

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA IZIN ROYA HAK TANGGUNGAN
KARENA HAPUSNYA HUTANG DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM**Efty Hindaru Sudibyo^{*}, Amin Purnawan^{**}^{*} Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, email : fim.architect@gmail.com^{**} Dosen Fakultas Hukum UNISSULA**ABSTRACT**

Making of license process of roya mortgage right need the role of notary. The research Notary's role in the making of license deed of roya mortgage right because the debt elimination in perspective of legal certainty. The problem in this research are 1) how did the process of making Permit Roya Deed Rights due to debt removal, 2) notary role in making deed of Permit Roya Mortgage Rights due to the elimination of Debt in perspective of legal certainty and 3) what are the Constraints and solutions in the role of notary in making the deed of Roya mortgage right due to the elimination of Debt in the perspective of legal certainty.

Approach method used is juridical empirical method, juridical research with the object in the form of law, empirical research is the existence or results of research on the pouring of the applicable laws in the community.

The result of this research is that the process of making Deed of Roya mortgage right due to debt removal is based on requests from interested parties and deletion based on the decision of the District Court. The role of a notary in the making of the deed of Roya mortgage right because of the elimination of Debt in the perspective of legal certainty is that roya can be processed if all the requirements are complete. One of them is Roya Letter. The problem is if the roya letter is lost or the certificate of mortgage is lost then the roya process can not be executed by the National Land Agency, then in this case the notary can help with the record in accordance with the rules of notary can issue or make Roya Permit or can be called as a roya concentrate in the form Notarial deed prior to the preparation of a loss report from the police to be issued a certificate of loss. The constraints of the notary's role in the making of the deed of Roya Hak Liability due to the elimination of Debt in the perspective of legal certainty are Roya period exceeds seven days from the date of application, Roya costs exceeds the provisions, Roya Partial Objects of Mortgage Rights which are Not Consist of Multiple Rights to Land and Completeness Roya Requirements Not Fulfilled. While the Solution to overcome the constraints in the role of notary in making the deed of Permit Roya mortgage right due to the elimination of Debt in the perspective of legal certainty is the Accuracy of Time In Roya Settlement Completion Settlement, Roya Rights Cost Assurance and Completeness of Roya

Key words; Notary, Roya, Mortgage Right

PENDAHULUAN

Lembaga perbankan adalah lembaga yang menjadi perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*lacks of funds*), tentu membutuhkan dana yang tidak sedikit dalam menjalankan kegiatan usaha atau operasionalnya.

Fungsi untuk mencari dan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan memegang peranan penting terhadap pertumbuhan suatu bank, sebab volume dana yang berhasil dihimpun atau disimpan tentunya akan menentukan pula volume dana yang dapat dikembangkan oleh bank tersebut dalam bentuk penanaman dana yang menghasilkan misalnya

dalam bentuk pemberian kredit.¹

Operasi bank di bidang pemberian fasilitas kredit adalah fungsi utama dari bisnis perbankan, yakni fungsi menyalurkan dana kepada mereka yang memerlukannya setelah menerima pengumpulan dana dari para deposan penyimpan dana.²

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ditentukan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko dan untuk mengurangi risiko tersebut bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan dari debitur untuk melunasi utangnya

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan penilaian yang seksama terhadap Watak, Kemampuan, Modal, Agunan/jaminan dan Prospek usaha

Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional yang dikenal hampir di semua negara dan perundang-undangan modern yaitu bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal³. Salah satunya adalah bentuk jaminan berupa benda tidak bergerak berupa hak milik atas tanah, di mana dalam pelaksanaan kredit disebut dengan hak tanggungan.

Istilah hak tanggungan dicantumkan dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dalam Pasal 25, 33 dan 309 diatur dengan Undang-undang. Namun dengan telah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah maka diketahui bahwa tanah, bangunan dan tanaman yang ada merupakan suatu jaminan dalam peminjaman

kredit karena sifatnya dapat dipindahtangankan dan dimungkinkan adanya suatu jaminan (security) bagi pihak yang meminjamkan uang maka istilah jaminan tanah sebagai agunan adalah Hak Tanggungan⁴

Hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan akan didaftarkan oleh bank melalui Notaris/PPAT kepada Badan Pertanahan Nasional setempat sehingga akan terbit Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang menjadi jaminan tersebut.

Apabila proses kredit antara debitur dengan pihak perbankan telah selesai karena debitur telah melunasi utang-utangnya maka hak tanggungan atas nama debitur tersebut dapat dihapus yang disebut dengan roya. Dalam kamus hukum, roya berarti pengapusan atau pencoretan⁵. Roya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah roya adalah pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan maka hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.⁶

Dalam hal proses pembuatan akta roya hak tanggungan ini debitur menghadap ke notaris sehingga peran Notaris sangat diperlukan dalam proses roya hak tanggungan ini, karena debitur membutuhkan kepastian hukum serta alat bukti otentik atas perbuatannya. Oleh karena itu, akta roya hak tanggungan ini secara yuridis memerlukan bantuan Notaris dalam kapasitasnya

⁴ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia Pustaka, hal. 29

⁵ JCS Simorangkir, 2005, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 150

⁶ Rudi Inrdjaya dan Ika Ikmassari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia, hal. 38

¹ Hermansyah, 2014, *Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan ke-8, Jakarta: Kencana Prenada Media, hal. 43

² Gunarto Suhardi, 2003, *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, hal. 75

³ Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni, hal. 37.

sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, diatur bahwa: " Notaris berwenang membuat akta Autentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, dan salinan kutipan akta".

