

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Muhamad Abas, S.H., M.H. Email: muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id
Anwar Hidayat, S.H., M.H. Email: anwar.hidayat@ubpkarawang.ac.id
Lilis Setiani, S.H. Email: lilis.s@mhs.ubpkarawang.ac.id

Fakultas Hukum Universitas Buana Perjuangan Karawang

Abstrak

Hukum perdata dalam kehidupan masyarakat adalah sebuah perwujudan dari norma yang berlaku dimasyarakat yang mengatur tata cara berkehidupan antara individu dengan individu dalam bernegara. Dalam menyusun kehidupan rakyatnya Negara hadir untuk mengatur hukum dalam kehidupan masyarakat termasuk peraturan mengenai hak tanggungan yang diatur oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, didalamnya diatur mengenai penghapusan hak tanggungan yang menjadi kepastian hukum bagi para debitur dan kreditur. Para pihak mendapatkan kepastian dengan adanya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Adapun permasalahan adalah bagaimana kepastian hukum untuk penghapusan Hak Tanggungan dan proses penghapusan hak tanggungan melalui Kantor Notaris. Metode penelitian yang digunakan adalah metode normatif-kualitatif. Dan pendekatan penelitian ini yuridis normatif. Hasil penelitian yaitu Aspek hukum yang timbul dari penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terhadap sertipikat tanahnya adalah bahwa dengan adanya penghapusan Hak Tanggungan/Roya terhadap sertipikat tanahnya, maka hal ini akan 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 hapus. Kemudian penghapusan Hak Tanggungan dipahami bahwasannya suatu penghapusan hak tanggungan yang bersangkutan, telah disepakati oleh kreditur dan debitur terhadap obyek Hak Tanggungan yang akan dibebani hak tanggungan mampu ditentukan berapa besarnya nilai obyek jaminan kepada masing-masing.

Kata Kunci: Penghapusan, Hak Tanggungan, Proses

Abstract

Civil law in public life is an embodiment of the norms that apply in society which regulates the way of life between individuals and individuals in the state. In regulating the lives of the people, the State is here to regulate the laws of people's lives, including the regulations regarding mortgage rights which are regulated by Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights, in which it is regulated about the abolition of mortgage rights which are legal certainty for debtors and creditors. The parties get certainty with the existence of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. The problem is how is the law for the abolition of Mortgage Rights and the process of eliminating rights through the Notary Office. The research method used is a normative-qualitative method. And this research approach is normative juridical. The results of the study, namely the legal aspects that arise from the abolition of Mortgage Rights (Roya) on their land certificates are that with the abolition of Mortgage/Roya on their land certificates, this will be known to the public and the public will know that the land that has been assigned has been freed and returned in return state. In addition, the roya is carried out for the sake of administration and has no legal effect on the abolished Mortgage. Then the abolition of the mortgage is determined that the abolition of the mortgage in question, has been agreed upon by the creditor and debtor of the object of the mortgage, it will be determined how much the value of the object of the guarantee is to each.

Keywords: Elimination, Mortgage, Process

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.

PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan Negara Hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Undang-undang Dasar 1945), maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kelangsungan hidup berbangsa dan bernegara harus didasarkan pada hukum positif. Untuk terwujudnya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur, maka sarana utama untuk mewujudkan cita-cita bangsa tersebut harus berdasarkan hukum positif.

Di dalam kehidupan, masyarakat memerlukan tanah untuk kepemilikannya, baik untuk hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, maka dari itu berdasarkan aspek hukum, masyarakat harus mendaftarkan tanah tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakanlah pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.¹

Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan yang dimaksud Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, Hak Atas Tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat

¹ Boedi, Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2008, hal 23

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.

Dipindahtanggankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.²

Pemberian kredit bank mengandung resiko, maka bank menggunakan pengikatan jaminan, salah satunya dengan Hak Tanggungan. Setelah Debitur melunasi hutangnya kepada Kreditor, maka harus dilakukan penghapusan (Roya) Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah hak atas tanah debitor, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Disebutkan dalam pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Roya Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya hanya merupakan tindakan administratif saja

dan tidak berpengaruh secara hukum terhadap hapusnya Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan itu sendiri adalah jaminan yang dibebankan pada hak tanah baik hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan. Hak-hak ini dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri untuk bank-bank swasta, dan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) untuk bank-bank pemerintah, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

² Supriyadi, .Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta2019. Hal 3

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.

Pokok Agraria,³ berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang diutangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada

Kantor Pertanahan.⁴ Pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila hutang Debitur sudah lunas kepada pihak Kreditur, maka selanjutnya dilakukan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada Sertipikat Hak Milik yang dijadikan jaminan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah setempat. Roya secara umum adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah.

Roya hipotek adalah suatu ikhtiar (daya upaya) untuk mencatat

³Tim Pustaka Buana, *Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan*. Pustaka Buana, 2017 hal 7

⁴Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta 2019. Hal 89

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

dalam daftar umum hipotek bahwa suatu hipotek telah hapus. Untuk mencapai itu kreditor harus menulis dan menandatangani *grosse* surat hipotek: “sudah dibayar lunas dan menyetujui roya hipotek”. Pada prinsipnya, kegiatan Roya Hak Tanggungan sudah diatur dalam ketentuan Pasal 22 (ayat 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)).

Walaupun dalam prakteknya Roya Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditor (Bank), tetapi tidak ada aturan yang tegas menyatakan bahwa pihak yang tidak segera melakukan Roya akan diberikan sanksi. Oleh karena itu,

Kantor Pertanahan selaku pihak yang berwenang melakukan Roya Hak Tanggungan dapat menemui kendala dalam pelaksanaan Roya tersebut. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal, yang terdapat dalam pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya 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. (ayat 1).

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan (ayat 2). Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan (ayat3). Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak

menyebabkan hapusnya utang yang dijamin (ayat 4).⁵

Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Prosedur Pelaksanaan Roya sebagai berikut: “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

⁵Tim Mahardika, *Undang-undang Agraria*. Pustaka Mahardika, 2018 hal 20

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.”(Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan tentang hak tanggungan).⁶

Namun dalam prakteknya di kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Karawang, ketika debitur telah melunasi hutangnya kepada kreditur (Bank) dan mendapat surat Roya, pada sertifikat tanahnya masih memuat catatan pembebanan Hak Tanggungan sekalipunkenyataannya tanah tersebut sudah bersih dari beban. Hal ini terjadi karena pihak debitur tidak segera melakukan permohonan Roya yang diberikan kreditur (Bank) ke Kantor Pertanahan untuk segera melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada Buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanahnya. Hal ini jelas merugikan si debitur

⁶<https://www.hukumonline.com>

sendiri karena seolah-olah debitur masih memiliki hutang di Bank tempat ia kredit dengan Hak Tanggungan, padahal kenyataannya hutang tersebut telah lunas dibayar. Selain itu juga sering kali pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan terlambat dari jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dasar hukum pengaturan Roya Hak Tanggungan didasarkan pada perjanjian kredit, dimana ketentuan itu sebagai realisasi dari: Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur prosedur administrasi Roya Hak Tanggungan; Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, mengatur dasar pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang diakibatkan adanya lelang terhadap hak yang dibebani Hak Tanggungan;

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2010 menentukan besarnya tarif pendaftaran Roya Hak Tanggungan sebesar Rp. 50.000,- per bidang, Pasal 122-124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, mengatur mengenai dasar pendaftaran Roya Hak Tanggungan, cara dan ketentuan pendaftaran Roya Hak Tanggungan.

Makna hukum Roya Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank adalah untuk membuktikan bahwa hak atas tanah debitor sudah tidak dibebani Hak Tanggungan. Roya Hak Tanggungan dapat memberikan jaminan hukum terhadap penyelesaian perjanjian kredit dalam hal pembebasan objek jaminan atas pembebanan Hak Tanggungan. Persyaratan Roya Hak Tanggungan secara administrasi dibutuhkan untuk menjamin

keabsahan pelaksanaan Roya Hak Tanggungan. Persyaratan yang diminta haruslah dipenuhi, bila tidak maka Kantor Pertanahan akan menolak berkas permohonan. Jika tidak dilakukan Roya Hak Tanggungan terhadap sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan maka debitor pemilik hak atas tanah tidak dapat mengalihkan kepada pihak lain dan/atau tidak dapat menjaminkan hak atas tanah tersebut kepada kreditor lain.

Sertipikat hak atas tanah tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa objek Hak Tanggungan yang tertera dalam sertipikat telah benar-benar bebas dari suatu penjaminan. Hendaknya para pihak yang terkait dengan suatu perjanjian kredit dan menggunakan agunan berupa Hak Tanggungan melakukan Roya Hak Tanggungan sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Agar nantinya setelah perjanjian kredit dan Hak Tanggungan

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

hapus, hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan dapat dialihkan kepada pihak lain dan/atau dijaminan lagi sesuai keinginan debitor.

PERMASALAHAN

Adapun permasalahan yang akan diangkat adalah:

1. Bagaimanakah Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn Kabupaten Karawang)?
2. Bagaimana Proses Penghapusan hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang melalui Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn?

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang menitik beratkan padadata kepustakaan atau data sekunder melalui asas-asas hukum. Sesuai dengan metode

pendekatan yang digunakan, maka kajian dilakukan terhadap norma-norma dan asas-asas yang terdapat dalam data sekunder dalam bahan buku primer, sekunder, maupun tersier.

Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah Deskriptif-Analitis yaitu “Penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu.

PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan Ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn Kabupaten Karawang)

Aspek hukum yang timbul dari penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terhadap sertipikat tanahnya adalah bahwa dengan adanya penghapusan Hak Tanggungan/Roya terhadap

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

sertipikat tanahnya, maka hal ini akan 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 hapus. Dan apabila sertipikat hak atas tanah tersebut tidak segera dihapus/diroya, maka sertipikat hak atas tanah masih atas nama pihak kreditur (bank), maka pemilik sertipikat hak atas tanah tidak bisa melakukan perbuatan hukum, sebelum sertipikat hak atas tanah tersebut dihapus/diroya.

Sedangkan permasalahan yang timbul dalam praktek dilapangan dari hasil penelitian penghapusan Hak Tanggungan /Roya, bila dikaitkan dengan berlakunya Undang-undang Hak tanggungan adalah dalam hal Sertipikat Hak Tanggungan Hilang seperti yang disebutkan diatas bahwa salah satu syarat melakukan penghapusan Hak Tanggungan/Roya adalah harus dilampirkan sertipikat

Hak Tanggungan. Apabila tidak dilampirkan, maka Hak Tanggungan tersebut tidak dapat di Roya. Hal ini penting dikarenakan apabila hutang yang dijamin dengan Hak tanggungan telah lunas dibayar oleh pihak debitur, maka sertipikat Hak Tanggungan tersebut akan dimusnahkan oleh Kantor Pertanahan.

Berkenaan dengan hal tersebut masalah yang timbul adalah bagaimana apabila sertipikat Hak Tanggungan hilang. Dapatkah sertipikat Hak tanggungan yang hilang diganti dengan sertipikat Hak tanggungan yang baru sebagaimana mengganti sertipikat tanah yang baru, yang prosedurnya diatur dalam pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Sertipikat Hak Tanggungan disamping diperlukan sebagai salah satu persyaratan pencoretan, diperlukan pula untuk kepentingan eksekusi Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila sertipikat Hak Tanggungan hilang, tidak berarti bahwa akan diganti dengan Sertipikat Hak

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

Tanggung jawab yang baru, sebagaimana ketentuan yang mengatur tentang hilangnya sertifikat hak atas tanah. Menurut ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, apabila sertifikat hak atas tanah hilang, atas permohonan pemegang hak atas tanah diterbitkan sertifikat baru sebagaimana pengganti sertifikat yang hilang. Sebelum diganti dengan sertifikat yang baru, harus memasang pengumuman satu kali dalam surat kabar, kemudian permohonan penggantian permohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai dengan pernyataan dibawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan kepala Kantor Pertanahan.

Mengenai sertifikat Hak Tanggungan yang hilang tidak ditempuh cara sebagaimana tersebut diatas. Apabila sertifikat Hak Tanggungan hilang, maka pihak yang bersangkutan, harus melapor polisi. Kemudian polisi akan membuat surat keterangan hilang dari Kantor polisi setempat. Selanjutnya pihak yang bersangkutan menghadap Kepala

Kantor Pertanahan setempat untuk membuat surat pernyataan mengenai hilangnya sertifikat Hak Tanggungan tersebut, dengan membawa surat keterangan hilang dari kepolisian tadi disertai dengan surat permohonan dari pihak kreditur untuk dimohonkan royaserta surat lainnya misalnya identitas para pihak. Apabila semua persyaratan telah dipenuhi oleh yang berkepentingan, maka Kantor pertanahan segera melakukan royas/penghapusan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan tersebut hilang akibat adanya kelalaian kreditor, pencurian atau force majeure yang mana pada saat itu hutang debitor lunas akan tetapi belum dilakukan proses royas, maka dalam praktiknya akan dibuat Akta Konsen Royas Hak Tanggungan secara autentik oleh Notaris. Akta Konsen Royas yang sudah dibuat di notaris untuk disampaikan kepada kantor pertanahan setempat hal ini dimaksudkan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan tersebut dan untuk

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

selanjutnya akan dilakukan proses penghapusan Hak Tanggungan. Pada praktiknya kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Konsen Roya untuk menghapus Sertifikat Hak Tanggungan belum adanya aturan hukum yang secara spesifik. Namun dalam hal ini Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Dalam proses royas ini berkaitan dengan adanya Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur. Pada prosesnya surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan ini nantinya akan dibuatkan akta pemberian Hak Tanggungan sebagai bentuk pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan. Pada penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada beberapa pihak terkait dalam proses Hak Tanggungan diantaranya :

- Selaku Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn. : Menyatakan bahwa wewenang Notaris/PPAT dalam perjanjian kredit adalah pada saat pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit, serta dalam proses pencoretan atau Roya Hak Tanggungan tersebut. Saya membuat Akta Konsen Roya walaupun tidak diatur secara spesifik dalam UUJN, UUHT dan peraturan lainnya namun saya selaku Notaris dapat berwenang untuk membuat Akta Konsen Roya ini. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Perubahan Atas UUJN. Notaris berwenang untuk membuat Akta Konsen Roya karena akta ini merupakan kehendak dari pihak sendiri yang notabene bukan inisiatif dari Notaris. Dan tidak dikecualikan senagai wewenang pejabat yang lain.

- Selaku Pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Karawang Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karawang.

Menurut beliau bahwa Penghapusan Sertifikat Hak

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

Tanggungan dapat dilakukan atas perintah ketua pengadilan negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditur tidak tersedia memberikan pernyataan dan pernyataan roya sebagian apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran dan obyek hal tanggungan dilelang atau dijual melalui / secara dibawah tangan.

B. Proses Penghapusan hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang melalui Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn

Penghapusan Hak Tanggungan berdasarkan wawancara dengan Notaris Puji Suryani, S.H., M.Kn Dapat dipahami bahwasannya dalam mampu melakukan suatu penghapusan hak tanggungan yang bersangkutan, telah disepakati oleh kreditur dan debitur bahwa terhadap obyek Hak Tanggungan yang akan dibebani hak tanggungan mampu ditentukan berapa

besarnya nilai obyek jaminan kepada masing-masing obyek hak tanggungan itu. Dalam memberikan sebuah gambaran yang lebih jelas terkait dengan proses penghapusan hak tanggungan, berikut adalah sajian proses penghapusan hak tanggungan melalui Badan Pertanahan Kabupaten Karawang.

Dalam pelaksanaan proses penghapusan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Karawang terdapat permasalahan yang timbul, yaitu :

1. Setelah berlangsungnya perjanjian kredit, pada suatu saat debitur menghendaki melunasi Sebagian utangnya untuk membebaskan Sebagian jaminannya, padahal pada awal pembuatan APHT tidak diperjanjikan adanya

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

penghapusan hak tanggungan (Roya);

2. Sertifikat tanah induk yang dipergunakan oleh debitur/pengembang sebagai jaminan utang dan telah dibebani hak tanggungan, kemudian pada saat tertentu pengembang/developer melakukan pemecahan terhadap sertifikat tanah induk tersebut menjadi beberapa puluh sertifikat dan diatas masing-masing sertifikat hasil pemecahan didirikan bangunan/ruko tersebut laku terjual, barulah pengembang menyadari perlu dilakukan penghapusan hak tanggungan, tentunya hal ini menyangkut kepentingan Kreditor/Bank

maka harus mendapat persetujuan dari bank.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan proses Roya/Roya Partial pada Kantor Pertanahan adalah harus mengirimkan surat permohonan Roya Hak Tanggungan yang dibuat oleh pihak yang berkepentingan ataupun oleh Notaris/PPAT berdasarkan kuasa dari pihak yang berkepentingan tersebut. Adapun lampiran yang diperlukan untuk melengkapi surat permohonan roya Hak Tanggungan adalah :

1. Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa Hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas; atau
2. Pernyataan tertulis dari Kreditor bahwa Hak

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas atau Kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila Kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang telah diperiksa dari Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus

diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Permohonan pencoretan catatan Hak tanggungan berdasarkan Perintah Pengadilan Negeri tersebut diatas diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan Roya Hak Tanggungan.

Lampiran-lampiran lainnya yang perlu dilengkapi selain lampiran yang telah dikemukakan diatas adalah Sertipikat Hak Atas Tanah yang didalamnya dicatat adanya beban Hak Tanggungan dan surat bukti

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

pembayaran resmi pendaftaran Roya Hak Tanggungan. Biasanya penyelesaian proses Roya/Roya Partial Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Karawang memakan waktu lebih kurang 1 (satu) bulan.

Pencoretan catatan/Roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus tersebut

KESIMPULAN

1. Pencoretan catatan Hak Tanggungan dilakukan dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan (Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dengan hapusnya Hak Tanggungan, maka sertipikat hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi. Sertipikat Hak Tanggungan yang

sudah diroya dimusnahkan/ditiadakan. Aspek hukum yang timbul dari penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terhadap sertipikat tanahnya adalah bahwa dengan adanya penghapusan Hak Tanggungan/Roya terhadap sertipikat tanahnya, maka hal ini akan 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 hapus.

2. Penghapusan Hak Tanggungan berdasarkan wawancara dengan Notaris Puji Suryani, S.H., M.Kn Dapat dipahami bahwasannya dalam mampu melakukan suatu penghapusan hak tanggungan yang bersangkutan, telah disepakati oleh kreditur dan debitur bahwa terhadap obyek Hak Tanggungan yang akan dibebani hak tanggungan mampu ditentukan berapa besarnya nilai obyek jaminan kepada masing-masing obyek hak tanggungan itu. Dalam memberikan sebuah

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

gambaran yang lebih jelas terkait dengan proses penghapusan hak tanggungan, berikut adalah sajian proses penghapusan hak tanggungan melalui Badan Pertanahan Kabupaten Karawang.

Saran

1. Demi kepastian hukum, sudah seharusnya dalam pembuatan peraturan pelaksanaan dihindari ketentuan-ketentuan yang saling bertentangan atau peraturan pelaksanaan dapat dibuat sedemikian rupa dengan mengedepankan pengecualian-kecualian sehingga ketentuan yang saling bertentangan justru dapat saling melengkapi.

2. Kantor Pertanahan Karawang diharapkan dapat berpihak kepada kepentingan untuk masyarakat secara umum, sehingga perlu layaknya apabila tetap mempertahankan kebijakan-kebijakan dalam mempermudah pelaksanaan Roya yang tidak diperjanjikan sebelumnya dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan

mensyaratkan dibuatnya Akta Roya Hak Tanggungan secara Notariil/Otentik.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jilid 2, Djembatan, Jakarta 2008.

Supriyadi, .Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.

Tim Mahardika, Undang-undang Agraria. Pustaka Mahardika, 2018.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN: *Anwar Hidayat, M. Abas, Lilis S.*

Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pencatatan Hapusnya Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Menentukan besarnya tarif Pendaftaran Roya Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

C. SUMBER LAINNYA

<https://www.hukumonline.com>