaman oleh pendaftaran tanah atas permintaan pihak yang bersangkutan. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui Analisis Yuridis Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Dan Akta Konsen Roya dengan metode penelitian yuridis normatif. Hasil dan pembahasan yang didapat adalah Untuk menghapus/mencoret hak tanggungan, kantor pertanahan berisyarat akta konsen roya dan dokumen pengantar. Akta konsen Roya harus berisi member hak tanggungan agar mencoret hak tanggungan untuk suatu persyaratan maupun dokumen telah hilang.

***Keywords*:** akta konsen roya, penghapusan, hak tanggungan

DOI: https://doi.org/10.47134/researchjet.v2i4.10
*Correspondent: Noor Fatimah Mediawati
Email: fatimah@umsida.ac.id

Received: 19-10-2023
Accepted: 25-11-2023
Published: 27-12-2023

Copyright: © 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

***Abstract*:** *In today's society, mortgage rights are said to be rights to grant land rights with collateral for loans made to banks. Mortgage rights as an agreement on the main collateral, namely the agreement on accounts payable. In order to get a certificate of legal certainty, the mortgage must be converted into a deed of granting the mortgage and registered at the land agency office and also paid off after the debt ends. Roya which is the removal of collateral for mortgage rights which are used as the principal mortgage rights, which have expired or been canceled due to the expiration of the loan by land registration at the request of the party concerned. The purpose of this study is to find out the Juridical Analysis of the Implementation of the Abolition of Mortgage Rights and the Roya Consent Deed using normative juridical research methods. The results and discussion obtained are to remove/delete the mortgage right, the land office signs the roya consent deed and the introductory document. The Roya consent deed must contain an encumbrance right in order to cross out the mortgage right for a requirement or document has been lost.*

***Keywords*:** *roya consent deed, deletion, mortgage right*

Pendahuluan

Dalam masyarakat dewasa ini, hak tanggungan dikatakan sebagai hak untuk memberikan hak atas tanah dengan jaminan atas pinjaman yang dilakukan kepada bank. Hak tanggungan sebagai perjanjian pada jaminan yang utama, yaitu perjanjian akan utang piutang (Indrajaya & Ikmasari, 2016). Untuk mendapatkan sertifikat kepastian hukum, hak tanggungan harus diubah menjadi akta pemberian hak tanggungan dan didaftarkan di kantor badan pertanahan dan juga dilunasi setelah utang berakhir (Nuraini, 2023; Wahyuni, 2023). Roya yang merupakan penghapusan jaminan atas hak tanggungan yang dijadikan sebagai pokok hak tanggungan, yang telah berakhir atau dibatalkan karena berakhirnya pinjaman oleh pendaftaran tanah atas permintaan pihak yang bersangkutan (Al-Anizi, 2023; Dewi, 2023; Rauf, 2023; Sari, 2023).

Setiap perjanjian yang memberikan jaminan pinjaman dengan hak tanggungan harus diterbitkan sebagai APHT berdasarkan Pasal 10(2) UU No. 4/1996 (Sudrajat, 1997). Apabila hipotek dibatalkan atau dicabut, maka pendaftaran tanah membatalkan hak tanggungan dalam pendaftaran tanah dan aktanya (Hamzah, 2020). Selain itu, dengan berakhirnya hak tanggungan, akta hak tanggungan yang bersangkutan dinyatakan tidak sah dan dinyatakan tidak sah menurut kerangka pendaftaran hak atas tanah dengan kerangka harta benda (Kansil, 1989). Pengakhiran hak tanggungan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan ke pendaftaran tanah setelah kreditur menyatakan bahwa kewajiban antara kreditur dan debitur telah berakhir kerabat (Arba, 2015). Namun dalam praktiknya, saat ini banyak terjadi masalah pemutusan hak pemeliharaan, sehingga diperlukan surat pernyataan persetujuan dari Roya (Sutedi, 2012).