Dalam membuat Akta Notaris, Notaris dapat memberikan saran-saran jika terjadi perbedaan pendapat diantara para pihak dengan memberikan masukan kepada mereka tentang bagaimana seharusnya permasalahan itu ditempatkan. Akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum memiliki pembuktian formal maupun pembuktian material, sehingga dapat menunjang tegaknya prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit oleh pihak bank.

Peran Notaris sangat dibutuhkan oleh bank, hal ini juga berkaitan dengan Risiko hukum atas roya hak tanggungan yang diagunkan oleh debitur sebagai jaminan kredit, Oleh karena itu, jasa notaris sangat dibutuhkan dalam dunia perbankan, termasuk dalam akta roya hak tanggungan ini untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak dikehendaki, misalnya pengingkaran yang dilakukan oleh perbankan, maka pihak debitur tidak ingin mengambil risiko, untuk itu, maka akta roya hak tanggungan tersebut haruslah dibuat dalam bentuk akta otentik.⁷ Untuk memberikan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit yang dibuat sebelumnya

METODE PENELITIAN

Metode penelitian tesis ini yakni metode yuridis empiris, Penelitian yuridis merupakan serangkaian kegiatan untuk melakukan penelitian

⁷ <http://blog.pasca.gunadarma.ac.id/2012/06/01/peranan-notaris-dalam-perjanjian-kredit-guna-memenuhi-prinsip-kehati-hatian-perbankan/>

dengan obyek yang berupa hukum⁸. Sedangkan penelitian empirik adalah wujud atau penuangan hasil penelitian mengenai hukum yang berlaku di masyarakat, penelitian hukum empirik (*empirical law research*) adalah penelitian hukum positif mengenai perilaku (*behaviour*) anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.

Spesifikasi penelitian ini adalah bersifat deskriptif yakni menggambarkan peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum, Dengan kata lain penelitian ini hanya terbatas pada penggambaran peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang.⁹

Berdasarkan jenis serta asal data maka pengumpulan data penelitian ini yakni data primer, dilakukan dengan cara wawancara kepada responden yaitu Notaris di Kota Bengkulu. Data sekunder, dilakukan dengan cara studi / kajian pustaka (bahan pustaka).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Proses pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya utang

Dalam penjelasan Pasal 22 ayat 1 UU No.4 tahun 1996, disebutkan bahwa pencoretan catatan atau Roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah hapus. Hak Tanggungan hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Undang-undang No.4 tahun 1996.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-undang No.4 tahun 1996, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang

⁸ Asri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung, Lubuk Agung, h. 30

⁹ Soerjono Soekanto, 1982, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali, h. 56

Hak Tanggungan

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan merupakan konsekuensi dari sifat aksesoir dari Hak Tanggungan yaitu adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan itu hapus juga. Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditor. Oleh karena itu sudah merupakan kewenangan bagi kreditor untuk menghapuskan Hak Tanggungan yang dimilikinya, keadaan ini berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan yang tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah berkaitan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUHT. Menurut ketentuan ini, pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atau atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

Hapusnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dapat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah antara lain dapat hapus karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal ini Hak Tanggungan hapus karena tidak terpenuhinya syarat objektif sah nya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objektif tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari bidang tanah yang dijamin.

Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada

Negara yaitu :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
3. Karena diterlantarkan.
4. Karena subyek hak atas tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah.
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain, tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.

Berdasarkan Pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria, Hak Guna Usaha hapus karena :

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.

Berdasarkan Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan hapus karena :

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.

Sedangkan faktor-faktor yang dapat menyebabkan hapusnya Hak Pakai diatur dalam Pasal 55 PP No. 40 tahun 1996 yaitu sebagai berikut:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya.
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang Hak Pakai dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Pakai.
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara

pemegang Hak Pakai dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan, atau

- c. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Hak Pakainya dicabut.
5. Diterlantarkan.
6. Tanahnya musnah.
7. Pemegang Hak Pakai tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.

Khususnya untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai untuk rumah tinggal yang sedang dibebani Hak Tanggungan dan pemiliknya bermaksud untuk meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1998 tentang perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, berlaku ketentuan sebagaimana dibawah ini,

1. Perubahan hak tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Perubahan tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan dihapus.
3. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, mendaftarkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diubah menjadi Hak Milik, bersamaan dengan pendaftaran Hak milik yang bersangkutan.
4. Untuk melindungi kepentingan kreditor/bank yang semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang menjadi hapus sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKHMT) dengan objek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut.
5. Setelah perubahan hak dilakukan, pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta dengan Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Hak milik yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri

atau melalui Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT).

Jadi pada waktu Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut hanyalah kreditor Konkuren yang dijamin dan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) tetapi setelah dibuatnya APHT tersebut kreditor kembali menjadi kreditor Prefent. Hak Tanggungan lahir pada tanggal hari ke 7 (tujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan hapusnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan merupakan hapusnya Hak Tanggungan karena hukum. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan serta pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri merupakan hapusnya Hak Tanggungan karena dengan sengaja dihapuskan.

Maksud adanya pencoretan / roya demikian pula buku tanah atau sertifikat tanah yang bersangkutan ialah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali, tidak dibebani.

Keadaan hukum diseimbangkan kembali. Kalau pemberian hak, peralihan hak harus didaftarkan maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak.

Di samping itu, mengingat Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki obyek Hak Tanggungan itu. Apabila obyek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula, maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus pula diadukan dari pencatatan di buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu. Bila tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan pernah tahu bahwa Hak Tanggungan itu telah hapus sehingga tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga.

Peraturan Menteri Agraria Nomor PMNA/KBPN No.3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Paragraf 4 Pasal 122 sampai dengan Pasal 124 diatur tentang Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 123, pencoretan (roya) mengenai adanya Hak Tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi : Berdasarkan Hak Tanggungan ini hapus, tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan.

Kalau diperhatikan dalam PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan ini merupakan bagian dari bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Oleh karena itu pelaksanaan roya Hak Tanggungan juga harus dilaksanakan berdasarkan asas-asas yang diantur dalam sistim pendaftaran tanah yaitu berasaskan sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Menurut hasil wawancara dengan Notaris Kuswani Ahmad, S.H, M.Kn bahwa roya dapat diproses apabila semua persyaratannya sudah lengkap. Salah satunya adalah Surat Roya. Permasalahannya adalah apabila surat roya itu hilang atau sertifikat hak tanggungan hilang maka proses roya tidak dapat dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka dalam hal ini notaris dapat membantu dengan catatan sesuai dengan aturan notaris dapat mengeluarkan atau membuat Ijin Roya atau bisa disebut sebagai konsen roya yang berbentuk akta notaris yang didahulukan dengan pembuatan laporan kehilangan dari kepolisian agar dikeluarkan surat keterangan kehilangan. Sehingga dengan adanya surat keterangan kehilangan dari kepolisian tersebut maka Notaris dapat membuat akta ijin roya atau konsen nya untuk melengkapi data-data atau syarat-syarat dalam proses roya atas jaminan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional

Berkaitan dengan ijin roya ini merupakan akta pihak (partij) yang bersangkutan yang berisi tentang pernyataan kehilangan yang bersangkutan itu sendiri (debitur) oleh karena itu, tanggung jawab notaris dalam pembuatannya hanya terbatas pada awal dan akhir akta roya saja.

Setelah Keluarnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Roya terdapat pada Hak Tanggungan, Hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (1) dengan ayat (9). Permohonan roya Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu :

a. Permohonan dari pihak yang berkepentingan

Menurut Pasal 22 ayat 4 Undang-undang Hak Tanggungan 1996 permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini pihak yang berkepentingan yaitu pemilik hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, karena si pemilik hak tanah berkepentingan atas pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanahnya. Tetapi dengan adanya upaya mengadakan tata usaha pendaftaran tanah yang tertib, maka Kantor Pertanahan sendiri juga berkepentingan untuk up to datenya buku tanah.

Tetapi dalam praktek kreditorlah yang membuat surat permohonan roya ke Kantor Pertanahan untuk pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah debitor melalui Notaris, apabila debitor telah melunasi hutangnya pada kreditor.

Demikian juga jika hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, kemudian pihak debitor harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya tanggungan itu karena melepaskan Hak Tanggungan juga lewat pejabat Notaris.

b. Pencoretan berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri

Dalam hal kreditor tidak bersedia membuat surat roya atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut walaupun hutangannya telah dibayar lunas, maka debitor dapat mengajukan permohonan pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri RI. Permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Setelah

perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh, permohonan, pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan Keputusan Penetapan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Setelah permohonan roya tersebut diterima maka Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan menurut Peraturan Perundang - undangan yang berlaku. Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, sertifikat hak atas tanah diserahkan kembali kepada debitur sedangkan sertifikat Hak Tanggungan ditarik oleh kantor pertanahan dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum

Bank selaku kreditor untuk tidak membebaskan Hak Tanggungan terhadap debitur yang menikmati fasilitas kredit tertentu yang jangka waktu SKMHT-nya sama dengan perjanjian pokoknya. Disamping jangka waktu SKMHT tersebut yang sama dengan jangka waktu perjanjian pokoknya, Bank juga menyadari bahwa biaya pembebanan Hak Tanggungan masih relatif besar sehingga biaya pembebanan Hak Tanggungan tersebut akan memberatkan debitur. Untuk mengatasi hal ini bank selaku kreditor tetap meminta debitur untuk menyetor biaya cadangan untuk Hak Tanggungan, tetapi pembebanan Hak Tanggungan akan dilakukan Bank apabila terdapat kecenderungan kredit tersebut bermasalah. Dan biaya cadangan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada kreditor apabila pembebanan Hak Tanggungan tidak dilakukan dan kredit tersebut sudah lunas.

Disamping itu terdapat pula kemungkinan bagi bank untuk tidak membebaskan Hak Tanggungan meskipun jangka waktu SKMHT tersebut terbatas yaitu hanya 1 bulan bagi tanah yang sudah terdaftar. Alasan yang biasanya dikemukakan oleh Bank adalah debitur yang

menikmati fasilitas kredit tersebut adalah nasabah prima yang sudah teruji track record-nya. Untuk keamanan bank, biasanya dilakukan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Dana cadangan pembebanan Hak Tanggungan tetap dimintakan kepada debitur tetapi tidak dibebankan Hak Tanggungannya.
- b. SKMHT tersebut ditandatangani secara berulang sebelum batas jangka waktunya berakhir.

Besarnya nilai pembebanan Hak Tanggungan yang dibebankan bank selaku kreditor atas jaminan adalah sebesar 150 % dari plafon kredit yang diberikan kepada debitur. Sedangkan nilai jaminan yang diserahkan debitur kepada kreditor dibandingkan dengan fasilitas kredit yang diterima debitur dari kreditor adalah berkisar antara minimal 135 % sampai dengan 150 %.

Bagi bank selaku kreditor, likuidasi jaminan merupakan alternatif terakhir dalam proses penyelesaian kredit macet. Kredit macet bagi bank merupakan beban karena bank harus menyisihkan sebagian modalnya untuk pembentukan cadangan penyisihan aktiva produktif dan berpengaruh terhadap kesehatan bank.

Dalam praktek perbankan dikenal tiga tahapan dalam pengelolaan kredit sebagai berikut :

- a. Tahap pertama, pembinaan debitur.
- b. Tahap kedua, penyelamatan kredit.
- c. Tahap ketiga adalah penyelesaian kredit.

Tahap pertama dan tahap kedua yaitu pembinaan debitur dan penyelamatan kredit merupakan tahapan pengelolaan kredit yang dilakukan apabila debitur masih bersikap kooperatif. Sedangkan dalam tahap penyelesaian kredit debitur dianggap sudah tidak kooperatif.

Apabila ada kredit macet ada 3 (tiga) cara untuk penyelesaiannya yaitu:

- a. Penjualan dibawah tangan (Pasal 20 ayat 2 UUHT)

Dalam penjualan dibawah tangan ini apabila ada kesepakatan antara debitur dan kreditor jika dengan cara tersebut untuk lebih memudahkan dan mempercepat penjualan serta diperolehnya harga yang tinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dalam perjanjian kredit antara debitur dan

kreditor diperjanjikan bahwa kreditor dapat menjual sendiri objek Hak Tanggungan secara dibawah tangan.

Dalam hal ini kreditor mengadakan pendekatan kepada debitor untuk mencari sendiri pembeli dengan rundingan harganya dengan pembeli yang bersangkutan asal memenuhi harga minimum yang telah ditentukan kreditor. Dengan janji, bahwa sampai sejumlah tertentu dari hasil penjualan akan diserahkan kepada kreditor sebagai pembayaran / pelunasan, kreditor menjanjikan roya atas objek Hak Tanggungan sehingga pembeli akan mendapatkan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan bebas dari beban Hak Tanggungan.

Kreditor sebelum menerima uang pembayaran sebagai pelunasan tagihannya tidak perlu khawatir akan dilaksanakannya jual-beli antara debitor dengan pihak pembeli, karena Hak Tanggungan yang dipunyai olehnya merupakan hak kebendaan, yang mengikuti tangan siapapun ia berada. Pembeli biasanya tidak membayarkan seluruh uang pembelian kepada debitor tapi menahan sejumlah yang diperjanjikan oleh kreditor dan kemudian menyerahkan uang tersebut kepadanya. Setelah menerima uang yang dijanjikan, maka kreditor menyerahkan surat royanya kepada pembeli.

Setelah dilelang dimuka umum si pembeli lelang menjadi pemilik baru atas objek Hak Tanggungan tersebut, kemudian si pembeli lelang setelah membayar biaya lelang, uang miskin, serta biaya-biaya lainnya mendapat Risalah Lelang sebagai pengganti roya untuk melakukan coretan catatan beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah debitor sekaligus membalik namakan objek Hak Tanggungan tersebut dari nama debitor atas namanya sendiri.

- b. Lelang oleh pemegang Hak Tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri.

Hal ini diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila debitor cidera janji untuk menjual objek Hak Tanggungan

atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari debitor atau Ketua Pengadilan Negeri setempat, tapi cukup mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang setempat untuk melakukan penjualan secara lelang dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan.

Dari hasil penjualan lelang tersebut setelah dilunasi seluruh hutang-hutang pemegang Hak Tanggungan pertama apabila ada sisanya kepada pemegang Hak Tanggungan yang kedua, jika tidak ada peringkat kedua barulah sisanya diserahkan kepada debitor.

- c. Lelang melalui Keputusan Pengadilan

Apabila debitor tidak mampu lagi membayar hutangnya, maka kreditor untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan harus melakukan gugatan kepengadilan, jadi pelaksanaan eksekusi harus dilakukan atas perintah ketua Pengadilan.

Dalam proses eksekusi ini ada beberapa hal yang harus dipenuhi yaitu

- 1) Aanmaning (peringatan) diatur dalam Pasal 196 HIR / 207 RBG yang menyatakan : Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan kemauannya sendiri maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang pada ayat pertama Pasal 206 RBG ayat pertama Pasal 195 HIR untuk menjalankan keputusan itu serta memperingatkan supaya memenuhi keputusan itu dengan tempo yang ditentukan oleh Ketua selama-lamanya 5 hari.

Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri, berupaya agar debitor sebagai tergugat untuk menjalankan isi putusan tersebut dalam jangka waktu 8 hari sejak tanggal putusan. Apabila Debitor lalai melaksanakan putusan Pengadilan dengan sukarela tersebut, maka kreditor dapat mengajukan permohonan, eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri wajib memanggil debitor

untuk diberikan peringatan atas kelalaiannya atas melaksanakan putusan pengadilan. Namun jika masa peringatan telah dilampaui dan debitur tidak juga menjalankan putusan, perintah eksekusi sudah dapat dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri.

2) Sita Eksekusi (Executorial Beslag)

Sita eksekusi adalah merupakan kelanjutan dari peringatan yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri kepada debitur. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat penetapan yang berisikan perintah untuk menjalankan eksekusi yaitu menyita benda-benda milik debitur yang merupakan objek jaminan hutang yang diikat Hak Tanggungan dan perintah ini ditujukan kepada panitera atau juru sita.

Makna dari sita eksekusi adalah merupakan perampasan harta kekayaan terguga guna menjamin pendanaan pembayaran sejumlah uang kepada penggugat, artinya seluruh harta kekayaan seorang debitur bertanggung jawab sepenuhnya melunasi pembayaran hutangnya kepada pihak kreditor.

Pasal 199 HIR/214 RBg, jelas menyebutkan bahwa sejak pengumuman sita atas objek jaminan tersebut dilakukan untuk debitur tidak boleh melakukan pemindah tanganan dalam bentuk apapun pada pihak lain.

Kreditor dapat meminta agar barang-barang yang menjadi objek jaminan untuk dilelang jika debitur tidak juga memenuhi kewajibannya setelah barang-barang tersebut disita.

Pelelangan atas objek jaminan adalah merupakan upaya terakhir yang dilakukan kreditor, baik melalui permohonan kepada pengadilan atau melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

3) Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara kompetisi yang didahului dengan pengumuman yang harus dilaksanakan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang dan olehnya dibuat berita acara yang bernama

Kreditor yang akan melelang barang jaminan yang dibebani Hak Tanggungan harus mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (Kp2LN) setempat dengan melengkapi dokumen yang berkaitan dengan barang-barang yang akan dilelang serta bukti-bukti kewenangan menjual dari pemohon kewenangan menjual dari pemohon lelang, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan.

Sebelum dilaksanakan penjualan secara lelang, oleh pejabat lelang maka Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sebagai pelaksana lelang harus melakukan 2 (dua) kali pengumuman, tenggang waktu antara pengumuman Lelang Pertama dan Lelang Kedua adalah 15 (lima belas) hari Pengumuman Lelang. Pertama dilakukan melalui surat kabar harian, selebaran media cetak. Pengumuman Lelang kedua harus mutlak dilakukan melalui surat kabar hari sekurang kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang dengan syarat surat kabar tersebut beredar dikota atau kota terdekat tempat letak objek Hak Tanggungan. Setelah objek Hak Tanggungan tersebut dilelang di muka umum hasil penjualannya untuk melunasi hutang pada kreditor. Apabila hasil penjualan lelang tersebut ada sisa diberikan kepada kreditor-kreditor lainnya tetapi apabila tidak ada kreditor lain baru sisanya diberikan kepada debitur.

Tindakan penjualan secara lelang dilakukan oleh pejabat lelang adalah Jabatan Fungsional selaku pejabat umum yang melayani masyarakat untuk melaksanakan pelayanan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. pejabat lelang diangkat dan dilantik oleh Kepala BUPLN atas nama Menteri Keuangan. Sebelum memangku jabatannya, seorang pejabat lelang harus lebih dulu mengangkat sumpah.

Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara pemegang Hak Tanggungan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya, pembeli benda tersebut

dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan yang berlaku (Pasal 19 ayat 3 UU No.4 tahun 1996).

Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

Kendala-kendala dan solusinya dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum

Kendala-kendala dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum adalah sebagai berikut :

a. Jangka waktu Roya melebihi 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan

Dalam Pasal 22 ayat 8 UUHT disebutkan bahwa Kantor Pertanahan melakukan pencoretan beban Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 dan ayat 7.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 22 ayat 8 UUHT ini maka jangka waktu pelaksanaan roya seyogyanya tidak melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan roya diterima secara lengkap. Tetapi dalam pelaksanaan roya Hak Tanggungan tersebut mencapai 21 (dua puluh satu) hari sejak permohonan roya diterima secara lengkap. Kalau ditelusuri terdapat beberapa faktor yang menyebabkan jangka waktu roya melebihi 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.

Pertama, dalam praktek di Notaris, hambatan untuk pelaksanaan roya juga disebabkan karena petugas yang menanganinya atau Kepala Kantor Pertanahan tidak berada di tempat atau dinas ke luar kota.

Kedua, dalam beberapa kasus ditemukan pula adanya hambatan dalam penyelesaian roya melebihi 7 (tujuh) hari sejak berkas diterima secara lengkap adalah buku tanah sedang menjadi barang bukti di pengadilan baik pengadilan dalam rangka penyelesaian perkara Perdata, Tata Usaha Negara ataupun Pidana. Keterlambatan dalam pelaksanaan roya ini cukup merugikan pemilik tanah karena tidak dapat dilakukan perbuatan hukum berupa peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah tersebut. Kenyataan ini misalnya dalam hal sertifikat hak atas tanah itu direncanakan akan kembali menjadi jaminan kredit untuk mendapatkan fasilitas kredit tertentu. Selain itu keadaan itu juga akan merugikan pemilik tanah dalam hal rencana penjualan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain.

b. Biaya Roya Melebihi Ketentuan

Ketentuan tentang biaya roya ini dapat diperhatikan dalam SE KBPN No.600-1900 tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan sesuai PP No.46/2002 tertanggal 31 Juli 2003

Dalam praktek di Notaris, biaya yang dibebankan kepada pemohon relatif lebih besar dari ketentuan tersebut di atas. Keadaan ini tentu saja memberatkan pemohon.

c. Roya Partial Obyek Hak Tanggungan yang Bukan Terdiri dari Beberapa Hak atas Tanah.

Hal ini sangat berkaitan dengan pemahaman daripada pegawai Kantor Pertanahan dalam memberikan penafsiran tentang prinsip tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan. Oleh karena obyek Hak Tanggungan semula bukanlah terdiri dari beberapa hak atas tanah maka roya partial menjadi tidak mungkin dilakukan.

Padahal meskipun semula obyek Hak Tanggungan terdiri dari satu hak atas tanah tetapi kemudian hak atas tanah tersebut

dilakukan pemecahan (splittings) dan seluruh hasil pemecahannya tetap terbebani Hak Tanggungan.

d. Kelengkapan Persyaratan Roya Tidak Dipenuhi.

Dalam praktek di Notaris dalam pembuatan akta roya hak tanggungan, adakalanya permohonan roya Hak Tanggungan dilakukan oleh Notaris / PPAT untuk kepentingan debitor. Berkaitan dengan permohonan ini tidak jarang ditemukan adanya permohonan yang dikembalikan untuk diperbaiki atau dilengkapai atau ditolak atas dasar ketentuan hukum yang berlaku. Beberapa keadaan yang sering muncul adalah

1. Roya tanpa melampirkan pengantar kreditor.
2. Roya tanpa melampirkan sertifikat Hak Tanggungan / konsen / laporan.
3. Roya tanpa pendaftaran perobahan nama yang sudah terjadi.
4. Roya tanpa pendaftaran Cessie yang sudah terjadi.
5. Roya tanpa pendaftaran perobahan nama dan Cessie yang sudah terjadi.

Banyak hambatan yang ditemui dalam praktek untuk pelaksanaan roya Hak Tanggungan ini. Hambatan-hambatan yang dijumpai terutama berkas untuk kelengkapan roya yang belum diterima melalui Notaris. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa untuk pelaksanaan roya harus melengkapi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Surat permohonan
- 2) Surat roya Hak Tanggungan dari kreditor
- 3) Sertifikat hak atas tanah
- 4) Sertifikat Hak Tanggungan
- 5) Fotocopy KTP atau identitas diri pemohon
- 6) Fotocopy KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonan dikuasakan.

Diantara persyaratan-persyaratan tersebut yang kerap kali belum dilengkapi oleh Debitur untuk diserahkan kepada Notaris adalah :

- 1) Surat roya Hak Tanggungan dari kreditor
- 2) Sertifikat hak atas tanah
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan
- 4) Fotocopy KTP atau identitas diri pemohon

Banyak hal yang mengakibat surat roya Hak Tanggungan dari kreditor tidak dilengkapi oleh pemohon yakni

Pertama, pemohon tidak memintakan surat roya dari bank selaku kreditor sementara pelunasan kredit sudah berlangsung lama.

Kedua, surat roya Hak Tanggungan yang diterbitkan bank selaku kreditor hilang.

Hambatan pertama ini disebabkan karena pada saat kredit sudah lunas, bank selaku kreditor tidak langsung menerbitkan surat royanya. Debitur selaku pemohon roya pada saat itu juga tidak memintakan Bank untuk segera menerbitkan surat royanya. Hal ini mengakibatkan kerugian bagi Debitur, karena surat roya sebagai persyaratan untuk pelaksanaan roya di Kantor Pertanahan tidak ada maka pelaksanaan roya tidak dapat dilakukan menjadi terhambat.

Saat pemohon memintakan kembali surat roya dari bank maka bank juga memerlukan waktu untuk melakukan verifikasi data kredit debitor yang sudah lunas tersebut.

Hambatan kedua ini terutama disebabkan karena kelalaian dari debitor yang sudah lunas untuk menyimpan arsip roya Hak Tanggungan yang diterbitkan bank selaku kreditor. Debitur yang sudah lunas pada saat itu juga tidak langsung mengurus roya Hak Tanggungannya di Kantor Pertanahan setempat.

Hilangnya sertifikat tanah yang akan diroya juga merupakan hambatan dalam pelaksanaan roya di Kantor Pertanahan. Hilangnya sertiifkat tanah yang akan diroya ini dapat terjadi di bank, Notaris / PPAT atau mungkin pula disebabkan karena kelalaian dari pemilik sertifikat tanah sendiri.

Sertifikat Hak Tanggungan hilang juga dapat menjadi penyebab hambatan untuk pelaksanaan roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Hilangnya sertifikat Hak Tanggungan ini dapat terjadi di bank, Notaris / PPAT atau mungkin pemilik sertifikat tanah sendiri atau mungkin pula di Kantor Pertanahan. Identitas pemohon roya kadangkala juga sudah tidak berlaku lagi. Seperti Kartu Tanda Penduduknya sudah tidak berlaku demikian pula identitas yang lain.

Solusi untuk mengatasi kendala-kendala dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum tersebut adalah sebagai berikut

a. Ketepatan Waktu Dalam Penyelesaian Roya Hak Tanggungan

Harus diatur sanksi secara tegas bagi internal BPN terhadap pelayanan permohonan roya yang melebihi jangka waktu yang ditentukan. Dalam Pasal 23 ayat 2 memang disebutkan bahwa Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan ini dapat dikenakan sanksi administratif sesuai ketentuan yang berlaku.

Penerapan sanksi ini tidak ditemukan dalam praktek pelaksanaan roya yang melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian Pejabat.

Selain itu juga harus diatur mekanisme pelayanan yang bersifat sistemik sehingga apabila petugas yang ditugaskan untuk menangani permohonan roya ini berhalangan hadir dapat diganti sementara oleh petugas yang lain, dalam hal ini juga termasuk apabila yang berhalangan adalah Kepala Kantor Pertanahannya.

b. Kepastian Biaya Roya Hak Tanggungan

Pelayanan permohonan roya yang biayanya melebihi ketentuan ini dapat berakibat keengganan dari pemilik tanah untuk menjadikan hak atas tanahnya sebagai jaminan kredit. Setidak-tidaknya biaya yang akan menjadi beban pemilik tanah apabila hak atas tanah dijadikan jaminan kredit ini merupakan pertimbangannya dalam menjadikan bank sebagai alternatif sumber pendanaan untuk keperluan dananya baik untuk konsumtif maupun produktif.

Untuk mengatasi permasalahan ini maka sebaiknya, pembayaran biaya itu dilakukan oleh pemohon dengan cara penyetoran di bank dan bukti penyetoran ini merupakan persyaratan untuk pengambilan sertifikat tanah yang diroya. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 tahun 1994 tanggal 18 Maret 1994 tentang Larangan Penerimaan Kuasa

Untuk Pengurusan Permohonan di Bidang Pertanahan. Instruksi ini ditujukan kepada :

- 1) Para Direktur, Kepala Biro, Inspektur dan Kepala Pusat di Kantor BPN Pusat serta Direktur Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

di Yogyakarta.

- 2) Para Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi
- 3) Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya di seluruh Indonesia.

Dalam ketentuan ini terdapat beberapa instruksi, yaitu sebagai berikut :

Pertama, melarang semua Pejabat dan pegawai pada lingkungan kerja masing-masing untuk menerima kuasa atas nama pihak ketiga untuk mengurus permohonan di bidang pertanahan.

Kedua, melarang pejabat-pejabat BPN untuk melayani penyelesaian permohonan di bidang pertanahan yang menggunakan surat kuasa kepada oknum pegawai BPN.

Ketiga, melarang pejabat dan pegawai BPN untuk menerima uang pungutan yang tidak dilandasi dengan peraturan/ketentuan yang resmi/sah. Penerimaan uang pungutan sesuai dengan ketentuan yang resmi/sah harus dilaksanakan oleh Bendarawan Khusus Penerimaan atau pada rekening Bank Pemerintah yang ditunjuk.

Keempat, meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan/ketentuan yang resmi/syah secara lebih cermat, cepat dan tepat.

Kelima, mengumumkan instruksi mengenai larangan penerimaan kuasa untuk pengurusan permohonan di bidang pertanahan ini sesuai dengan Pengumuman terlampir pada papan pengumuman di Kantor BPN agar dapat diketahui oleh semua pegawai.

Keenam, mengawasi dan melaporkan pelaksanaan dictum pertama sampai kelima kepada Menteri Negara / Kepala BPN secara peridik sekurang-kurangnya setiap 3 bulan sekali.

Ketujuh, melaksanakan Instruksi ini dengan penuh tanggung jawab.

c. Kelengkapan Persyaratan Roya Harus Dipenuhi

KESIMPULAN

1. Proses pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya utang meliputi
1) Permohonan dari pihak yang berkepentingan di mana dalam Pasal 22 ayat 4 Undang-

undang Hak Tanggungan 1996 permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini pihak yang berkepentingan yaitu pemilik hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, karena si pemilik hak tanah berkepentingan atas pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanahnya. Tetapi dengan adanya upaya mengadakan tata usaha pendaftaran tanah yang tertib, maka Kantor Pertanahan sendiri juga berkepentingan untuk up to datenya buku tanah. dan 2) Pencoretan berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri di mana dalam hal kreditor tidak bersedia membuat surat roya atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut walaupun hutangannya telah dibayar lunas, maka debitor dapat mengajukan permohonan pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri RI. Permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh, permohonan, pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan Keputusan Penetapan Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Setelah permohonan roya tersebut diterima maka Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan menurut Peraturan Perundang - undangan yang berlaku. Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, sertifikat hak atas tanah diserahkan kembali kepada debitor sedangkan sertifikat Hak Tanggungan ditarik oleh kantor pertanahan dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

2. Peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukumroya dapat

diproses apabila semua persyaratannya sudah lengkap. Salah satunya adalah Surat Roya. Permasalahannya adalah apabila surat roya itu hilang atau sertifikat hak tanggungan hilang maka proses roya tidak dapat dijalankan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka dalam hal ini notaris dapat membantu dengan catatan sesuai dengan aturan notaris dapat mengeluarkan atau membuat Ijin Roya atau bisa disebut sebagai konsen roya yang berbentuk akta notaris yang didahulukan dengan pembuatan laporan kehilangan dari kepolisian agar dikeluarkan surat keterangan kehilangan. Sehingga dengan adanya surat keterangan kehilangan dari kepolisian tersebut maka Notaris dapat membuat akta ijin roya atau konsen nya untuk melengkapi data-data atau syarat-syarat dalam proses roya atas jaminan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Berkaitan dengan ijin roya ini merupakan akta pihak (partij) yang bersangkutan yang berisi tentang pernyataan kehilangan yang bersangkutan itu sendiri (debitur) oleh karena itu, tanggung jawab notaris dalam pembuatannya hanya terbatas pada awal dan akhir akta roya saja

3. Kendala-kendala dan solusinya dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum adalah jangka waktu Roya melebihi 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan, biaya Roya Melebihi Ketentuan, Roya Partial Obyek Hak Tanggungan yang Bukan Terdiri dari Beberapa Hak atas Tanah dan Kelengkapan Persyaratan Roya Tidak Dipenuhi. Sedangkan Solusi untuk mengatasi kendala-kendala dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum tersebut adalah Ketepatan Waktu Dalam Penyelesaian Roya Hak Tanggungan, Kepastian Biaya Roya Hak Tanggungan dan Kelengkapan Persyaratan Roya Harus Dipenuhi

SARAN

1. Bagi debitur, perjanjian kredit merupakan

perjanjian yang membutuhkan dokumen-dokumen yang lengkap sebagai alat bukti yang baik dalam proses penyelesaian kredit itu sendiri maupun apabila terdapat perselisihan di depan pengadilan. Oleh karena itu, setiap dokumen yang menyertai setiap perjanjian kredit harus benar-benar tersimpan termasuk akta roya dan tidak sampai hilang hingga kredit benar-benar telah terselesaikan dan agunan hak tanggungan sudah di tangan debitur

2. Bagi Kantor Badan Pertanahan agar tidak mempersulit proses roya atau hapusnya hak tanggungan milik debitur yang telah melunasi hutang-hutangnya yakni dengan tidak mempersulit dan memberikan informasi yang tegas dan lugas mengenai proses dan biaya roya yang sebenarnya, sehingga debitur yang akan mengajukan akta roya akan mudah menyelesaikannya

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Asri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung, Lubuk Agung
- Gunarto Suhardi, 2003, *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*, Yogyakarta: Kanisius,
- Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti
- Hermansyah, 2014, *Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan ke-8, Jakarta: Kencana Prenada Media
- Ignatius Ridwan Widyadarma, 1996, *Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan*

Tanah, Semarang: Badan Penerbitan Universitas Diponegoro

- JCS Simorangkir, 2005, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni
- Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia Pustaka
- Soerjono Soekanto, 1982, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali

B. Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah