



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 4 Tahun 2023 Page 5359-5373

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Kepastian Hukum Bagi Debitur Atas Kelalaian Kreditur Dalam Pelaksanaan Roya Jaminan Hak Tanggungan

Aslan Noor¹✉, Agnes Adila Kurnia², Hertanto Wijaya³, Yoga Fadhilah⁴, Yusuf Thayeb⁵

Universitas Pasundan, Bandung

Email : nooraslan@yahoo.com

Abstract

Pelaksanaan Roya terhadap sebagian objek Hak Tanggungan dengan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu didasarkan pada Pasal 124 ayat (2) PMA Nomor 3 Tahun 1997, sedangkan dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, disebutkan apabila menghendaki adanya Roya harus disebutkan terlebih dahulu dalam APHT. Adanya dua ketentuan berbeda ini membuat masyarakat dalam hal ini notaris, pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, dan BPN menjadi bingung dan juga dapat membuat celah dalam perbuatan hukum dalam pelaksanaan Roya. Pengaturan mengenai hak tanggungan dan kewajiban kreditur dan debitur terkait dengannya diatur dalam UUHT dan PMA Pendaftaran Tanah di Indonesia. UUHT mengatur tentang pendirian, perubahan, dan penghapusan hak tanggungan, serta hak dan kewajiban kreditur dan debitur terkait hal ini. Perbedaan antara pengaturan Roya antara UUHT dengan PMA Pendaftaran Tanah menjadikan pelaksanaan Roya ataupun ketentuan penyebutan Roya dalam APHT menjadi tidak pasti dan hal ini memeberikan perlindungan hukum dalam pelaksanaan Roya tersebut. Setelah hutang dilunasi sepenuhnya, kreditur memiliki kewajiban hukum untuk melakukan penghapusan hak tanggungan tersebut. Apabila kreditur tidak melakukan penghapusan hak tanggungan setelah hutang dilunasi, debitur memiliki hak untuk meminta penghapusan dan dapat mengajukan gugatan.

Keywords: Kepastian Hukum, Kelalaian Kreditur, Pelaksanaan Roya

Abstract

The implementation of roya against a portion of the mortgage object without prior agreement is based on Article 124 paragraph (2) of Government Regulation No. 3 of 1997, while in Article 2 paragraph (1) and paragraph (2) of the Mortgage Law, it is mentioned that if you want roya, it must be mentioned in the APHT first. The existence of these two different provisions confuses the public, including notaries, mortgage grantors, mortgage recipients, and the National Land Agency (BPN), and can also create loopholes in legal acts in the implementation of roya. The provisions on mortgages and the obligations of creditors and debtors related to them are regulated in the Mortgage Law and the Government Regulation on Land Registration in Indonesia. The Mortgage Law regulates the establishment, amendment, and deletion of mortgages, as well as the rights and obligations of creditors and debtors related to this matter. The difference between the Royo regulations between the Mortgage Law and the Government Regulation on Land Registration makes the implementation of Royo or the provisions on the mention of Royo in the APHT uncertain, and this provides legal protection in the implementation of Royo. After the debt is fully repaid, the creditor has a legal obligation to delete the mortgage. If the creditor does not delete the mortgage after the debt is repaid, the debtor has the right to request deletion and can file a lawsuit.

Keywords: Legal certainty, creditor negligence, roya implementation

PENDAHULUAN

Dalam peningkatan kegiatan pembangunan ekonomi, berarti akan meningkat pula kegiatan pendanaan karena kegiatan ekonomi pada umumnya membutuhkan dana yang relatif besar dan dana merupakan faktor yang sangat penting dalam menyelenggarakan kegiatan ekonomi di samping faktor modal dasar yang lain, seperti tenaga kerja dan sumber alam. Pada kenyataannya pemenuhan kebutuhan akan dana modal tidaklah mudah, terkadang membutuhkan prosedur dan jaminan yang rumit. Salah satu cara yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi di dalam menyediakan dana untuk menunjang usahanya dilakukan dengan menggunakan fasilitas perkreditan. Untuk menjalankan suatu usaha diperlukan biaya yang cukup besar, oleh karena itu pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh modal usaha atau untuk memperlancar kegiatan produksi yang di antaranya melalui pemberian kredit bank. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Theodora, 2019).

Menurut Noviaditya, (2010) Pemberian kredit menuntut adanya suatu benda yang digunakan sebagai jaminan yang disebut dengan hak tanggungan, sebagaimana dinyatakan

dalam pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, dari ketentuan tersebut tersirat akan pentingnya suatu lembaga jaminan untuk menjamin prestasi debitur. Selanjutnya berdasarkan perjanjian tersebut Bank menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. 8 Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan (UU Perbankan), terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan. Jadi, dapat disimpulkan bahwa unsur- unsur dari jaminan (menurut Pasal 1 angka 23 UU Perbankan), yaitu: 1) merupakan jaminan tambahan; 2) diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank/kreditur; dan 3) untuk mendapatkan fasilitas kredit/pembiayaan berdasarkan prinsip Syari'ah.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur sendiri dengan Undang-Undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 51 UUPA yang mengatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan Undang- Undang. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 UUPA maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 ini merupakan definisi yang diberikan UUHT untuk Hak Tanggungan itu sendiri. Dari pengertian yang disebutkan dalam hak jaminan untuk pelunasan hutang, antara lain:

1. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu;
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja;
4. Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain (Tutik, 2016).

Hak Tanggungan biasanya digunakan oleh debitur untuk memperbesar usaha atau modal yang diperlukan oleh debitur. Dalam pemberian Hak Tanggungan guna pemenuhan kebutuhan modal usahanya tersebut bisa seorang Debitur menyerahkan lebih dari satu objek Hak Tanggungan kepada kreditur. Semua objek Hak Tanggungan tersebut nantinya dijaminakan menjadi satu kesatuan dalam Hak Tanggungan guna mendapatkan pinjaman modal/uang sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini dikarenakan sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UUHT. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Setelah lunasnya sebagian hutang yang dijaminakan tidak berarti membebaskan sebagian objek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tersebut tetap membebani secara keseluruhan masing-masing objek yang dibebani Hak Tanggungan guna sisa utang debitur kepada kreditur yang belum dilunasi. Namun apabila kemudian debitur mempunyai dana untuk melunasi sebagian hutangnya, maka pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing objek yang dibebani Hak Tanggungan akan membebaskan objek tersebut dari Hak Tanggungan dengan syarat hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa utangnya saja. Pembebasan atau penghapusan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 UUHT biasanya disebut dengan "Roya" (Sutrisno, 2015).

Pengecualian terhadap sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi tersebut berdasarkan pada Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT yang memuat ketentuan bahwa apabila para pihak menghendaki adanya Roya, maka terlebih dahulu harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), hal tersebut hanya dapat dilakukan sepanjang:

1. Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada beberapa hak atas tanah; dan
2. Pelunasan atas utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Menurut penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT, tujuan penyimpangan terhadap sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi tersebut salah satunya adalah untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan. Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMA Pendaftaran Tanah) terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa Roya juga dapat dilaksanakan dengan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT. Dalam Pasal 124 ayat (2) PMA Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari Hak Tanggungan itu.

Ketentuan tersebut memberikan kemungkinan pelaksanaan Roya terhadap sebagian objek Hak Tanggungan walaupun sebelumnya tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT. Dalam praktek perkreditan yang dilakukan oleh Bank, pelaksanaan Roya terhadap sebagian objek Hak Tanggungan dengan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu adalah hal yang tidak asing lagi, hal tersebut dilakukan mengingat adanya ketentuan yang terdapat pada Pasal 124 ayat (2) PMA Nomor 3 Tahun 1997. Ketentuan ini bertentangan dengan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, yang dalam ketentuan Pasal 2 UUHT disebutkan apabila menghendaki adanya Roya harus disebutkan terlebih dahulu dalam APHT. Adanya dua ketentuan berbeda ini membuat stakeholders dalam hal ini notaris, pemberi Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan, dan BPN menjadi bingung dan juga dapat membuat celah dalam perbuatan hukum dalam pelaksanaan Roya.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum tidak dapat dilepaskan dengan sifat keilmuan ilmu hukum yang preskriptif dan karakter ilmu hukum yang sui-generis. Sifat sui generis dicirikan dengan: sifat empiris analitis, yang membuat pemaparan dan analisis tentang isi (struktur) hukum yang berlaku; dan mensistimatisasinya (Maryanto, 2022). Merujuk pada tujuan penelitian spesifikasi penelitian yang digunakan mengadopsi pendekatan deskriptif analitis (Iswadi dkk., 2023). Melalui pendekatan ini, hasil penelitian tidak hanya sekadar merekam fakta-fakta yang terjadi di lapangan terkait proses pendaftaran tanah. Menurut (Yusanto, 2020a) Jenis penelitian bersifat yuridis normatif, setelah pertanyaan atau permasalahan penelitian terbentuk dan telaah pustaka telah diselesaikan, akan menjadi jelas apakah pertanyaan tersebut dapat dijawab melalui pengumpulan dan analisis data primer atau tidak.

Pendekatan dalam penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yang sesuai

dengan permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi debitur atas kelalaian kreditur dalam pelaksanaan royalti. Apabila permasalahan serta tujuan penelitian memiliki unsur hukum ideal atau konsep hukum yang perlu ditegakkan (*ius constituendum*) serta hukum yang sudah berlaku (*ius constitutum*), pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif-logika induktif. Ini merujuk pada penerapan norma hukum serta logika induktif untuk menganalisis situasi. Secara sederhana, rumusnya adalah pendekatan penelitian = yuridis normatif-logika induktif (Yusuf, 2016). Pendekatan penelitian hukum terbagi menjadi normatif dan empiris/sosiologis. Pendekatan ini diarahkan pada pemahaman berbagai faktor yang terkait dengan aspek hukum. Pendekatan ini dimaksudkan untuk melakukan analisis dalam ranah ilmu hukum (Anas & Budianto, 2023).

Teknik Pengumpulan Data sebagai suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum. Oleh sebab itu pemahaman metode penelitian hukum sangat penting dalam kajian-kajian hukum terhadap berbagai persoalan hukum. Metode / teknis pengumpulan bahan hukum mencakup yaitu: (1) metode sistematis; (2) metode bola salju; dan (3) gabungan metode sistematis dan metode bola salju. Pada dasarnya analisis data adalah pertama, kegiatan melakukan klasifikasi/kategorisasi data berdasarkan tema-tema yang muncul dari catatan lapangan dan temuan-temuan penelitian. Kedua, kegiatan melakukan konfirmasi antara teori dan data. Di sini terjadi dialektika antara teori dan data: (1) Sebutkan dalam rencana bahwa analisis data akan dilakukan bersamaan dengan pengumpulan dan interpretasi data, dan penulisan naratif; (2) Sebutkan bagaimana proses analisis kualitatif akan didasarkan pada pengurangan dan interpretasi data; (3) Sebutkan rencana untuk menyalin informasi dalam bentuk penyajian data yang sistematis; (4) Identifikasi prosedur pengkodean yang akan digunakan untuk mengurangi informasi menjadi tema atau kategori. Contoh kode kategori adalah: kode-kode berdasarkan konteks, sudut pandang subyek penelitian, jalan pikiran subyek tentang orang dan benda, proses, kegiatan, strategi, struktur hubungan, dan sebagainya (Yusanto, 2020b).

PEMBAHASAN

Dalam pemberian kredit, tidak terlepas dari jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada Kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa Debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Phillips, 2019). Budi Harsono dalam bukunya "Hukum Agraria Indonesia" mengatakan pengertian Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara

fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya (Fitri, 2018). Lebih lanjut pengertian Hak Tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa Hak Tanggungan adalah Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan (Sumartik & Hariasih, 2018). Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian dan masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri. Untuk dapat dibebani hak atas tanah, objek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; dan
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang. Dalam Pasal 4 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang (Khasanah, 2016).

Wiguna, (2020) Menjelaskan Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah negara; dan
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam APHT.

Banyak masyarakat di Indonesia yang mempunyai lebih dari satu bidang tanah. Banyaknya tanah yang dimiliki oleh seseorang dapat dijadikan jaminan pada bank dengan menggunakan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini merupakan lembaga jaminan dengan

jaminan tanah (dulu jaminan atas tanah itu adalah hipotik dan *creditveband*). Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada lebih dari satu objek, (benda tidak bergerak). Hak Tanggungan yang dibebani dengan lebih dari satu objek tersebut memungkinkan bagi Debitur untuk melunasi sebagian dari objek Hak Tanggungan. Rona atau Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT. Menurut pasal tersebut, permohonan pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan salah satu dari dua dokumen berikut:

1. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tersebut dihapus karena piutang yang dijamin oleh Hak Tanggungan itu sudah lunas; atau
2. Pernyataan tertulis dari kreditur yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang dijamin oleh Hak Tanggungan telah lunas, atau karena kreditur telah melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan (Noviaditya, 2010).

Proses pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan akan mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikat objek yang dijadikan jaminan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dari pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, jika ada permohonan pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang sesuai dengan ketentuan di atas, Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat objek yang bersangkutan sebagai tanda bahwa Hak Tanggungan tersebut telah dihapus. Hal ini menunjukkan bahwa objek yang sebelumnya dijamin dengan Hak Tanggungan kini tidak lagi memiliki beban Hak Tanggungan.

Satu Hak Tanggungan dapat dibebani atas lebih dari satu objek. Objek yang dibebani bisa terdiri atas lebih dari satu bidang tanah hak, atau ada satu bidang tanah yang dibebani Hak Tanggungan, kemudian diadakan pemisahan menjadi dua satuan baru atau lebih, atau satu bangunan rumah susun yang dibebani Hak Tanggungan, kemudian mengalami pemisahan menjadi beberapa satuan rumah susun, ataupun suatu proyek pembangunan perumahan yang meliputi banyak bidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya dijadikan jaminan kredit dengan dibebani satu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang bersangkutan membebani secara utuh seluruh bidang tanah, bangunan rumah susun dan proyek perumahan serta bagian- bagiannya dan satuan-satuan lainnya hasil pemisahan yang dilakukan. Jika kredit tersebut dilunasi secara angsuran, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Inilah makna sifat Hak Tanggungan yang dalam Pasal 2 ayat (1) dinyatakan tidak dapat dibagi-bagi.

Makna dari tidak dapat dibagi-bagi ini menyulitkan penjualan satuan rumah susun dan rumah-rumah yang telah selesai dibangun, yang pembayarannya melalui kredit kepemilikan rumah. Untuk mengatasi kesulitan itu, dalam Pasal 2 ayat (2) dibuka kesempatan untuk menyimpangi berlakunya sifat Hak Tanggungan tersebut. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa objek, di dalam APHT dapat diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing objek yang merupakan bagian objek Hak Tanggungan. Dengan dilakukannya pembayaran angsuran itu bagian objek yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Selanjutnya Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan. Penghapusan atau Roya Hak Tanggungan sebagian-sebagian itu disebut "Roya partial".

APHT adalah perjanjian yang umumnya digunakan dalam transaksi properti di Indonesia. Dalam APHT, dapat diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin oleh Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara angsuran, di mana besarnya angsuran setara dengan nilai masing-masing objek yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan. Ketika pembayaran angsuran dilakukan, bagian dari objek Hak Tanggungan yang telah dilunasi akan dibebaskan dari Hak Tanggungan yang sebelumnya membebaninya. Dengan demikian, bagian objek yang telah dibebaskan tersebut tidak lagi dijamin oleh Hak Tanggungan dan tidak menjadi tanggungan atas utang yang masih berlangsung. Namun, sisa objek Hak Tanggungan masih akan tetap menjadi jaminan atas utang yang belum dilunasi. Proses penghapusan atau pelepasan Hak Tanggungan secara sebagian-sebagian seperti ini disebut "Roya partial." Ini berarti bahwa Hak Tanggungan tidak dihapus secara keseluruhan, tetapi hanya sebagian dari objek Hak Tanggungan yang telah dilunasi. Dengan demikian, pemberian fasilitas angsuran dalam APHT memungkinkan pihak yang memiliki utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan untuk secara bertahap melunasi utang tersebut dengan menghapuskan tanggungan atas bagian-bagian properti yang telah dilunasi, sementara sisa properti tetap menjadi jaminan atas utang yang belum dilunasi.

Hak Tanggungan di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terutama dalam Pasal 1131 hingga Pasal 1188 KUH Perdata. Ketika debitur menggunakan asetnya sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari kreditur (pihak yang memberikan pinjaman), maka dikenal dengan hak tanggungan. Hak tanggungan ini memberikan keamanan bagi kreditur karena apabila debitur gagal membayar pinjaman, kreditur dapat menjual atau melelang aset yang dijamin untuk melunasi utang. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi debitur dalam hukum Hak Tanggungan di Indonesia antara lain:

1. Prinsip kesetaraan hak (*equality of arms*), yaitu Hak Tanggungan harus memberikan perlindungan yang seimbang antara kepentingan debitur dan kreditur. Debitur memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang jelas tentang kondisi hak tanggungan dan perjanjian pinjaman secara lengkap dan transparan.
2. Prinsip keterbukaan (*transparency*), yaitu Debitur berhak mendapatkan informasi lengkap mengenai kewajiban dan haknya dalam transaksi hak tanggungan. Semua persyaratan dan konsekuensi dari hak tanggungan harus dijelaskan secara terperinci dalam perjanjian.
3. Prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), yaitu perjanjian hak tanggungan harus dibuat atas dasar kesepakatan antara debitur dan kreditur. Debitur memiliki hak untuk bernegosiasi dan menandatangani perjanjian secara sukarela.
4. Prinsip proporsionalitas (*proportionality*), yaitu pelaksanaan hak tanggungan haruslah seimbang dan proporsional dengan jumlah utang yang harus dilunasi oleh debitur. Dalam arti, proses eksekusi tidak boleh berlebihan dan merugikan debitur secara tidak adil; dan
5. Prinsip kesetaraan perlakuan (*equal treatment*), yaitu debitur memiliki hak yang sama untuk diperlakukan secara adil dan setara dalam penanganan penyelesaian sengketa yang melibatkan hak tanggungan (Doly, 2016).

Pada konteks hak tanggungan di Indonesia, "Roya" merupakan istilah yang mengacu pada hak istimewa bagi pihak tertentu untuk menikmati hasil tanah yang dijamin, sebelum pelunasan utang dalam APHT dilakukan. Jadi, roya memberikan hak kepada pihak tertentu untuk mengambil sebagian hasil dari tanah yang dijamin sebelum pelunasan utang tersebut dilakukan. Roya dalam hak tanggungan di Indonesia dapat dilaksanakan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT. Hal ini diatur dalam Pasal 8 UUHT. Pasal tersebut menyatakan bahwa, jika tidak ada ketentuan mengenai roya yang diatur dalam APHT, maka berlaku ketentuan roya sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata. Dalam KUH Perdata, penerima gadai (pihak yang memiliki hak tanggungan) memiliki hak untuk menerima roya jika tidak ada ketentuan lain yang diatur dalam perjanjian.

Dalam pemberian Hak Tanggungan guna pemenuhan kebutuhan modal usahanya tersebut seorang debitur dapat menyerahkan lebih dari satu objek Hak Tanggungan kepada kreditur. Semua objek Hak Tanggungan tersebut nantinya dijamin menjadi satu kesatuan dalam Hak Tanggungan guna mendapatkan pinjaman modal/uang sesuai dengan yang diharapkan. Pemberian Hak Tanggungan biasanya terjadi ketika seorang debitur ingin mendapatkan pinjaman modal atau uang dari kreditur (biasanya bank atau lembaga keuangan). Untuk mendapatkan pinjaman tersebut, debitur menyerahkan beberapa objek

properti atau aset bisnis yang dimiliki sebagai jaminan. Pada situasi di mana debitur menyerahkan lebih dari satu objek Hak Tanggungan, misalnya dua atau lebih properti atau aset bisnis, semua objek tersebut akan dijamin bersama-sama dan dijadikan satu kesatuan. Dengan cara ini, kreditur memiliki jaminan atas seluruh objek tersebut, sehingga risiko kreditur dalam memberikan pinjaman dapat lebih terdiversifikasi dan diharapkan dapat mengurangi risiko *default* atau gagal bayar. Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran pinjaman, kreditur memiliki hak untuk menjual atau melelang objek Hak Tanggungan tersebut untuk mendapatkan kembali dana yang telah dipinjamkan. Selanjutnya, apabila ada sisa dari hasil penjualan setelah melunasi pinjaman dan biaya-biaya terkait, sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 UUHT. Artinya bahwa:

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi: Ini berarti Hak Tanggungan melekat pada seluruh objek yang dijamin (misalnya, sebuah properti) dan tidak dapat dibagi menjadi bagian-bagian terpisah. Dengan kata lain, seluruh properti yang menjadi objek Hak Tanggungan akan tetap dianggap sebagai satu kesatuan dan diperlakukan sebagai satu entitas hukum yang sama;
2. Lunasnya sebagian hutang tidak membebaskan sebagian objek Hak Tanggungan. Jika sebagian dari hutang yang dijamin telah dilunasi, hal ini tidak menyebabkan sebagian properti yang dijamin menjadi bebas dari Hak Tanggungan. Hak Tanggungan masih tetap berlaku dan menjerat seluruh objek yang dijamin, termasuk bagian yang hutangnya sudah dilunasi;
3. Hak Tanggungan membebani keseluruhan objek untuk sisa utang: Meskipun sebagian hutang telah dilunasi, Hak Tanggungan tetap berlaku atas keseluruhan objek untuk jumlah hutang yang belum dilunasi. Dengan kata lain, Hak Tanggungan akan tetap berlaku pada bagian yang telah dilunasi dan pada bagian yang masih harus dilunasi;
4. Pelunasan angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing objek. Jika debitur memiliki dana untuk melunasi sebagian hutangnya, dia dapat menggunakan dana tersebut untuk melunasi angsuran utang yang besarnya sama dengan nilai masing-masing objek yang dijamin. Dengan cara ini, objek-objek tersebut akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, tetapi ada syaratnya; dan
5. Syarat pembebasan objek dari Hak Tanggungan: Pembebasan objek dari Hak Tanggungan hanya akan terjadi jika hal ini telah diperjanjikan terlebih dahulu antara debitur dan kreditur. Artinya, jika ada kesepakatan bahwa pelunasan angsuran utang akan mengakibatkan pembebasan objek dari Hak Tanggungan, maka hal tersebut berlaku. Jika tidak ada kesepakatan, maka Hak Tanggungan tetap berlaku pada seluruh

objek yang dijamin, seperti yang dijelaskan sebelumnya (Arba & Mulada, 2021).

Masyarakat pada saat ini terbiasa dengan kemudahan dan juga efisiensi. Pada pelaksanaan Roya, masyarakat membutuhkan ketentuan yang memudahkan pelaksanaan Roya, mengingat dalam praktek masih banyak yang tidak memuat perjanjian Roya dalam APHT, sehingga akhirnya harus dilaksanakan Roya secara keseluruhan. Ketentuan PMA, khususnya Pasal 124 ayat (2), mengenai Roya yang mengatur untuk pelaksanaan Roya tidak perlu diperjanjikan dalam APHT memang sangat membantu. Namun jika diperhatikan lebih lanjut Ketentuan Roya yang diatur dalam Pasal 124 ayat (2) PMA Pendaftaran Tanah, secara hierarkis bertentangan dengan peraturan di atasnya, yaitu ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT. Adanya PMA Pendaftaran Tanah, khususnya mengenai pelaksanaan Roya yang tidak perlu diperjanjikan dulu di dalam APHT memudahkan proses pelaksanaan Roya. PMA Pendaftaran Tanah ini menjawab atas kebutuhan masyarakat akan proses pelaksanaan Roya. Hal ini dikarenakan pelaksanaan Roya yang diatur di dalam UUHT cukup menyulitkan bagi masyarakat maupun notaris sebagai stakeholders. Menurut ketentuan UUHT yang mengharuskan Roya diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT cukup menyulitkan. Perbedaan peraturan yang terdapat dalam PMA Pendaftaran Tanah dengan yang berada di UUHT merugikan masyarakat maupun Notaris dalam pembuatan APHT, hal ini dikarenakan tidak adanya kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Sejalan dengan asas hukum bahwa ketentuan di bawahnya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan di atasnya, maka ketentuan Pasal 124 ayat (2) tersebut di atas secara normatif telah menyimpangi dari Pasal 2 ayat (2) UUHT. Pelaksanaan Roya setelah diterapkannya PMA Pendaftaran Tanah berlangsung, akan tetapi karena PMA Pendaftaran Tanah bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT, maka seharusnya pelaksanaan Roya dilaksanakan sesuai dengan UUHT.

Menurut Dewi & Wahyoeono, (2022) Roya merupakan suatu proses dalam Hak Tanggungan di Indonesia di mana tanggungan atas suatu objek (misalnya properti) dinyatakan lunas karena telah terpenuhinya kewajiban debitur atau pihak yang memiliki hutang. Dalam pelaksanaan penghapusan hak tanggungan ini, terdapat ketentuan hukum yang mengatur perlindungan bagi debitur jika terjadi kelalaian dari pihak kreditur. Dalam UU Hak Tanggungan, terdapat beberapa ketentuan yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi debitur apabila terjadi kelalaian dari kreditur dalam pelaksanaan royas, yaitu:

1. Pembatalan Hak Tanggungan secara hukum, jika kreditur tidak melaksanakan pembatalan hak tanggungan secara hukum setelah kewajiban debitur lunas, debitur dapat meminta pembatalan hak tanggungan tersebut secara perdata dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Hal ini diatur dalam Pasal 19 UU Hak Tanggungan;

2. Kewajiban pemberitahuan kepada Debitur, yaitu Kreditur wajib memberitahukan kepada debitur jika hutang telah dilunasi dan memberikan bukti pembebasan hak tanggungan secara tertulis. Jika kreditur mengabaikan kewajiban ini, debitur dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya karena kelalaian kreditur tersebut;
3. Pembatalan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, jika kreditur tidak melaksanakan pembatalan hak tanggungan dalam jangka waktu tertentu setelah hutang dilunasi, debitur dapat meminta pejabat pembuat akta tanah melakukan pembatalan hak tanggungan. Pejabat pembuat akta tanah dapat melakukan pembatalan tersebut berdasarkan Permohonan Pemberitahuan Penghapusan Hak Tanggungan (Royan) dari debitur dan bukti pelunasan hutang; dan
4. Sanksi bagi kreditur yang melanggar, yaitu UUHT juga memberikan sanksi bagi kreditur yang tidak memenuhi kewajiban atau melakukan pelanggaran terkait dengan pelaksanaan penghapusan hak tanggungan. Sanksi-sanksi tersebut dapat berupa denda atau tuntutan hukum lainnya.

Jadi, Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang diatur dalam UUHT di Indonesia, melalui hak tanggungan, kreditur memiliki jaminan atas tanah atau properti tertentu sebagai jaminan dari pemberian kredit kepada debitur. Ketika hutang dari debitur telah dilunasi sepenuhnya sesuai dengan kesepakatan antara debitur dan kreditur, maka secara hukum kreditur tidak lagi memiliki klaim atas hak tanggungan tersebut. Dalam hal ini, kreditur diharapkan untuk memberikan akta pelepasan hak tanggungan yang menghapus hak tanggungan dari tanah atau properti tersebut. Pelepasan hak tanggungan adalah proses formal yang harus diikuti sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUHT. Dengan memberikan akta pelepasan hak tanggungan, kreditur menegaskan bahwa hak tanggungan atas tanah atau properti tersebut sudah tidak berlaku lagi dan bahwa hak milik atas tanah atau properti kembali sepenuhnya ke tangan debitur. Jika kreditur tidak melakukan penghapusan Hak Tanggungan (Roya) setelah hutang dilunasi, maka hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran kewajiban hukum dari kreditur sesuai dengan ketentuan UUHT. Debitur dapat mengajukan gugatan atau meminta bantuan hukum untuk menuntut penghapusan hak tanggungan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

SIMPULAN

Pengaturan mengenai hak tanggungan dan kewajiban kreditur dan debitur terkait dengannya diatur dalam UUHT dan PMA Pendaftaran Tanah di Indonesia. UUHT mengatur tentang pendirian, perubahan, dan penghapusan hak tanggungan, serta hak dan kewajiban kreditur dan debitur terkait hal ini. Perbedaan antara pengaturan Roya antara UUHT dengan

PMA Pendaftaran Tanah menjadikan pelaksanaan Roya ataupun ketentuan penyebutan Roya dalam APHT menjadi tidak pasti dan hal ini memeberikan perlindungan hukum dalam pelaksanaan Roya tersebut. Roya adalah jaminan atas suatu tanah/properti yang digunakan sebagai agunan untuk hutang. Setelah hutang dilunasi sepenuhnya, kreditur memiliki kewajiban hukum untuk melakukan penghapusan hak tanggungan tersebut. Apabila kreditur tidak melakukan penghapusan hak tanggungan setelah hutang dilunasi, debitur memiliki hak untuk meminta penghapusan tersebut dan dapat mengajukan gugatan atau meminta bantuan hukum untuk menuntut penghapusan hak tanggungan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku | Books

- Iswadi, I., Karnati, N., & Budianto, A. A. (2023). *STUDI KASUS Desain Dan Metode Robert K. Yin*. Penerbit Adab.
- Sumartik, & Hariasih, M. (2018). Buku Ajar Manajemen Perbankan. *Umsida Press*, 1–132. <https://doi.org/10.21070/2018/978-602-5914-04-1>
- Yusuf, M. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*. Prenada Media. Jurnal dan Publikasi Lainnya | Journal and Other Scientific Publications
- Anas, A. T., & Budianto, A. A. (2023). ANALISIS BISNIS WARALABA DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI ISLAM. *ANAYASA : Journal of Legal Studies*, 1(1), Article 1.
- Arba, A., & Mulada, D. A. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Dewi, M. K., & Wahyoeono, D. (2022). KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITOR SEPARATIS PEMEGANG HAK TANGGUNGAN SAAT DEBITOR PAILIT. *JHP17 (Jurnal Hasil Penelitian)*, 1(2), 192–203. <https://doi.org/10.30996/jhp17.v7i2.6188>
- Doly, D. (2016). *ASPEK HUKUM HAK TANGGUNGAN DALAM PELAKSANAAN ROYA | Doly | Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*. <https://doi.org/10.22212/jnh.v2i1.185>
- Fitri, R. (2018). Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), Article 3. <https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.11380>
- Iswadi, I., Karnati, N., & Budianto, A. A. (2023). *STUDI KASUS Desain Dan Metode Robert K. Yin*. Penerbit Adab.
- Khasanah, A. N. (2016). PENGARUH INTELLECTUAL CAPITAL DAN ISLAMICITY PERFORMANCE INDEX TERHADAP KINERJA KEUANGAN PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA. *Nominal, Barometer Riset Akuntansi dan Manajemen*, 5(1).

<https://doi.org/10.21831/nominal.v5i1.11473>

- Maryanto, M. (2022). RELEVANCE OF THE VALUE OF JUSTICE IN LEGAL PROTECTION FOR PROVIDER OF GOODS AND SERVICES IN CASE OF CRIMINAL ACTION RELATED TO CORRUPTION PROCUREMENT OF GOODS AND SERVICES. *The 4th Legal Internasional Conference and Studies*, 4(4), Article 4. <https://doi.org/10.26532/pdih.v4i4.20811>
- Noviadiya, M. (2010). *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan*. <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/14963/Perlindungan-hukum-bagi-kreditur-dalam-perjanjian-kredit-dengan-jaminan-hak-tanggungan>
- Phillips, E. (2019). Nassim Taleb heads international banking's first Grey/Black Swan Committee. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 72, 117–122. <https://doi.org/10.1016/j.qref.2018.11.005>
- Sumartik, & Hariasih, M. (2018). Buku Ajar Manajemen Perbankan. *Umsida Press*, 1–132. <https://doi.org/10.21070/2018/978-602-5914-04-1>
- Sutrisno, S. (2015). PERBANKAN SYARIAH: ANTARA IDEALISME DAN OPORTUNISME. *Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, 19(3), Article 3. <https://doi.org/10.26905/jkdp.v19i3.40>
- Theodora, G. (2019). Upaya Hukum Kreditor Terkait Aset Yang Dialihkan Setelah Putusan Pencabutan Putusan Pernyataan Pailit. *Jurist-Diction*, 2(4), Article 4. <https://doi.org/10.20473/jd.v2i4.14490>
- Tutik, T. T. (2016). Kedudukan Hukum Perbankan Syariah dalam Sistem Perbankan Nasional. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 7(1), Article 1. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v7i1.1-27>
- Wiguna, I. W. J. B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitas*, 5(1), 79. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i01.p07>
- Yusanto, Y. (2020a). Ragam Pendekatan Penelitian Kualitatif. *JOURNAL OF SCIENTIFIC COMMUNICATION (JSC)*, 1(1), Article 1. <https://doi.org/10.31506/jsc.v1i1.7764>
- Yusanto, Y. (2020b). Ragam Pendekatan Penelitian Kualitatif. *JOURNAL OF SCIENTIFIC COMMUNICATION (JSC)*, 1(1), Article 1. <https://doi.org/10.31506/jsc.v1i1.7764>
- Yusuf, M. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*. Prenada Media.