

**PROSES PENCORETAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN UNDANG UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH**

Darmiwati. SH. MH

Dosen Hukum Perdata

Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri

Email: zahrasyalwanti@gmail.com

Abstract

The deletion of the Underwriting Right is an action taken by the Land Office when the said Underwriting Right has been deleted, by crossing out the Underwriting Right record in the land book and the certificate of the relevant land rights. With the termination of the Underwriting Right, the Underwriting Right Certificate concerned is withdrawn and together with the Land Book of the Underwriting Right, it is declared no longer valid by the Land Office. The problem arises when the Mortgage Certificate is lost and therefore cannot be attached to the application for deleting Mortgage Rights.

Keywords: The process of deleting certificates, Mortgage Rights.

Abstrak

Pencoretan Hak Tanggungan merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ketika Hak Tanggungan yang bersangkutan telah hapus, dengan cara mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama dengan buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Masalah muncul ketika Sertipikat Hak Tanggungan hilang dan karenanya tidak dapat dilampirkan untuk permohonan pencoretan Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Proses Pencoretan, Sertifikat Hak Tanggungan.

A. PENDAHULUAN

Pada masa globalisasi seperti yang terjadi di Indonesia berbagai macam kebutuhan hidup sehari-hari sangatlah mudah untuk terwujud, meskipun kita tidak memegang uang sebagai piranti untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut. Berbagai macam jenis kebutuhan sekarang ini dapat kita miliki tanpa harus merogoh uang dari saku secara langsung, karena semua itu dapat kita peroleh

melalui jalan yang lebih cepat, mudah dan ringkas yaitu dengan melalui kredit. Segala barang dapat kita peroleh dari kredit mulai dari kendaraan/mobil, rumah, pakaian, perlengkapan rumah tangga yang berwujud elektronik misalnya televisi, lemari es, radio tape, dan berbagai barang elektronik yang lain bahkan sampai dengan barang pecah belah dan bumbu dapur yang kita perlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.¹

Dalam prakteknya, pemberian kredit kepada debitur atau nasabah oleh suatu bank memerlukan suatu jaminan dari debitur, baik jaminan itu suatu barang bergerak maupun tidak bergerak yang mempunyai nilai, sehingga apabila terjadi *wanprestasi*, tidak terpenuhinya kewajiban dari debitur atau debitur tidak dapat mengembalikan kredit sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, maka pihak kreditur dapat menjual barang jaminan yang telah dijaminkan kepada pihak bank, sehingga hasil penjualan barang jaminan tersebut dapat dipergunakan untuk melunasi hutang-hutang debitur dan apabila terdapat sisa dari hasil penjualan barang jaminan, sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Sifat barang jaminan tersebut hanya digunakan kreditur untuk menjaga terjadinya *wanprestasi* oleh pihak debitur.²

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan (hak atas tanah), yang lahir dari perjanjian³. Ketentuan dalam Pasal 10Ayat 1 UUHT yang menyatakan : “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”⁴

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikann terlebih dahulu dan janji

¹ [http://www. Hukum online. Hukum jaminan.](http://www.Hukumonline.Hukumjaminan) Diakses pada tanggal 9 November 2018 Jam 17.05 Wib

² [http://www. Hukum online. Hukum jaminan.](http://www.Hukumonline.Hukumjaminan) Diakses pada tanggal 9 November 2018 Jam 17.05 Wib

³ Denico Doly, “Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya”, *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 1, Juni 2011, hlm. 106.

⁴ Pasal 10Ayat 1 Unadng-udang Hak Tanggungan

itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya.⁵

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Berkenaan dengan pendaftaran Hak Tanggungan, ditentukan pula dalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) UUHT bahwa lahirnya Hak Tanggungan pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Setelah Sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan, maka secara yuridis telah terjadi peralihan hak dari debitor kepada kreditor yang tertulis dalam Sertifikat Hak Tanggungan, begitu juga Sertifikat Hak Atas Tanah akan beralih ke atas nama pemegang Hak Tanggungan (kreditor). Dengan kata lain saat itulah telah lahir Hak Tanggungan. Pada sertifikat Hak atas Tanah akan tertulis nama pemegang Hak Tanggungan (kreditor) dan dasar beralihnya hak. Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak atas Tanah kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (Bank) atau kuasanya, yang biasanya berada pada kreditor sebagaimana ditentukan Pasal 14 ayat (4) jo Pasal 13 ayat (3).

Setelah Hak Tanggungan hapus, selanjutnya dilakukan pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Selain sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan juga diperlukan pada saat pencoretan Hak Tanggungan.

Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan cara mencoret catatan adanya hak tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertipikat obyek yang dijadikan jaminan. Pencoretan catatan tersebut didasarkan pada permohonan dari pihak yang

⁵ Rachmadi Usman, Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Cetakan II, Djambatan, Jakarta:1999, hlm 398

berkepentingan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan.⁶

Selanjutnya dalam proses permohonan pencoretan hak tanggungan, ketentuan pelaksanaannya diatur dalam ketentuan Pasal 22 UUHT :

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan

⁶ Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 54.

kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan 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).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Pencoretan Hak Tanggungan atau disebut juga roya merupakan suatu tindakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ketika Hak Tanggungan yang bersangkutan telah hapus, dengan cara mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Permohonan roya diajukan oleh pihak yang berkepentingan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan atau dengan pernyataan tertulis oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan yang bersangkutan telah hapus. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama dengan buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Masalah muncul ketika Sertipikat Hak Tanggungan hilang dan karenanya tidak dapat dilampirkan untuk permohonan pencoretan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti dan membahas
“PROSES PENCORETAN SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN UNDANG UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH ”.

B. PEMBAHASAN

1. Proses Pencoretan Sertifikat Hak Tanggungan Berdasarkan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah .

Hak Tanggungan Wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, hal ini sesuai dengan pada Pasal 13 ayat (1) Undang-undang No 4 tahun 1996. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan di Kantor pertanahan setempat dengan membuat Buku Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut pada Pasal 13 ayat (3) Undang-undang No 4 tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan. Sedangkan berlakunya dan lahirnya Hak Tanggungan itu adalah pada hari tanggal buku Hak Tanggungan tersebut (Pasal 13 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan.

Kemudian di dalam Pasal 11 ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Bagi pemberi Hak Tanggungan yang telah melunasi kewajibannya kepada pemegang Hak Tanggungan, maka dilakukan pencoretan / hapusnya Hak Tanggungan / Roya atas obyek Hak Tanggungan yang dibebankan. Hak Tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak – hak atas tanah yang lainnya. Ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 22 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, mengatakan bahwa Pencoretan adalah pencoretan Hak Tanggungan pada Buku Hak Atas Tanah dan sertipikatnya.⁷

Roya adalah pencoretan *hak tanggungan* bank atas kepemilikan properti, biasanya tanah atau rumah. Artinya tanah/rumah yang di kredit selama ini sudah bebas dari bank atau sudah lunas dan dikembalikan lagi kepada pemiliknya yang

⁷ 1 H. Salim HS. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004, hal. 191

sah. Hak tanggungan adalah jaminan pelunasan hutang. Jadi selama hutang kita belum lunas maka sertifikat tanah atau rumah kita menjadi jaminan di bank. Setelah hutang atas tanah atau rumah dilunasi maka sertifikat rumah yang dijadikan jaminan bisa di coret karena bukan lagi menjadi jaminan hutang. Sayangnya setelah lunas tidak secara otomatis hak tanggungan itu hilang, sebagai debitur wajib mengurusnya ke BPN setempat.

Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada Kantor Pertanahan diawali dengan adanya suatu permohonan untuk meroya yang diajukan dari pihak yang berkepentingan (dalam hal ini adalah debitur).

Pencoretan yang dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan ini dilakukan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberikan catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas, atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Setelah diberi materai dan ditanda tangani oleh kreditur, maka kemudian surat permohonan roya tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan Indragiri Hilir.

Berdasarkan penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan istilah roya adalah pencoretan hak tanggungan pada Buku Tanah Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan karena Hak Tanggungan telah hapus dengan cara sebagaimana diatur Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan.

Menurut pasal 22 Undang-undang Hak Tanggungan setelah hak tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sedangkan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Jika Sertifikat

sebagaimana dimaksud diatas karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.⁸

Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar :⁹

- a. Permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :
 1. Sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggunga itu sudah lunas, atau
 2. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas, atau
 3. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa kreditor telah melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan;
- b. Perintah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan yang memerintahkan pencoretan hak tanggungan, berhubung kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud diatas, atau permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan Negeri lain.

Atas dasar itu Kepala Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan hak tanggungan tersebut. Pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat

⁸ Ibid,

⁹ Ibid

hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.¹⁰

Dengan adanya roya maka si pembeli tanah atau kreditor dapat mengetahui bahwa tanah bangunan yang akan dibeli atau yang akan dijaminkan tersebut telah benar-benar bersih dari segala beban hutang dan Hak Tanggungan. Apabila benar-benar bersih tidak dibebani Hak Tanggungan barulah si pembeli atau kreditor bersedia untuk membeli atau menjaminkan tanah tersebut karena benar-benar aman, terjamin dan terlindungi dari kepentingan pihak ketiga.

Aspek hukum yang timbul dari penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terhadap sertifikat tanahnya adalah bahwa dengan adanya penghapusan Hak Tanggungan / Roya terhadap sertifikat tanahnya, maka hal ini dapat diketahui oleh umum dan masyarakat akan tahu bahwa tanah yang telah dibebankan tadi telah bebas dan kembali dalam keadaan yang semula. Selain itu roya tersebut dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang sudah dihapus. Dan apabila sertifikat hak atas tanah tersebut tidak segera diroya atau dihapus, maka sertifikat hak atas tanah masih atas nama pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini adalah pihak kreditor (Bank). Karena masih atas nama pihak kreditor (Bank), maka pemilik sertifikat hak atas tanah tidak bisa melakukan perbuatan hukum, sebelum sertifikat hak atas tanah tersebut dihapus/diroya.

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan merupakan konsekwensi dari sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan yaitu adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. 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

¹⁰ Ibid Hlm. 129

Hak Tanggungan serta pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri merupakan hapusnya Hak Tanggungan karena dengan sengaja dihapuskan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan hak tanggungan. Pencoretan catatan hak tanggungan ini dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus. Sehubungan dengan itu sekaligus dalam UUHT ditetapkan prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepada Kantor Pertanahan diberi waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan hak tanggungan itu.¹¹

Proses penghapusan roya sendiri membutuhkan waktu lima (7) hari kerja. 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 memang disebutkan bahwa Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan ini dapat dikenakan sanksi administratif sesuai ketentuan yang berlaku.

Pencoretan/roya Hak Tanggungan tersebut akan terjadi masalah jika Sertifikat Hak Tanggungannya karena sesuatu sebab hilang, karena tidak mungkin akan dilakukan pencoretan manakala obyek yang akan dicoret yaitu Sertifikat Hak Tanggungan itu sendiri tidak ada

Akta konsen roya merupakan salah satu akta otentik yang dibuat notaris atas permintaan bank sebagai pihak yang berisi pernyataan pihak bank bahwa sertipikat hak tanggungan debitor yang berada dalam kekuasaannya telah hilang, di mana sertipikat hak tanggungan itu merupakan syarat bagi debitor yang telah melunasi hutangnya untuk melakukan roya. Keberadaan akta konsen dalam ruang lingkup hak tanggungan belum diatur secara tegas dalam undang-undang hak tanggungan maupun oleh undang-undang atau aturan lainnya, sehingga hal ini

¹¹ Rachmadi Usman , op. cit., Hlm. 127-128

menimbulkan permasalahan terhadap kedudukan hukum dari akta yang dibuat oleh notaris tersebut.

Akta konsen roya walaupun tidak diatur secara spesifik dalam Undang-undang Jabatan Notaris , Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya, namun notaris dapat berwenang untuk membuat akta ini menurut Pasal 15 ayat (1) UU Perubahan Atas UUJN. Notaris berwenang untuk membuat Akta konsen roya karena akta ini merupakan kehendak dari pihak sendiri (bukan inisiatif dari notaris) dan tidak dikecualikan sebagai wewenang Pejabat lain.

Suatu akta notaris dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna apabila akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil, dan memenuhi syarat otentisitas sebagaimana dipersyaratkan dalam UUJN sehingga akta yang telah memenuhi semua persyaratan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus dinilai benar, sebelum dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Akta otentik memberikan diantara para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan didalam akta.

Kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat pada akta. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sehingga akta akan kehilangan keotentikannya.

Keberadaan akta roya hak tanggungan dalam ruang lingkup hak tanggungan belum diatur secara tegas dalam Undang-undang Jabatan Notaris, Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya, namun notaris dapat membuat akta ini dengan berlandaskan kewenangan notaris sebagaimana Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan tersebut terdapat adanya norma kabur mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta roya hak tanggungan.

Norma kabur yang dimaksud adalah mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta konsen roya, karena pada Pasal 15 ayat (1) UU Perubahan

Atas Undang-undang Jabatan Notaris hanya mengatur mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta, dan dalam Undang-undang Hak Tanggungan juga tidak mengatur mengenai ketentuan adanya akta konsen roya terkait dengan proses pencoretan sertifikat hak tanggungan yang hilang.

Sebagaimana penjelasan dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, 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 Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
2. Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 22 Ayat 3 Undang-undang Hak Tanggungan bahwa apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan dengan demikian dapat dikatakan bahwa pencoretan Hak Tanggungan tetap dilakukan dan hal itu harus dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sejalan dengan roya di atas, maka sebelum dilakukannya pencoretan, harus didahului dengan mengajukan permohonan oleh para pihak kepada Kantor Pertanahan.

Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa: Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberikan catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak

Tanggungannya telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berkaitan dengan ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4), Undang-undang Hak Tanggungan bagaimana kalau ada pihak yang berkepentingan tidak mau melakukan pencoretan terhadap Hak Tanggungan. Permasalahan ini dijawab oleh Pasal 22 ayat (5), (6), dan ayat (7) Undang-undang Hak Tanggungan yang dinyatakan sebagai berikut. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah 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 lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan (Pasal 6). Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan (ayat (7)).

B. Kendala Dalam Proses Pencoretan Sertifikat Hak Tanggungan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas, maka perlu diketahui proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kemudian proses pendaftarannya sampai dengan lahirnya hak tanggungan, kemudian setelah debitur dapat melunasi hutang-hutangnya, dilakukan proses royas hak tanggungan.

Sebagaimana diketahui bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan wilayah kerja PPAT, jadi APHT merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik, mempunyai dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen

pendukungnya, kemudian dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya pendaftaran secara lengkap, Kantor Pertanahan wajib untuk menerbitkan sertipikat hak tanggungan.

Dengan dibuatnya sertifikat hak tanggungan, maka akan terpenuhinya asas publisitas yang akan memberikan perlindungan kepada semua pihak yang terlibat dalam hak tanggungan. Apabila hak tanggungan hapus karena pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur, maka hapusnya hak tanggungan harus dilakukan dengan mengadakan pencoretan atau roya di Kantor Pertanahan dimana hak tanggungan tersebut didaftarkan.

Namun pelaksanaan roya tersebut di kantor Pertanahan terkadang ada hambatan-hambatan yang dialami oleh debitur ketika hendak melakukan roya. Adapun hambatan-hambatan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kelengkapan Persyaratan Roya (hilang) seperti :

a. Surat Pengantar Roya dari Kreditor hilang

Pengantar roya dapat kembali dimintakan kepada bank selaku kreditor untuk menerbitkannya. Apabila kredit sudah lunas maka bank seyogyanya berkewajiban untuk membuat pengantar roya sertiifkat tanah yang menjadi jaminan bank untuk kepentingan debitor. Meskipun bank sudah pernah menerbitkan surat roya dan ternyata karena kelalaian debitur surat roya tersebut hilang maka bantuan bank sangat diperlukan untuk menyelesaikan permasalahan ini. Penyelesaian yang dapat dilakukan adalah dengan menerbitkan yang baru atau dengan melegalisasi pertimbangan surat roya yang terdapat di bank dengan bantuan Notaris.¹²

b. Sertifikat hak atas tanah hilang

Apabila sertifikat tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan hilang hal ini dapat diatasi dengan menerbitkan sertifikat pengganti. Proses penerbitan sertifikat pengganti mengacu kepada ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran.

¹² [http://www. Hukum online](http://www.Hukum online). Pencoretan hak tanggungan. Diakses pada tanggal 11 November 2019 Jam 20.07 Wib

Selain itu secara lebih terperinci diperjelas dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tgl. 1 Oktober 1997 yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997. Penerbitan sertifikat pengganti ini datur dalam pasal 57 sampai 60 PP No. 24 tahun 1997 dan juga pasal 137 sampai dengan pasal 139 PMNA / KBPN No.3 tahun 1997.

Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Permohonan penggantian sertifikat tanah diajukan oleh pemilik sertifikat tanah atau kuasanya atau mungkin pula ahli warisnya kepada Kepala Kantor Perntahan. pemegang hak atas tanah tersebut juga harus membuat pernyataan mengenai hilangnya sertifikat tanah tersebut dan bentuk surat pernyataan ini terdapat di Kantor Pertanahan.

Permohonan penggantian sertifikat pengganti ini disertai dengan pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Perntahan atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Selanjutnya dilakukan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabat setempat atas biaya pemohon.

Berkenaan dengan tata cara pengumuman , Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkan sertifikat tersebut ditempatkan di papan pengumuman Kantor Perntahan dan di jalan masuk tanah yang sertifiaknya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada di luar bidang tanah tersebut.

Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti atau ada yang mengajukan keberatan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.

Sedangkan jika keberatan tersebut beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan maka ia dapat menolak penerbitan sertifikat pengganti tersebut. Untuk penerbitan sertifikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak berubah. Selanjutnya sertifikat pengganti yang diterbitkan, diserahkan kepada pemohon atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.

2. Sertifikat Hak Tanggungan hilang

Apabila sertifikat Hak Tanggungan karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, maka hal ini dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 22 ayat 3 UU No.4 tahun 1996.

Apabila sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dikembalikan, maka dengan pernyataan lain harus membuat suatu akta yaitu akta Konsen Roya yang dibuat dihadapan Notaris dan menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan dan memohon Hak Tanggungan tersebut agar diroya pada buku tanah dan pada sertifikat tanahnya karena utang sudah dihapuskan sebab- sebabnya yang harus dijelaskan apakah karena lunas ataukah karena suatu dan lainnya.

Untuk memberikan jalan keluar terhadap masalah ini dapat diperhatikan surat dari Deputi Surat Deputi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala BPN kepada seluruh Kakanwil BPN perihal Pencatatan Hapusnya hak

tanggungan yang sertifikat Hak tanggungan Hilang . Dalam ketentuan ini diatur ketentuan sebagai berikut :

- a. Adanya surat tanda bukti penghapusan hipotik (Hak Tanggungan) yang berdasarkan Pasal 1195 KUH Perdata dibuat secara autentik.
- b. Dengan membuat akta consent roya dihadapan Notaris atau Kreditor dengan membawa Surat Keterangan Kehilangan dari Kepolisian dan datang ke hadapan Kepala Kantor Pertanahan dan membuat pernyataan tertulis tentang hilangnya sertifikat hipotik tersebut serta sudah lunasnya hutang yang dimaksud. Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat mengetahui dan membenarkan pernyataan tersebut. Kebijakan ini ditempuh untuk menghindari kemungkinan timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari sebagai akibat hilangnya sertiifkat hipotik tersebut.

Konsen Roya dibuat dengan akte otentik oleh Notaris. Dalam akte Konsen Roya ini terdapat beberapa klausula yaitu :

- a. Bahwa pemegang hak atas tanah memiliki bidang tanah sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak atas tanah tertentu.
- b. Bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut sudah dijamin pada kreditor dan telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam APHT.
- c. Bahwa kreditor sudah menyetujui untuk menghapus Hak Tanggungan sebagaimana surat dari kreditor.
- d. Bahwa para pihak (debitur dan kreditor) bermaksud untuk melakukan penghapusan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah tersebut.
- e. Bahwa karena kelalaian para pihak Sertifikat Hak Tanggungan tersebut sudah hilang dan sudah dilaporkan kepada Kepolisian.
- f. Bahwa meskipun sudah hilang para pihak (debitur dan kreditor) mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan Roya atas Hak Tanggungan tersebut.
- g. Bahwa para pihak (debitur dan kreditor) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan sertiifkat Hak Tanggungan tersebut kepada Kantor Pertanahan apabila ditemukan.

Hilangnya sertifikat Hak Tanggungan pada hakekatnya dapat merugikan kedua belah pihak baik kreditor maupun debitor. Kerugian bagi kreditor adalah apabila terjadi kredit macet maka kreditor kesulitan untuk mengajukan permohonan lelang atas obyek Hak Tanggungan karena sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dilampirkan dalam permohonan lelang kepada KP2LN. Sedangkan bagi debitor adalah kesulitan untuk melakukan roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.

Beban biaya atas pembuatan akte Konsen Roya merupakan tanggung jawab dari pihak yang mengakibatkan hilangnya sertifikat Hak Tanggungan tersebut. Terdapat beberapa kemungkinan para pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban dari hilangnya sertifikat Hak Tanggungan tersebut. Pertama, kreditor. Kedua, debitor. Ketiga, Notaris. Keempat, Kantor Pertanahan.

Hilangnya sertifikat Hak Tanggungan oleh kreditor dapat terjadi karena beberapa hal:

1. dokumentasi kredit yang kurang baik.
2. terjadinya mutasi atau penggantian petugas yang menanganinya secara langsung.
3. Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh debitor dapat pula terjadi dalam hal. debitor meminjam kepada kreditor untuk dapat dilakukan roya partial atas Hak Tanggungannya karena sudah terdapat pelunasan sebagian atas obyek agunan tertentu, tetapi kemudian Sertifikat Hak Tanggungan tersebut tidak dikembalikan kepada kreditor. Keadaan ini terjadi dalam hal hubungan kredit modal kerja konstruksi.
4. Hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Notaris dapat pula terjadi dalam hal pengurusan roya partial dilakukan melalui Jasa Notaris tetapi tidak dikembalikan kepada kreditor. Keadaan ini mungkin disebabkan beberapa hal:
 - a. karena dokumentasi notaris yang kurang baik,
 - b. juga disebabkan karena meninggalnya Notaris yang melakukan pengurusan sebelumnya.

- c. juga disebabkan karena sertifikat Hak Tanggungan ini berada di Kantor Pertanahan karena petugas yang menangani di Kantor Pertanahan menyatakan bahwa karena permintaan roya partial ini terus berlangsung maka disarankan agar Sertifikat Hak Tanggungannya tetap berada di Kantor Pertanahan.

Dalam praktek beban biaya pembuatan Konsen Roya ini menjadi tanggung jawab debitor karena keperluan yang mendesak dari debitor sendiri karena keperluan untuk menjadikan hak atas tanah tersebut kembali sebagai jaminan kredit atau juga karena alasan kepastian hukum bahwa obyek Hak Tanggungan tersebut tidak lagi menjadi jaminan kredit. Dimungkinkannya Notaris membuat Akta Konsen Roya memenuhi kebutuhan praktek dan sebagai wujud dari kebebasan berkontrak dari para pihak yaitu debitor dan kreditor.

C. PENUTUP

Proses pelaksanaan roya di Kantor Pertanahan Indragiri Hilir, apabila pemohon yang akan melakukan pencoretan terhadap hak tanggungan harus berpedoman kepada pasal 22 Undang-undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sedangkan, Apabila sertifikat Hak Tanggungan hilang, ketika pemohon melakukan pencoretan maka Badan Pertanahan Nasional harus berpedoman pada pasal 22 Ayat 3 Undang-undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan dengan demikian dapat dikatakan bahwa pencoretan Hak Tanggungan tetap dilakukan dan hal itu harus dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Tetapi pada kenyataannya Badan Pertanahan Indragiri Hilir mensyaratkan adanya akta konsen roya untuk melakukan pencoretan. Sedangkan Hambatan Dalam Pelaksanaan Roya Di Kantor Pertanahan Indragiri Hilir adalah sebagai berikut :

- a. Kelengkapan persyaratan roya karena sesuatu sebab (hilang) seperti :
 1. Surat pengantar roya dari kreditor hilang

2. sertifikat hak atas tanah hilang
 - b. sertifikat hak tanggungan hilang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta
Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung.

Satjipto Rahardjo, 1991. *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta.

Salim HS, 2004., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Internet

[http://www. Hukum online.](http://www.Hukumonline.com) Pencoretan hak tanggungan. Diakses pada tanggal 11 November 2019 Jam 20.07 Wib

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

c. makalah,

Maria S.W. Sumardjono, 1997, *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, *Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum)*, No.7 Vol. 4

Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Royo", *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 1, Juni 2011.

Pasal 10 Ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan
Rachmadi Usman, Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Cetakan II,
Djambatan, Jakarta:1999, hlm 398
Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan
Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 54.
1 H. Salim HS. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada,
Jakarta 2004, hal. 191
Ibid,
Ibid
Ibid Hlm. 129
Rachmadi Usman , op. cit., Hlm. 127-128