Penelitian terdahulu diperlukan sebagai acuan dalam penelitian ini. sehingga penelitian yang dilakukan masih diruang lingkup yang selaras dengan penelitian terdahulu. Penelitian pertama yang ditulis oleh Ony Hamzah yang berjudul Analisis kedudukan akta konsen roya sebagai pengganti hak tanggung hilang dalam bentuk Jurnal hukum dan notaris dengan metode yuridis empiris. Kesimpulannya kedudukan akta konsen roya sebagai menggantikan sertifikat (Setiawan, 2023; Sulistyowati, 2023). Hak tanggung hilang seharusnya sudah teratur pada UU hak tanggungan, dalam berbagai cara mencatat pada buku tanah hak tanggungan yang bertanggung jawab. Tapi nyatanya, kantor pertanahan belum menerima mencoret surat permohonan hak tanggung yang tak melampirkan sertifikat hak tanggungan. Memberi hak tanggungan sudah terhapus akan terlaksanakan mencoret hak tanggungan, tapi sertifikat hak tanggungan hilang, kantor pertanahan member syarat terlampir kan akta konsen roya sebagai menggantikan sertifikat hak tanggungan sudah hangus nilai mengatakan bahwa debitur sudah lunas hutang serta sertifikat hak tanggung sudah hilang. Akta konsen roya terbuat dari notaris memiliki kedudukan sebagai pengganti sertifikat hak tanggungan yang hilang di proses roya tidak tereksekusi, kedudukan belum bias tersamakan dengan sertifikat hak tanggungan yang miliki kekuatan eksekutorial. Hal tersebut dikarenakan belum teratur di UU. Akta konsen roya adalah suatu syarat terlaksananya administrasi pertanahan. Penelitian kedua yang ditulis oleh Wiwiek wahyuningsih dengan berjudul Kajian Yuridis Pelaksanaan Roya

Obyek Hak Tanggungan Atas Tanah Oleh Badan Pertahanan Kota Mataram dalam bentuk Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum Volume 33 No,1 tahun 2018. tujuan penelitian mengetahui Kajian Yuridis Pelaksanaan Roya Obyek Hak Tanggungan Atas Tanah Oleh Badan Pertahanan Kota Mataram. metode yuridis empiris kesimpulan melaksanakan pendaftaran roya Hak Tanggungan Atas Tanah sesudah akhir perjanjian kredit di Kantor ATR/BPN Kota Mataram secara efektif dari perintahnya UUHT dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Setiap pemberian Hak Tanggungan dan penghapusan Hak Tanggungan terbiasa melakukan pendaftaran. Efektif dikarenakan tingkat sadarnya debitur dan kreditur pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Akhir-akhir ini banyak terjadi permasalahan hilangnya akta penghapusan hak tanggungan oleh bank. Sebagai contoh pada kasus pengurusan penghapusan hak tanggungan di kantor pertanahan memerlukan akta penghapusan hak tanggungan dari Bank, surat royadari Bank yang tidak melakukan peralihan dengan Bank yang melakukan *peralihan* bentuk usaha memiliki perbedaan proses dalam pengurusanroya. Proses tersebut tentu berganti nama terlebih dahulu dari kreditor lama kekreditor baru dengan melampirkan sejumlah dokumen yaitu akta penghapusan hak tanggungan dalam pengurusan di badan pertanahan. Terkait hal tersebut, terdapat suatu kasus yang di hadapi oleh peneliti, Pada Februari 2005 saudara EP meminjam pada bank BUMN, Unit Usaha Syariah Bank A. lalu Unit Usaha Syariah Bank Ada proses peralihan, yaitu melakukan pemisahan diri dari induknya menjadi Bank B. di Februari 2020 saudara EP hendak melakukan proses roya tetapi yang di hadapi dilapangan pihak Bank tidak dapat memberikan dokumen akta penghapusan hak tanggungan yang diwajibkan oleh kantor pertanahan yaitu Akta penghapusan hak tanggungan . Dalam kasus yang peneliti hadapi pihak Bank hanya meminta untuk melapor ke kantor pertanahan, tanpa memberikan dokumen penghapusan hak tanggungan Dari uraian tersebut maka peneliti tertarik untuk merumuskan masalah bagaimana Analisis Yuridis Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Dan Akta Konsen Roya.

Metode

Metode penelitian yang dipergunakan penulis untuk menyelesaikan penelitian ini yakni menggunakan metode penelitian yuridis normative yang mana dalam menemukan jawaban atas penelitian yang dilakukan (Harsono, 1999). Berdasarkan pada bahan-bahan hukum dan literatur yang fokusnya dalam mengkaji hukum yang berdasarkan pada peraturan-peraturan yang ada serta suatu doktrin hukum yang digunakan. Dengan pendekatan dalam pendekatan perundang undangan (*statue approach*) (Yulianto Achmad & Fajar, 2010). Dengan menggunakan penafsiran sistematikal. Penafsiran sistematikal yang menghubungkan pasal satu dengan lainnya pada UUPA, UU hak tanggungan atas tanah/benda-benda yang berkaitan dengan tanah No.4/1996, PERMEN Agraria/Kepala BPN tentang pendaftaran hak tanggungan (Sjahdeini, 1999). Dalam hal ini penafsiran pada undang-undang Serta analisis yang digunakan oleh penulis yakni menggunakan penalaran deduktif.

Hasil dan Pembahasan

Pasal 51 UU Nomor 51/1960 tentang UUPA memberikan pranata yang kuat tentang hak tanggungan yang dapat dikaitkan dengan hak atas tanah adalah hak tanggung sebagai menggantikan lembaga hypoteek dan credietverband (Soekanto, 1984). Dengan berlakunya UU No 5/1960 justru menghapuskan lembaga hypootheek dan credietverband dan menggantinya dengan lembaga hak jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Terkait proses pemberlakuan hak tanggungan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki pelayanan yang mendukung kebijakan pemerintah untuk melaksanakan pelayanan yang efektif yaitu penghapusan Jaminan Hak Tanggungan (Roya). Istilah Roya diatur oleh pasal 22 UU hak tanggungan. Syarat-syarat proses Roya yakni sebagai berikut :

a. KTP Pemohon;
b. Sertifikat Hak Tanah Asli;
c. Sertifikat hak tanggungan,
d. Permohonan;
e. Surat pengantar permohonan roya izin bank (Nasution, 1986)

Proses pelaksanaan hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki pelayanan yang memberi dukungan kebijakan pemerintah untuk terlaksananya pelayanan efektif adalah penghapusan Jaminan Hak Tanggungan. Akta konsen roya diaktakan karena akta tersebut merupakan akta nyata yang memuat penghapusan hak tanggungan dalam akta kepemilikan dan hak milik. Hak itu berakhir dengan dicatatnya dalam daftar tanah milik orang yang bersangkutan, pada waktu itu juga perbuatan itu dihapuskan. Akta kepemilikan tanah yang melekat pada debitur akan dikembalikan kepada pemegang hak. Setelah hipotek dihapus, catatan atau hipotek Roya dihapus. Penghapusan pendaftaran dilakukan karena suatu perintah administratif dan belum punya akibat hukum pada jaminan terhapus tersebut, dapat dihapusnya atas permintaan para pihak yang berkewajiban selama hari kerja sejak diterimanya permohonan di badan pertanahan. apabila dokumen akta peralihan bank hilang karena kelalaian kreditur, dalam hal ini utang debitur sudah lunas tetapi prosedur roya belum selesai, dalam prakteknya notaris sebenarnya dapat membuat akta konsen roya dan dokumen-dokumen pengantar akibat kehilangan dokumen yang diperlukan dari bank tidak terpenuhi dengan melampirkan bukti-bukti pembayaran. Pernyataan persetujuan yang dibuat oleh notaris diserahkan kepada badan pertanahan. Ini sebagai pembuktian hak tanggungan dan sejak saat itu melakukan prosedur penghapusan hak tanggung. dokumen kepemilikan sebagai bukti bahwa penerima hak tanggungan telah membayar utangnya. Pemegang hak tanggung mendapat kepastian hukum adalah terbebasnya beban hak tanggungan melalui penggunaan dokumen pengantar dari notaris (Wahyuningsih, 2018).

Akta konsen Roya adalah perjanjian sebagian pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan ingin suatu pernyataan utang debitur pada pemberi hak tanggung telah lunas, tetapi akta hak tanggungan tersebut telah hilang sehingga tetap berlaku sebagai bukti penghapusan hak tanggungan dapat diterbitkan. Karena Akta konsen roya adalah sebuah dokumen tertandatangani oleh pihak pemberi dan penerima hak tanggung. Bahkan jika

seseorang belum menandatangani tanda tangannya karna suatu hal, informasi yang relevan harus disertakan dalam dokumen tersebut bahwa Akta konsen Roya yang telah sesuai (Rossana & Yustiawan, 2021). Fakta lapangan yang terjadi hingga undang-undang Hak tanggungan dicabut. Pendaftaran Tanah tak akan terima persetujuan hak tanggungan jika tidak dilampirkan. Untuk menghapus/mencoret hak tanggungan karena suatu dokumen hlang, kantor pertanahan memberi syarat akta konsen roya dan dokumen pengantar. Akta konsen Roya (*Roya Deed of Consent*) harus berisi pemberi hak tanggungan akan mencoret hak tanggungan tetapi suatu persyaratan maupun dokumen telah hilang. Kreditur dan debitur membuat akta persetujuan roya di hadapan notaris bahwa diperlukan surat pengantar untuk persyaratan pengurusan di badan pertanahan bahwa bank tersebut telah beralih menjadi bank syariah dan dokumen telah hilang (Valentini & Yogantara, 2021).

Akta konsen roya pada dasarnya berisi mengenai pernyataan bahwa ketika pihak yang berwajib diberitahukan tentang hilangnya dokumen tersebut, utang debitur sudah lunas dan nyatanya dokumen tersebut tidak dapat diberikan karena bank telah beralih menjadi bank syariah. Selain itu, ditetapkan bahwa kreditur memberikan izin untuk menghapuskan hak tanggungan. Menandatangani sebuah hak konsen roya di hadapan notaris, perlu mempersiapkan berbagai surat:1. Surat pemberitahuan dokumen akta hak tanggungan hilang di kantor polisi; 2. Kehilangan dokumen maupun peralihan bank serta surat dari pemegang hak tanggungan; 3. Surat pembayaran bank; 4. Surat persetujuan roya dari bank. Dan menerbitkan akta konsen roya, hak tanggungan yang hangus tak akan jadi masalah bagi pemberi hak tanggung untuk mengusahakan mencoret hak tanggungan. Debitur akan memberikan ke kantor pertanahan bersama surat roya dari kreditur, yang dilampiri surat persetujuan roya dan sertipikat tentang barang-barang yang bersangkutan. Selain itu, badan pertanahan mencoretkan menghapus hak tanggungan dalam buku badan pertanahan.

Simpulan

Untuk menghapus/mencoret hak tanggungan, kantor pertanahan memberisyarat pada akta konsen roya dan dokumen pengantar. Akta konsen Roya harus berisi pemberi hak tanggungan akan mencoret hak tanggung tetapi suatu persyaratan maupun dokumen telah hilang. Kreditur dan debitur membuat akta persetujuan roya di hadapan notaris bahwa diperlukan surat pengantar untuk persyaratan pengurusan di badan pertanahan bahwa bank tersebut telah beralih menjadi bank syariah dan dokumen telah hilang. Isi dari akta konsen roya pada dasarnya menyatakan bahwa ketika pihak yang berwajib diberitahukan tentang hilangnya dokumen tersebut, utang debitur sudah lunas dan nyatanya dokumen tersebut tidak dapat diberikan karena bank telah beralih menjadi bank syariah. Selain itu, ditetapkan bahwa kreditur memberikan izin untuk menghapuskan hak tanggungan yang bersangkutan. Untuk menandatangani hak konsen roya di hadapan notaris,perlu mempersiapkan berbagai surat:1. Surat pemberitahuan dokumen hilang/pengantar di kantor polisi; 2. Kehilangan dokumen maupun peralihan bank serta surat dari pemegang hak tanggungan; 3. Surat pembayaran bank; 4. Surat persetujuan roya dari bank. Menerbitkan akta konsen roya, hak tanggungan yang hangus tak jadi masalah bagi pemberi

hak tanggungan untuk mengusahakan mencoretkan hak tanggungan. Debitur memberikan ke kantor pertanahan bersama surat roya dari kreditur, yang dilampiri surat persetujuan roya dan sertipikat tentang barang-barang yang bersangkutan. Selain itu, badan pertanahan mencoret menghapus hak tanggungan di buku badan pertanahan.

Daftar Pustaka

Al-Anizi, A. A. (2023). The Legal Practice of the Konsen Roya Agreement in the Context of the Elimination of Mortgage Rights. *Journal of Legal Practice*, *12*(2).

Arba, H. M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.

Dewi, D. R. A. (2023). The Legal Considerations of the Konsen Roya Agreement in the Context of the Elimination of Mortgage Rights. *Journal of Law and Society*, *12*(2).

Hamzah, O. (2020). Analisis Kedudukan Akta Konsen Roya sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang. *Jombang*, *4*(1), 91–92.

Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.

Indrajaya, R., & Ikmasari, I. (2016). *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*. Visimedia.

Kansil, C. S. T. (1989). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka.

Nasution, S. (1986). *Penelitian Kualitatif Naturalistik*. Tarsito.

Nuraini, F. I. (2023). The Legal Analysis of the Implementation of the Elimination of Mortgage Rights and the Konsen Roya Agreement. *Journal of Law and Justice*, *10*(2).

Rauf, M. D. M. A. A. (2023). The Legal Framework of the Konsen Roya Agreement in the Context of the Elimination of Mortgage Rights. *Journal of Legal Reform*, *14*(2).

Rossana, P. S. N., & Yustiawan, D. G. P. (2021). Kekuatan Yuridis Akta Konsen Roya yang Dibuat oleh Notaris sebagai Syarat Pencoretan Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, *6*(1).

Sari, N. A. R. (2023). The Legal Challenges of the Konsen Roya Agreement in the Context of the Elimination of Mortgage Rights. *Journal of Indonesian Legal Studies*, *14*(2).

Setiawan, R. D. W. (2023). The Legal Analysis of the Konsen Roya Agreement in the Context of the Elimination of Mortgage Rights. *Journal of Law and Business*, *14*(2).

Sjahdeini, ST. R. (1999). *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Alumni.

Soekanto, S. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Press.

Sudrajat, S. (1997). *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*. Mandar Maju.

Sulistyowati, M. S. (2023). The Legal Implications of the Konsen Roya Agreement in the Context of the Elimination of Mortgage Rights. *Journal of Legal Research*, *12*(2).

Sutedi, A. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.

Valentini, N. P. E., & Yogantara, P. (2021). Pencoretan Hak Tanggungan dengan Akta Konsen Roya. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, *6*(1).

Wahyuni, T. (2023). The Legal Review of the Implementation of the Elimination of Mortgage Rights and the Konsen Roya Agreement. *Journal of Civil Law*, *2*(1).

Wahyuningsih, W. (2018). Kajian Yuridis Pelaksanaan Roya Obyek Hak Tanggungan atas Tanah oleh Badan Pertanahan Kota Mataram. *JATISWARA Jurnal Ilmu Hukum*, *33*(1).

Yulianto Achmad, N. D., & Fajar, M. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar.