



## Penghapusan Roya Jaminan Fidusia antara Nasabah dengan Koperasi Simpan Pinjam terhadap Hak Tanggungan atas Tanah

Soeyono Arasy Sulaeman<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Universitas Singaperbangsa Karawang

---

### Abstrak

Received: 02 Januari 2026

Revised: 16 Januari 2026

Accepted: 28 Januari 2026

*Orang-orang yang memilih untuk meminjam uang melalui koperasi guna memenuhi kebutuhan pendanaan mereka. Salah satu bentuk usaha yang secara hukum terdaftar di Indonesia adalah koperasi. Koperasi memiliki perbedaan kecil dengan entitas usaha lainnya seperti PT, CV, Firma, atau Yayasan, di mana koperasi lebih menonjol dari segi kekerabatan dan kerja sama mutual untuk membantu anggota demi kesejahteraan bersama sesuai dengan prinsip-prinsip dasar koperasi yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012. Koperasi didasarkan pada prinsip gerakan ekonomi rakyat berdasarkan prinsip kekerabatan. Memiliki anggota dengan sifat terbuka dan sukarela. Fiduciary menjamin pemindahan hak milik atas suatu objek berdasarkan kepercayaan dengan ketentuan bahwa objek hak milik yang dipindahkan tetap dimiliki oleh pemiliknya, dan pemegang fidusia wajib mendaftar di kantor pendaftaran fidusia dan Perusahaan Hipotek. Penghentian Hak Hipotek dilakukan melalui proses roya di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Ketika objek hipotek telah dilunasi, maka wajib mengurus sertifikat hak atas tanah yang telah dilunasi untuk menggantikan kepemilikan objek hipotek.*

**Keywords:** Koperasi, Jaminan Fidusia, Roya

(\*) Corresponding Author: [soeyonoarasyulaeman@gmail.com](mailto:soeyonoarasyulaeman@gmail.com)

**How to Cite:** Sulaeman, S. (2026). Cancellation of Fiduciary Guarantee between Customers and Savings and Loan Cooperatives regarding Land Liens. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(2.B), 98-109.

Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/12339>.

---

### PENDAHULUAN

Fidusia merupakan bentuk pengalihan hak kepemilikan atas suatu objek dengan didasarkan pada asas kepercayaan, di mana secara fisik objek tersebut tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia. Konsep ini secara hukum telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU 42/1999) sebagai dasar hukum formal yang mengatur mekanisme jaminan atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Secara etimologis, istilah “fidusia” berasal dari bahasa Latin, *fides*, yang berarti kepercayaan. Dalam pengembangannya, konsep fidusia juga dikenal dalam terminologi hukum Belanda dengan istilah *Fiduciare Eigendom Overdracht* dan dalam bahasa Inggris sebagai *Fiduciary Transfer of Ownership*, yang keduanya mengandung makna penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan antara pihak yang menyerahkan dan pihak yang menerima objek tersebut (Bahsan, 2007; Yulianti & Zubaedah, 2024).

Menurut Aini & Ansari (2024) jaminan fidusia merupakan bentuk hak jaminan yang dibebankan atas benda bergerak, baik yang bersifat berwujud maupun tidak berwujud, serta atas benda tidak bergerak berupa bangunan yang secara hukum tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan. Fungsi utama dari jaminan

fidusia adalah sebagai instrumen hukum untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang timbul dari hubungan keperdataan antara debitur sebagai pemberi fidusia dan kreditur sebagai penerima fidusia. Meskipun objek jaminan tetap berada dalam penguasaan fisik debitur, namun hak kepemilikan atas objek tersebut secara yuridis dialihkan secara fidusia kepada pihak kreditur. Pengaturan ini memberikan perlindungan hukum kepada penerima fidusia dan memastikan adanya kepastian hukum dalam hal eksekusi jaminan apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya.

Setiap benda yang dijadikan objek jaminan fidusia wajib didaftarkan pada lembaga yang berwenang menyelenggarakan pendaftaran fidusia. Ketentuan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU 42/1999).

Dalam hal jaminan fidusia telah berakhir karena beberapa sebab, seperti pelunasan utang yang dijamin, adanya pelepasan hak oleh penerima fidusia, atau musnahnya objek jaminan, maka wajib dilakukan proses roya, yakni penghapusan atau pencoretan pendaftaran atas hak jaminan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 25 ayat (3) UU 42/1999, yang menyatakan bahwa penerima fidusia wajib memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia mengenai berakhirnya jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dengan menyertakan dokumen pernyataan yang membuktikan bahwa utang telah dilunasi, hak fidusia telah dilepaskan, atau objek jaminan telah musnah. Istilah "roya" dalam konteks hukum pertanahan dan jaminan, merujuk pada tindakan pencoretan catatan hak jaminan dalam buku tanah atau dokumen pendaftaran fidusia, sebagai akibat dari hapusnya hak tersebut.

Lebih lanjut, Pasal 1 ayat (1) UU 42/1999 menjelaskan bahwa fidusia merupakan pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda berdasarkan asas kepercayaan (fiduciary), di mana penguasaan fisik objek tersebut tetap berada di tangan pemberi fidusia. Sementara itu, Pasal 1 ayat (2) menegaskan bahwa jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, serta atas benda tidak bergerak dalam bentuk bangunan, selama bangunan tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Ketentuan tersebut selaras dengan pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU 4/1996), di mana objek jaminan hak tanggungan terbatas pada hak atas tanah beserta benda-benda yang melekat padanya. Oleh karena itu, bangunan yang tidak memiliki status kepemilikan atas tanah secara yuridis tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan dan hanya dapat dijamin melalui mekanisme fidusia.

Dengan demikian, dalam pelaksanaannya, jaminan fidusia dituangkan secara resmi ke dalam akta notariil yang kemudian diterbitkan sertifikat jaminan fidusia oleh kantor pendaftaran fidusia. Sertifikat tersebut menjadi alat bukti sah yang menunjukkan keberadaan hubungan jaminan antara pemberi dan penerima fidusia, sekaligus memberikan kedudukan istimewa (preferen) kepada penerima fidusia dalam hal terjadi wanprestasi atau cidera janji dari debitur.

Keberadaan sertifikat jaminan fidusia memberikan perlindungan hukum yang signifikan bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian fidusia, baik bagi pemberi maupun penerima fidusia. Bagi kreditur (penerima fidusia), sertifikat ini berperan sebagai dasar hukum formal untuk melakukan eksekusi terhadap objek

jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya. Hal ini sesuai dengan fungsi preventif dan represif dari jaminan fidusia sebagai alat untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepentingan ekonomi para pihak.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU 42/1999, jaminan fidusia diartikan sebagai hak jaminan atas benda bergerak, baik yang bersifat berwujud maupun tidak berwujud, serta terhadap benda tidak bergerak berupa bangunan yang secara hukum tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU 4/1996). Oleh karena itu, fidusia menjadi alternatif jaminan yang relevan untuk objek yang tidak memenuhi syarat pembebanan hak tanggungan.

Secara substansial, objek jaminan fidusia tetap berada dalam penguasaan fisik pemberi fidusia, namun secara hukum, hak kepemilikan atas objek tersebut dialihkan secara kepercayaan kepada penerima fidusia. Mekanisme ini menciptakan posisi hukum yang lebih diutamakan (*preferen*) bagi kreditur penerima fidusia dibandingkan dengan kreditur lainnya dalam hal terjadi wanprestasi. Dengan demikian, hubungan hukum dalam jaminan fidusia melibatkan dua subjek utama, yaitu pemberi fidusia sebagai pihak yang menyerahkan jaminan, dan penerima fidusia sebagai pihak yang menerima dan memegang hak atas objek jaminan tersebut.

Sejak diberlakukannya UU42/1999, objek jaminan fidusia dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori utama berdasarkan jenis benda, yakni: (1) bergerak, yang mencakup benda berwujud dan benda tidak berwujud; dan (2) tidak bergerak dalam bentuk bangunan, khususnya bangunan yang tidak memenuhi ketentuan hukum sebagai objek hak tanggungan, seperti bangunan di atas tanah sewa atau hak pakai tanpa sertifikat hak milik.

Jaminan fidusia memiliki sejumlah karakteristik pokok, antara lain: (1) bersifat memaksa (*dwingendrechtelijk*), yang berarti keberlakuannya tidak dapat disimpangi secara sepihak; (2) memungkinkan penggunaan, penggabungan, pencampuran, atau pengalihan terhadap benda yang menjadi objek jaminan maupun hasil dari benda tersebut, dengan syarat memperoleh persetujuan dari penerima fidusia; (3) *individualiteit*, yakni keharusan untuk mengidentifikasi objek jaminan secara jelas; (4) *totaliteit*, yaitu cakupan jaminan meliputi seluruh bagian benda yang dijamin; serta (5) *jura in re aliena*, yang menegaskan bahwa hak jaminan fidusia merupakan hak atas benda milik pihak lain. Sementara itu, pengaturan mengenai hapusnya jaminan fidusia tercantum dalam Pasal 25 hingga Pasal 26 UU42/1999. Hapusnya jaminan fidusia berarti jaminan tersebut tidak lagi memiliki kekuatan hukum. Penghapusan ini dapat terjadi karena beberapa sebab, antara lain: (1) lunasnya utang yang dijamin dengan jaminan fidusia; (2) adanya pelepasan hak atas jaminan oleh pihak penerima fidusia; dan (3) musnahnya objek jaminan fidusia. Dalam hal objek tersebut diasuransikan dan mengalami kerusakan atau kehancuran, maka klaim asuransi atas benda tersebut secara otomatis menjadi pengganti objek jaminan fidusia (Yulianti & Zubaedah, 2024).

Apabila jaminan fidusia dinyatakan telah hapus, maka penerima fidusia berkewajiban untuk memberitahukan hal tersebut kepada kantor pendaftaran fidusia. Pemberitahuan ini harus disertai dengan dokumen yang memuat pernyataan mengenai pelunasan utang, pelepasan hak atas jaminan, atau musnahnya objek yang

dijaminkan. Ketentuan ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 26 UU42/1999. Setelah menerima laporan tersebut, kantor pendaftaran fidusia akan mencoret data pencatatan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia sebagai bentuk administrasi atas penghapusan hak jaminan. Selanjutnya, kantor pendaftaran akan mengeluarkan surat keterangan resmi yang menyatakan bahwa bukti pendaftaran jaminan fidusia yang bersangkutan tidak lagi memiliki kekuatan hukum (Alfitra, 2021).

Roya merupakan tindakan administratif berupa permohonan pencoretan fidusia penerima fidusia, kuasa, atau wakil hukumnya atas dasar alasan-alasan tertentu (Jaudah et al., 2024). Berdasarkan ketentuan dalam UU42/1999, penghapusan jaminan fidusia dapat terjadi apabila utang yang dijaminan telah dilunasi, terjadi pelepasan hak atas jaminan oleh pihak penerima fidusia, atau objek jaminan mengalami kemusnahan. Dalam konteks roya, apabila utang telah dibayar lunas, maka menjadi kewajiban penerima fidusia atau pihak yang diberi kuasa untuk menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada kantor pendaftaran fidusia terkait berakhirnya jaminan fidusia akibat pelunasan utang pokok. Proses pencoretan ini dilakukan sebagai bentuk pernyataan resmi bahwa sertifikat jaminan fidusia tidak lagi memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Di sisi lain, dalam hal objek jaminan berupa tanah atau benda-benda yang secara hukum melekat pada tanah, digunakan lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UU4/1996 (Faaza & Kelib, 2023). Menurut Sofwan et al. (2023) terdapat sejumlah unsur penting dalam hak tanggungan, yaitu: (1) objek hak tanggungan; (2) para pihak yang meliputi pemberi dan pemegang hak tanggungan; (3) prosedur pemberian hak tanggungan; (4) mekanisme eksekusi; (5) proses pencoretan (roya); serta (6) penelesaian sanksi administratif dalam hal terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan uraian sebelumnya, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahapan prosedural. Tahapan pertama adalah pemberian Hak Tanggungan, yang diwujudkan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan APHT ini harus didahului oleh perjanjian utang-piutang antara pihak-pihak Hak Tanggungan, yang menjadi dasar hubungan jaminan. Tahapan kedua adalah pendaftaran Hak Tanggungan, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini menandai lahirnya Hak Tanggungan secara hukum, sehingga sejak saat itu Hak Tanggungan mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga dan memberikan jaminan kebendaan atas objek yang dijaminan. Berdasarkan uraian sebelumnya, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahapan prosedural. Tahapan pertama adalah pemberian Hak Tanggungan, yang diwujudkan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan APHT ini harus didahului oleh perjanjian utang-piutang antara pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan, yang menjadi dasar dari hubungan jaminan tersebut. Tahapan kedua adalah pendaftaran Hak Tanggungan, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini menandai lahirnya Hak Tanggungan secara hukum, sehingga sejak saat itu Hak Tanggungan mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga dan memberikan jaminan kebendaan atas objek yang dijaminan.

Pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahapan utama. Pertama, tahap pemberian hak tanggungan, yang diwujudkan melalui pembuatan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang sebelumnya didahului oleh adanya perjanjian utang piutang yang dijamin. Kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan secara resmi dan sah menurut hukum. Prosedur pembuatan APHT dilanjutkan dengan proses pendaftaran hingga lahirnya hak tanggungan, dan setelah debitur melunasi seluruh kewajibannya, maka dilakukan proses roya atau pencoretan hak tanggungan dari buku tanah. APHT merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan wilayah kerjanya, dan wajib memenuhi ketentuan formil yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan, dalam jangka waktu paling lambat tujuh hari kerja, APHT beserta dokumen pendukungnya harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya, Kantor Pertanahan berkewajiban menerbitkan sertifikat hak tanggungan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak diterimanya permohonan secara lengkap. Dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan, maka terpenuhi asas publisitas yang berfungsi memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam perjanjian jaminan. Apabila hak tanggungan berakhir karena debitur telah melunasi utangnya kepada kreditur, maka penghapusan hak tanggungan tersebut harus dilakukan melalui pencoretan atau roya di Kantor Pertanahan tempat hak tanggungan tersebut terdaftar (Sutedi, 2012).

Ketentuan mengenai roya, yakni pencoretan catatan beban hak tanggungan, diatur dalam Pasal 22 ayat (1) UU4/1996, yang menyatakan bahwa "apabila hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya". Dengan demikian, roya merupakan prosedur administratif yang bertujuan untuk menghapus catatan mengenai hak tanggungan pada dokumen pertanahan, yaitu buku tanah dan sertifikat hak atas tanah, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tempat pendaftaran dilakukan. Proses ini dilaksanakan apabila debitur telah melunasi seluruh kewajibannya kepada kreditur. Dalam praktiknya, pelaksanaan roya diawali dengan pengembalian dokumen yang terdiri atas sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah oleh kreditur (misalnya koperasi), yang disertai pernyataan tertulis yang menyatakan bahwa hak tanggungan telah hapus dan meminta agar dilakukan pencoretan secara resmi oleh Kantor Pertanahan.

Istilah koperasi berasal dari kata cooperation yang secara harfiah berarti kerja sama. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian (UU17/2012), koperasi memiliki tujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraan para anggotanya secara khusus dan masyarakat pada umumnya, serta berperan dalam pembangunan sistem perekonomian nasional guna mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan berkemajuan, berlandaskan pada nilai-nilai Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu bentuk usaha koperasi yang berkembang di Indonesia adalah koperasi simpan pinjam, yang berfungsi sebagai lembaga keuangan non-bank. Koperasi jenis ini memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana melalui simpanan dari anggota serta penyaluran dana dalam bentuk pinjaman kepada anggota itu sendiri. Keberadaan dan penyelenggaraan koperasi simpan pinjam telah diatur dalam

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 5 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Lembaga Keuangan Mikro (POJK5/2014). Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa koperasi simpan pinjam hanya diperkenankan memberikan pelayanan keuangan kepada para anggotanya dan dilarang memberikan pinjaman kepada pihak di luar keanggotaan. Fungsi utama koperasi simpan pinjam meliputi: penghimpunan dana dari anggota, penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada anggota, penyediaan pendapatan bagi anggota melalui kegiatan usaha koperasi, serta pengelolaan dana yang disimpan dan disalurkan secara internal di lingkungan koperasi.

Prinsip dasar koperasi bertujuan untuk memperkuat perekonomian anggotanya melalui sejumlah mekanisme yang saling mendukung. Beberapa di antaranya meliputi: (1) peningkatan pendapatan serta kesejahteraan anggota melalui penyaluran dana dalam bentuk kredit; (2) penetapan suku bunga pinjaman yang ringan guna melindungi anggota dari praktik pinjaman berbunga tinggi yang merugikan, seperti rentenir; (3) pembagian Sisa Hasil Usaha (SHU) sebagai bentuk apresiasi dan dukungan finansial bagi anggota yang aktif berkontribusi dalam kegiatan koperasi; (4) pengelolaan dana simpanan atau tabungan anggota sebagai bentuk investasi produktif; serta (5) mendorong kebiasaan menabung melalui sistem yang aman dan terstruktur. Dalam kerangka tersebut, pentingnya pelaksanaan penghapusan royalti atas jaminan fidusia, khususnya terhadap hak tanggungan atas tanah yang telah dilunasi oleh anggota koperasi, menjadi sangat relevan. Hal ini tidak hanya sebagai bentuk penyelesaian administrasi hukum, tetapi juga merupakan wujud perlindungan hak anggota serta penegasan bahwa kewajiban debitur terhadap koperasi telah terpenuhi secara menyeluruh.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum normatif atau yuridis normatif. Penelitian hukum normatif menurut Pratama & Apriani (2023) merupakan suatu metode penelitian yang bertujuan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan terhadap isu hukum yang dibahas. Dalam konteks penelitian ini, isu hukum yang menjadi fokus adalah mengenai penghapusan royalti jaminan fidusia antara nasabah dengan koperasi simpan pinjam terhadap hak tanggungan atas tanah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan fidusia, hak tanggungan, dan tata cara royalti, sebagaimana tercantum dalam UU42/1999, UU4/1996, serta peraturan terkait lainnya, termasuk UU17/2012. Selain pendekatan perundang-undangan, digunakan pula pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memahami konsep-konsep hukum yang mendasari hubungan hukum antara nasabah dan koperasi, serta pentingnya royalti sebagai proses hukum dalam menghapus hak tanggungan yang sudah tidak berlaku setelah utang dilunasi. Pendekatan ini penting untuk menggambarkan perlindungan hukum terhadap hak-hak para pihak yang terlibat dalam perjanjian pembiayaan.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, sedangkan bahan hukum sekunder mencakup literatur hukum seperti buku, jurnal, dan tulisan ilmiah dari para pakar hukum. Metode pengumpulan data

dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), dengan mengkaji berbagai dokumen hukum yang berkaitan dengan topik yang dibahas. Analisis data dilakukan secara kualitatif, dengan menekankan interpretasi terhadap norma hukum dan praktik pelaksanaannya dalam realitas hukum di lapangan.

Melalui metode ini, penulis berusaha mengkaji secara mendalam dan sistematis mengenai prosedur, dasar hukum, dan akibat hukum dari proses roya terhadap jaminan fidusia dalam kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh koperasi simpan pinjam kepada anggotanya.

## **HASIL & PEMBAHASAN**

Proses roya dalam jaminan fidusia memegang peran krusial untuk mencegah dilakukannya pendaftaran ulang atas objek fidusia yang sama, yang secara tegas dilarang oleh ketentuan perundang-undangan. Roya merupakan tindakan administratif berupa pencoretan jaminan fidusia dari daftar fidusia dan sekaligus menjadi pernyataan resmi bahwa sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan telah dinyatakan tidak berlaku. Dengan demikian, roya berfungsi sebagai bentuk publikasi hukum kepada pihak ketiga bahwa jaminan fidusia tersebut telah berakhir dan objeknya dapat kembali digunakan sebagai agunan dalam perjanjian fidusia baru. Kegagalan untuk melakukan roya akan menimbulkan konsekuensi hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 17 Ayat 2 UU42/1996 jika penerima fidusia, kuasa, atau wakilnya tidak memberitahukan penghapusan jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam Pasal 16, maka objek jaminan fidusia tersebut tidak dapat didaftarkan kembali. Dalam Pasal 16 ayat (2) UU42/1999 dijelaskan bahwa dalam hal jaminan fidusia dinyatakan hapus, penerima fidusia atau wakilnya wajib melaporkan penghapusan tersebut kepada Menteri paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal berakhirnya jaminan fidusia (Idris, 2021).

Sementara itu, dalam konteks hak tanggungan atas tanah sebagaimana diatur dalam UU4/1996 proses roya dilaksanakan dengan menghapus pencatatan tanggungan pada buku tanah serta mencabut keberlakuan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan penghapusan tersebut selanjutnya diserahkan kembali kepada pemegang haknya. Pencoretan ini berfungsi sebagai bukti formal bahwa beban hak tanggungan telah berakhir. Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan, hak tanggungan dinyatakan hapus apabila terjadi salah satu dari kondisi: (1) utang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas; (2) hak tanggungan dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya; (3) dilakukan pembersihan hak tanggungan melalui penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; atau (4) hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan tersebut telah berakhir.

Roya terhadap Hak Tanggungan dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian kredit telah dilunasi sepenuhnya. Dalam hal debitur telah menyelesaikan kewajiban pelunasan utang berdasarkan perjanjian kredit sebelumnya, dan kemudian mengajukan kredit baru berdasarkan perjanjian yang berbeda, maka Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik yang digunakan dalam perjanjian awal wajib dihapus atau diroya, karena objek jaminan tidak lagi terikat oleh utang tersebut. Namun, apabila pengajuan pinjaman lanjutan dimaksudkan untuk menambah nilai fasilitas kredit yang sama dan dituangkan dalam bentuk

adendum atau perubahan perjanjian kredit, maka tidak diperlukan roya terhadap Hak Tanggungan tersebut, karena jaminan masih melekat pada utang yang sama. Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa pelaksanaan roya tidak berkaitan dengan status debitur sebagai anggota atau nasabah suatu koperasi, melainkan ditentukan oleh status hukum dari utang yang dijamin—yakni apakah utang tersebut telah hapus atau belum (Santoso Az., 2011).

Berdasarkan ketentuan UU4/1996, roya merupakan tindakan administratif berupa pencoretan catatan Hak Tanggungan dari buku tanah karena hak tersebut telah hapus. Selama utang yang dijamin belum dilunasi, maka sertifikat tanah atau bangunan yang dijadikan agunan masih berada dalam status sebagai jaminan kredit dan tidak sepenuhnya dapat dikuasai oleh debitur. Setelah kewajiban pelunasan utang diselesaikan oleh debitur, maka Hak Tanggungan atas objek jaminan tersebut harus segera dihapus melalui mekanisme roya. Tanpa pelaksanaan roya, meskipun utang telah lunas, sertifikat hak atas tanah masih dianggap dalam status terikat sebagai jaminan, sehingga keberlakuannya belum sepenuhnya kembali kepada pemilik asli. Kondisi ini mengakibatkan berkurangnya nilai yuridis atas sertifikat tersebut, dan dalam konteks hubungan hukum, sertifikat masih dapat dianggap sebagai milik kreditur atau lembaga pembiayaan, seperti koperasi atau bank.

Untuk melaksanakan proses roya, terdapat dua metode yang dapat ditempuh, yaitu melalui pelayanan langsung ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau secara daring melalui laman resmi BPN. Dalam pengajuan roya, pemohon wajib melengkapi sejumlah dokumen pendukung, antara lain:

1. Surat permohonan roya atau formulir Lampiran 13 yang tersedia di Kantor BPN;
2. Sertifikat tanah asli;
3. Sertifikat Hak Tanggungan asli;
4. Fotokopi KTP pemohon;
5. Surat keterangan pelunasan kredit atau surat permohonan roya dari pihak kreditur (bank atau koperasi), yang diberikan setelah pembayaran utang selesai dilakukan.

Pengurusan surat roya pada koperasi pegawai umumnya diawali dengan penyediaan dokumen administratif dalam sebuah map berwarna oranye. Map tersebut berisi dua lembar dokumen penting, yaitu sampul warkah atau roya, serta formulir Lampiran 13. Kedua dokumen ini harus diisi dengan data yang sesuai dengan identitas pemohon sebagaimana tercantum dalam KTP dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jaminan. Pada formulir Lampiran 13, pemohon wajib mencantumkan informasi secara lengkap dan melingkari pilihan pada nomor 10, yakni "Roya atas Hak Tanggungan".

Langkah-langkah pengurusan roya di BPN secara umum meliputi tahapan sebagai berikut:

1. Pengambilan nomor antrean dan pengajuan dokumen awal, pemohon mengambil tiket antrean di pintu masuk dan menyerahkan dokumen yang telah disiapkan ke loket pelayanan pendaftaran roya.
2. Pengisian dokumen tambahan, setelah dipanggil oleh petugas, pemohon akan diminta mengisi formulir tambahan berupa sampul warkah atau formulir balik nama berwarna hijau.

3. Pelengkapan dokumen institusi kreditur, apabila terjadi perubahan nama institusi kreditur, maka petugas akan memberikan dokumen tersebut untuk difotokopi. Fotokopi dokumen ini kemudian disisipkan ke dalam berkas permohonan roya.
4. Penyerahan akhir berkas, setelah seluruh dokumen lengkap dan telah diisi dengan benar, berkas diserahkan kembali ke loket roya. Petugas akan memberikan surat perintah setor dan rincian biaya administrasi yang harus dibayarkan.

Adapun biaya administrasi pengurusan roya ditetapkan sebesar Rp50.000, sesuai ketentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Setelah pembayaran dilakukan, pemohon akan memperoleh dua lembar bukti pembayaran berupa kuitansi berwarna merah dan putih. Kedua bukti ini wajib dikembalikan ke loket roya sebagai tanda konfirmasi pelunasan. Selanjutnya, pemohon akan menerima surat perintah setor, bukti setor, dan tanda terima penyerahan dokumen berwarna putih.

Dalam konteks hukum, Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan data-data yang termuat dalam APHT. Sertifikat ini menjadi bukti otentik bahwa objek yang tercantum telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU4/1996.

Sebagai tambahan, persyaratan administratif dalam pengajuan pemasangan Hak Tanggungan berdasarkan Khairi (2025) meliputi:

1. Sertifikat hak atas tanah asli;
2. Akta APHT asli;
3. KTP kreditur;
4. KTP dan Kartu Keluarga debitur (untuk debitur perseorangan);
5. Akta pendirian dan perubahannya (untuk debitur berbadan hukum);
6. Surat Keputusan Pengesahan badan hukum;
7. Surat kuasa dari kreditur untuk pemasangan Hak Tanggungan;
8. KTP penerima kuasa;
9. Surat pengantar pemasangan Hak Tanggungan dari PPAT;
10. Formulir pendaftaran dari Kantor Pertanahan;
11. Bukti pembayaran biaya pemasangan dan PNBP sesuai dengan Surat Perintah Setor dari kantor pertanahan.

Setelah proses pencatatan Hak Tanggungan selesai, yaitu berupa pembubuhan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, maka kedua dokumen tersebut dikembalikan kepada PPAT. Selanjutnya, PPAT menyerahkan dokumen tersebut kepada kreditur untuk disimpan sebagai jaminan selama masa utang masih berlangsung.

Apabila debitur telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran utangnya, maka kreditur (dalam hal ini bank atau koperasi) akan menerbitkan Surat Keterangan Lunas serta Surat Roya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Surat Roya tersebut berisi permohonan resmi untuk melakukan pencoretan atau penghapusan catatan Hak Tanggungan yang melekat pada sertifikat hak atas tanah.

Dengan diterbitkannya Surat Roya, maka kreditur akan menyerahkan kembali seluruh dokumen asli, seperti sertifikat hak atas tanah dan Sertifikat Hak

Tanggungan, kepada debitur (pemilik tanah). Selanjutnya, debitur dapat mengajukan permohonan roya kepada Kantor Pertanahan guna menghapus catatan Hak Tanggungan dari sertifikat tersebut, sehingga sertifikat dinyatakan bersih dari beban utang.

Permohonan roya dapat diajukan secara pribadi oleh pemilik sertifikat atau melalui pemberian kuasa kepada pihak lain. Pada praktiknya, masyarakat cenderung mempercayakan pengurusan roya kepada Notaris dan PPAT, mengingat keduanya adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam urusan keperdataan dan pertanahan.

Notaris memiliki fungsi utama dalam pembuatan akta otentik, termasuk akta perikatan, akta pendirian badan usaha (seperti PT, CV, yayasan), serta perjanjian-perjanjian lainnya. Sementara itu, PPAT bertugas untuk membuat akta-akta otentik terkait peralihan dan pembebanan hak atas tanah, seperti akta jual beli, hibah, tukar-menukar, serta akta pemberian Hak Tanggungan dan kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Melalui pengajuan roya, Kantor Pertanahan akan mencoret catatan Hak Tanggungan dari sertifikat hak atas tanah berdasarkan Surat Roya yang diajukan oleh kreditur. Dengan demikian, hak atas tanah tersebut terbebas dari segala beban utang dan sertifikat kembali dalam keadaan bersih (*clear and clean*).

Untuk melakukan pengurusan roya di Kantor Pertanahan, pemohon harus menyiapkan beberapa dokumen sebagai berikut:

1. Sertifikat hak atas tanah dan bangunan;
2. Sertifikat hak tanggungan;
3. Surat Roya dari bank atau lembaga pembiayaan;
4. KTP dan KK atas nama pemohon;
5. Surat kuasa apabila pengurusan dikuasakan kepada pihak lain;
6. KTP penerima kuasa;
7. Surat permohonan roya yang diisi dan ditandatangani oleh pemohon (tersedia di Kantor Pertanahan);
8. Bukti pembayaran biaya roya sesuai dengan jumlah yang tertera dalam Surat Perintah Setor (SPS), yang diterbitkan setelah pemeriksaan berkas oleh petugas di loket penerimaan.

Dengan terpenuhinya seluruh persyaratan tersebut, proses roya dapat dilakukan dan sertifikat akan diterbitkan kembali tanpa beban Hak Tanggungan.

## **KESIMPULAN**

Pelaksanaan roya dalam sistem Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU4/1996 memiliki peran fundamental bagi kreditor sebagai pihak pemegang hak kebendaan. Hak Tanggungan merupakan jenis hak kebendaan yang bersifat absolut, sehingga dapat dituntut terhadap siapa pun yang menguasai objek jaminan tersebut, termasuk pihak ketiga apabila terjadi pengalihan hak oleh debitur tanpa pelunasan utang. Oleh karena itu, penghapusan Hak Tanggungan harus direalisasikan melalui pencoretan catatan Hak Tanggungan dalam buku tanah di kantor pertanahan yang memuat hak atas tanah sebagai objek jaminannya. Apabila pencoretan ini (roya) tidak dilakukan, maka pihak ketiga tetap akan menganggap Hak Tanggungan tersebut masih melekat dan berlaku, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum dalam transaksi berikutnya.

Akta izin roya merupakan akta otentik yang disusun oleh notaris dan memiliki fungsi sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang. Dokumen ini dipersyaratkan dalam proses pendaftaran roya guna membuktikan bahwa Hak Tanggungan telah berakhir. Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU4/1996, penghapusan Hak Tanggungan dapat terjadi melalui beberapa sebab, yakni: (a) pelunasan utang yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan; (b) pelepasan Hak Tanggungan secara sukarela oleh pemegang hak; (c) pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan (d) berakhirnya hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan.

Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa penghapusan Hak Tanggungan dapat terjadi baik secara sukarela maupun secara hukum. Penghapusan sukarela terjadi apabila kreditor secara eksplisit melepaskan haknya, atau terjadi melalui penetapan pengadilan. Sementara itu, penghapusan secara hukum terjadi apabila utang telah dilunasi oleh debitor, atau ketika hak atas tanah sebagai objek jaminan telah berakhir. Dengan demikian, apabila utang telah lunas, maka hubungan hukum antara debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan dan kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan berakhir, dan Hak Tanggungan pun otomatis dinyatakan hapus.

#### **KONFLIK KEPENTINGAN**

Penulis menyatakan bahwasannya dalam pembuatan, penelitian, dan tahapan lainnya dalam artikel ilmiah ini tidak ada konflik kepentingan.

#### **UCAPAN TERIMAKASIH**

Penulis mengucapkan sebanyak-banyaknya kepada semua pihak yang terlibat namun tidak dapat disebutkan pada penelitian ini, penulis mengucapkan secara khusus terima kasih kepada redaksi jurnal dari *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*. Tidak lupa juga penulis memberikan ucapan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada Scholr sebagai *platform* yang membantu penulis untuk menyempurnakan penelitian ini.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Aini, N. M., & Ansari, T. S. (2024). Tinjauan Hukum terhadap Hubungan Kerja: Tindakan Penahanan Ijazah Karyawan oleh Perusahaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(14), 804–813. <https://doi.org/10.5281/zenodo.13745130>
- Alfitra, D. P. (2021). Kepastian Hukum Penghapusan Objek Jaminan Fidusia secara Elektronik. *Recital Review*, 3(1), 122–149. <https://doi.org/10.22437/rr.v3i1.10049>
- Bahsan, M. (2007). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Faaza, N. M., & Kelib, A. (2023). Akibat Hukum Atas Hilangnya Jaminan Fidusia Dalam Hukum Positif dan Hukum Islam. *Notarius*, 16(1), 571–586. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.37880>
- Idris, M. (2021). *Koperasi Simpan Pinjam: Pengertian, Contoh, dan Fungsinya*. KOMPAS.com.

- <https://money.kompas.com/read/2021/03/21/081855026/koperasi-simpan-pinjam-pengertian-contoh-dan-fungsinya?page=all>
- Jaudah, T. M., Sulistyarningsih, P., & Dakum, D. (2024). Konsekuensi atas Penghapusan Jaminan Fidusia yang Tidak Dilakukan. *Media of Law and Sharia*, 5(4), 282–292. <https://doi.org/https://doi.org/10.18196/mls.v5i4.148>
- Khairi, Y. Al. (2025). *Mengenal Surat Roya, Syarat, Cara dan Biaya Pengurusannya*. rumah123. <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-72153-panduan-lengkap-cara-mengurus-surat-roya-di-bpn-dan-online-id.html>
- Pratama, D. E., & Apriani, R. (2023). Analisis Perlindungan Hukum Konsumen bagi Penonton Bola dalam Tragedi di Stadion Kanjuruhan. *SUPREMASI HUKUM*, 19(1), 1–15. <https://doi.org/10.33592/jsh.v19i1.2921>
- Santoso Az., L. (2011). *Hak dan Kewajiban Nasabah Bank*. Pustaka Yustisia.
- Sofwan, A. Y., Apriani, R., & Zubaedah, R. (2023). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERKAIT KETIDAKSESUAIAN BARANG YANG DITERIMA DENGAN PESANANNYA DALAM TRANSAKSI E-COMMERCE. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 10(11), 5020–5026. <https://doi.org/10.31604/jips.v10i11.2023.5020-5026>
- Sutedi, A. (2012). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Yulianti, H. V., & Zubaedah, R. (2024). Dinamika Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 11(1), 223–230. <https://doi.org/10.31604/jips.v11i1.2024.223-230>