

## URGENSI ROYA TERHADAP PENYELAMATAN KREDIT HAK TANGGUNGAN MELALUI NOVASI

**Antarez Endy Yafentra<sup>1</sup> Angga Rahmadi<sup>2</sup> Yudhi Widyo Armono<sup>3</sup>**  
**endyantarez@gmail.com<sup>1</sup>, rahmadiangga21@gmail.com<sup>2</sup>, armono.yudhi@gmail.com<sup>3</sup>**  
**Fakultas Hukum, Universitas Surakarta**

### ABSTRAK

Kredit adalah penyediaan uang berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu. Novasi adalah pembaharuan utang yang disertai hapusnya perikatan yang lama yang biasanya dijadikan opsi sebagai upaya penyelamatan kredit macet dengan objek jaminan hak tanggungan. Namun, novasi memunculkan pertanyaan krusial terkait urgensi pencoretan pada sertifikat tanah atau roya karena adanya novasi. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana urgensi roya dalam sulutul penyelamatan kreldit dengan jaminan Hak Tanggungan melalui novasi? Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan Perundang-undangan berdasarkan data yang dikumpulkan dari studi kepustakaan yang berupa data sekunder. Roya Hak Tanggungan penting dilakukan setelah adanya novasi. Roya dimaksudkan untuk membebaskan barang jaminan dari perjanjian utang piutang yang lama sehingga dapat dibebankan jaminan dalam perjanjian utang piutang yang baru untuk menjamin hak kreditor untuk dibayar. Hapusnya hak tanggungan salah satunya adalah karena hapusnya utang piutang. Berdasarkan pasal 22 UU HT mengatur bahwa setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Berdasarkan pasal ini, hapusnya hak tanggungan yang salah satunya diakibatkan karena hapusnya utang piutang karena adanya novasi menjadikan roya hal yang harus dilakukan demi ketertiban administrasi.

*Kata kunci : Novasi, Hak tanggungan, Urgensi, Roya, Kredit*

## **THE URGENCY OF ROYA FOR THE SALVATION OF MORTGAGE-BACKED CREDIT THROUGH NOVATION**

### ABSTRACT

Credit is the provision of money based on a loan agreement between a bank and another party, requiring the borrower to repay their debt after a certain period. Novation is the renewal of a debt accompanied by the elimination of the old obligation, usually considered as an option for rescuing non-performing loans with mortgage-backed collateral. However, novation raises crucial questions regarding the urgency of deleting the land certificate record, or roya, due to novation. The problem formulation in this study is how urgent roya is in the rescue of credit with mortgage-backed collateral through novation. This study is a normative legal research using a legislative approach based on data collected from literature studies in the form of secondary data. Roya of mortgage rights is important to be conducted after novation. Roya is intended to release the collateral from the old debt agreement so that it can be used as collateral in a new debt agreement to ensure the creditor's right to be paid. One reason for the termination of mortgage rights is the termination of the debt. According to Article 22 of the Mortgage Law, it is stipulated that after the mortgage right is terminated as referred to in Article 18, the Land Office shall delete the record of the mortgage right in the land rights book and its certificate. Based on this article, the termination of the mortgage right due to the termination of the debt because of novation makes roya a necessary action for administrative order.

*Keywords: Novation, Mortgage Rights, Urgency, Roya, Credit*

### A. LATAR BELAKANG

Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi serta nilai aset berharga dan memiliki peran utama dalam kehidupan manusia. Manusia sangat bersandar terhadap kepemilikan tanah yang sering kali terkait dengan kepastian hukum atas tanah yang

dimilikinya (Yuniar, 2024). Dalam kehidupan sehari-hari, manusia memiliki sekian banyaknya kebutuhan antara lain adalah kebutuhan pangan, sandang, dan papan yang menjadi kebutuhan pokok atau biasa disebut primer yang harus selalu ditepati guna keberlangsungan kehidupan manusia. Manusia tidak lepas dari macam-

macam komponen kebutuhan lain seperti kebutuhan sekunder dan tersier. Kebutuhan sekunder adalah semua keperluan yang bisa dipenuhi setelah kebutuhan primer telah dicukupi. Sedangkan kebutuhan tersier adalah berbagai hal yang secara umum dapat dikatakan mewah dan bersifat hedonisme.

Di masa kini, peningkatan kebutuhan primer sangatlah berdampak pada pertumbuhan ekonomi. Dalam hal tersebut, awal mula terjadinya isu adalah pada saat suatu orang yang tidak mampu memenuhi kebutuhan sehari-hari yang dikarenakan oleh permasalahan ekonomi (Martin, 2017). Atas isu tersebut terdapat beberapa opsi bagi orang-orang yang memiliki permasalahan ekonomi, salah satunya adalah kredit bank. Kredit bank merupakan pinjaman yang diberikan bank kepada nasabah perorangan hingga badan usaha yang memerlukan bantuan dana guna memenuhi kebutuhan jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam pasal 3 Undang-undang Perbankan berbunyi “Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.”

Dalam prakteknya, seringkali bank tidak memberikan bantuan kredit secara cuma-cuma dan hampir selalu

mempersyaratkan jaminan kredit atau biasa disebut agunan (Yohanes, 2015). Jaminan kredit berguna agar menjamin bahwa debitur mampu membayar sejumlah kredit yang diperoleh dari bank. Bank seringkali menggunakan tanah sebagai objek jaminan dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi. Oleh sebab itu, lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No 4 Pasal 1 Tentang Hak Tanggungan berbunyi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam prakteknya, kreditur Hak Tanggungan terkadang menghadapi problematika dimana terjadinya macet kredit atau nilai objek Hak Tanggungan yang mengalami penurunan yang disebabkan oleh hal-hal tertentu. Oleh karena itu, novasi dapat menjadi solusi potensial untuk menyelamatkan kredit yaitu menggantikan hutang lama dengan utang baru. Novasi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1413 sampai dengan 14424 KUH Perdata adalah pembaharuan utang atau sebuah persetujuan yang dimana suatu perikatan telah dibatalkan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan di tempat asli. Roya sebagaimana yang disebutkan pada pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah. Akan tetapi timbul beberapa pertanyaan antara lain adalah tentang bagaimana proses roya dalam situasi penyelamatan kredit Hak Tanggungan serta urgensinya dalam suatu penyelamatan kredit.

## B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pendahuluan tersebut maka rumusan masalah yang timbul adalah bagaimana urgensi roya dalam suatu penyelamatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan melalui novasi ?

## C. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif yang mana dilakukan dengan cara menelaah sumber-sumber bahan kepustakaan serta dokumen-dokumen terkait yang merupakan data sekunder. Jenis penelitian ini adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan maupun norma-norma yang hidup dan berkembang dalam Masyarakat. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Data penelitian adalah informasi atau keterangan yang benar dan nyata yang didapat dari hasil pengumpulan data seperti studi pustaka atau dokumen. Bahan hukum primer

adalah bahan hukum yang memiliki kewenangan seperti peraturan perundang undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan hakim.

Bahan hukum sekunder adalah seluruh publikasi yang berkaitan dengan hukum yang merupakan dokumen tidak resmi, dapat terdiri dari buku-buku atau teks yang membahas suatu masalah hukum, jurnal hukum. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terkait bahan hukum primer dan sekunder. Penelitian ini sebagai penelitian normatif menggunakan bahan hukum sekunder yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi kepustakaan.

atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Sebagaimana juga yang dijelaskan pada buku KUH Perdata dalam pasal 1330 menyebutkan agar terjadinya suatu perjanjian yang dapat dikatakan sah, perlu ditepati empat syarat sah yaitu;

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Berdasarkan keberlakuannya terdapat beberapa jenis perjanjian antara lain adalah perjanjian konsensuil, perjanjian formal, perjanjian materil, serta perjanjian formil. Perjanjian utang piutang tergolong menjadi perjanjian konsensuil karena bersifat mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak. Perjanjian utang sebagaimana pada umumnya adalah bentuk perikatan antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang memiliki manfaat salah satunya memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak (Dora, 2019).

Dalam prakteknya seringkali bank tidak memberikan bantuan kredit secara cuma cuma dan hampir selalu mempersyaratkan adalah perbuatan dengan mana satu orang

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Kredit Macet Dalam Perjanjian Utang Piutang**

Definisi perjanjian antara lain adalah keadaan dimana dua orang yang memiliki tujuan yang sama dan saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata memberikan penjelasan tentang “perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang

jaminan kredit atau biasa disebut agunan. Jaminan kredit berguna agar menjamin bahwa debitur mampu membayar sejumlah kredit yang diperoleh dari bank. Bank seringkali menggunakan tanah sebagai objek jaminan dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi, dikarenakan tanah adalah objek jaminan yang digunakan, maka lembaga jaminan yang digunakan adalah Hak Tanggungan yang berarti hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang digunakan untuk pelunasan utang.

Terdapat resiko dalam pemberian kredit yang biasanya dialami oleh pihak bank sebagai kreditor salah satunya adalah wanprestasi. Wanprestasi dalam pemberian kredit adalah kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada debitur, seperti terlambat membayar angsuran atau tidak melunasi pinjaman yang diberikan oleh bank. Resiko ini dapat menyebabkan kerugian finansial yang cukup besar oleh bank. Atas resiko tersebut untuk menghindari kerugian pada kreditor, maka salah satu cara yang dapat digunakan adalah melakukan novasi.

Novasi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1413 sampai dengan 14424 KUH Perdata adalah pembaharuan utang

atau sebuah persetujuan yang dimana suatu perikatan telah dibatalkan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan di tempat asli. KUH Perdata tidak hanya menggantikan objek pada perjanjian lama ke perjanjian baru tetapi juga menggantikan subjek perjanjian, baik debitur maupun kreditor lama kepada debitur dan kreditor baru. Bisa disimpulkan bahwa novasi adalah merupakan suatu perjanjian di antara debitur dengan kreditor yang dimana perjanjian lama dan subjek yang ada telah dihapuskan dan muncul suatu objek dan subjek perjanjian baru (Yasa, 2016). Dilakukan dengan tujuan sebagai upaya represif, novasi diberlakukan jika suatu kredit mengalami kesulitan dari segi pembayaran pokok serta bunganya. Debitur yang telah mendapat novasi adalah debitur yang tergolong beritikad baik serta memiliki karakter jujur dan memiliki keinginan untuk melunasi utang (Dewi, 2023).

Secara umum, novasi sering terjadi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah sejak berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan. maka dengan itu Hak Tanggungan menjadi bagian dari

perjanjian accessoir utang piutang karena dalam syarat terjadinya perjanjian yang sah. sesuai pasal 1320 KUH Perdata perjanjian jaminan tidak di atur dalam syarat tersebut. Perjanjian utang piutang tidak diwajibkan diikuti dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian jaminan merupakan perjanjian accessoir dari perjanjian utang piutang dikarenakan dalam syarat perjanjian tidak mengatur tentang perjanjian jaminan. Hak Tanggungan akan berakhir, hal ini diatur dalam pasal 18 UUHT yang berbunyi;

- a. ayat (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, hapusnya hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan.
- b. ayat (2) 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.

- c. ayat (3) 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 sebagaimana diatur dalam pasal 19.
- d. ayat (4) hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

## **B. Munculnya Novasi Dalam Perjanjian Kredit**

Munculnya suatu novasi pada perjanjian kredit adalah pada saat pihak debitur tidak mampu memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan pada perjanjian pokok. Sebagaimana yang dijelaskan, Hak Tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui. Akan tetapi nilai jaminan pada tanah tidak sepenuhnya stabil, ada kalanya tanah akan mengalami penurunan nilai jual

pada jaminan tersebut (Syurani, 2018). Agar tidak menimbulkan kerugian dari kedua belah pihak maka novasi subjektif aktif dapat menjadi salah satu solusi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Proses novasi disertai oleh beberapa hal-hal yang harus dilalui yaitu;

- a. Perjanjian novasi dari pihak debitur, kreditur lama, dan kreditur baru akan menyatakan kesepakatan mereka untuk melakukan novasi dengan cara membuat perjanjian novasi secara tertulis beserta persyaratan-persyaratan yang diperlukan.
- b. Pembayaran Utang kepada Kreditur Lama disertai dengan debitur melunasi utang kepada kreditur lama yang pembayaran hutang dapat dilakukan secara langsung atau transfer. Pihak debitur harus menyimpan bukti pembayaran utang dengan baik
- c. Pelepasan hak oleh kreditur lama dengan pihak kreditur baru yang akan menerima pernyataan tertulis atas lepasnya hak dari kreditur lama. Pernyataan tertulis tersebut wajib ditandatangani dan dilegalisasi dengan materai oleh kreditur lama.
- d. Pengakuan hutang oleh debitur kepada kreditur baru, kreditur baru menerima pernyataan tertulis dari debitur yang menyatakan bahwa

debitur mengakui hutangnya kepada kreditur baru. Pernyataan tertulis tersebut wajib ditandatangani dan dilegalisasi dengan materai oleh debitur

- e. Pendaftaran novasi subjektif aktif bisa didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum pada para pihak.
- f. Pemenuhan kewajiban oleh debitur kepada kreditur baru yang dilalui dengan debitur harus memenuhi ketentuannya kepada kreditur baru yaitu membayar hutangnya dengan yang diperjanjikan pada novasi subjektif aktif.

Keberadaan dan ruang lingkup Hak Tanggungan dapat dipengaruhi oleh novasi. Hak Tanggungan atas objek lama akan hapus pada saat objek utang piutang dalam novasi berbeda dengan cara dapat dialihkan kepada objek baru dengan para pihak yang bersepakat. Novasi subjektif aktif memiliki beberapa langkah dan syarat yang harus dipenuhi untuk penghapusan Hak Tanggungan agar dapat diterima. Dengan terhapusnya Hak Tanggungan pada jaminan maka langkah selanjutnya yang harus diambil oleh debitur adalah pelaksanaan roya. Pelaksanaan roya guna

mendapatkan kepastian hukum yang diawali dengan pihak berkepentingan untuk mengajukannya yaitu debitur (Nurfauziah). Tujuan dengan adanya roya yaitu untuk mendapatkan hak penuh atas tanah kepada debitur setelah utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas. Proses roya dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam pasal 22 Ayat (4) yaitu;

- a. Pembayaran Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan wajib lunas.
- b. Persetujuan Kreditur saat pelepasan Hak Tanggungan dan persetujuan tertulis untuk pelunasan utang harus diberikan kepada debitur oleh kreditur.
- c. Permohonan Roya oleh debitur harus diserahkan kepada kantor pertanahan dengan melampirkan beberapa syarat seperti sertifikat hak atas tanah, bukti pelunasan utang, persetujuan tertulis dari kreditur, surat kuasa (jika diwakilkan).
- d. Pengecekan dokumen akan diperiksa kelengkapannya dan keabsahannya oleh kantor pertanahan. Pencatatan roya yang dilakukan di Kantor

Pertanahan akan mencatat roya pada buku tanah dan sertifikat hak atas

tanah jika dokumen sudah lengkap dan sah. Pengembalian Sertifikat yang dimana debitur akan menerima sertifikat hak atas tanah yang sudah dicatat roya.

Maka dari itu, pendaftaran Hak Tanggungan hingga pendaftaran penghapusan (roya) sangat penting karena dengan didaftarkannya akan menentukan status hukum yang jelas. Pelaksanaan roya juga akan memberikan jaminan status bersih di BPN sebagai pemilik aset. Jika debitur tidak segera memproses roya pada Hak Tanggungan maka ada beberapa akibat yang dapat terjadi seperti Pemilik akan terhambat jika ingin melakukan transaksi seperti jual beli, waris, atau pemberian Hak Tanggungan baru karena tanah masih terbebani hak utang yang telah lunas. Roya dalam Hak Tanggungan akan mudah membuktikan bahwa hutang telah lunas, jika debitur tidak segera mendaftarkan roya maka akan mengalami kesulitan untuk membuktikan bahwa debitur telah melunasi utang dan Hak Tanggungan seharusnya sudah dihapuskan dan akan ada biaya tambahan jika debitur tidak segera mendaftarkan roya setelah hutang lunas (Sri, 2023).

Pada intinya pelaksanaan roya dalam suatu penyelamatan kredit Hak

Tanggungan melalui novasi adalah wajib berpendapat bahwa hal ini lebih efisien guna menentukan keabsahan dari suatu dalam situasi krisis. Pandangan ini keadaan hukum. Dalam intinya roya dapat dilakukan setelah debitur melunasi hutangnya kepada kreditur lama. Maupun roya dilakukan sebelum ataupun sesudah novasi. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) tidak mengatur secara eksplisit urgensi roya dalam suatu novasi, ketidakjelasan ini membuka ruang interpretasi dan memunculkan beberapa sudut pandang. Pendapat tersebut terbagi menjadi dua pandangan yaitu roya wajib didahulukan dan roya dapat dilakukan setelah novasi. Roya wajib didahulukan karena roya mementingkan kepastian hukum dan perlindungan kepada kreditur lama. Roya wajib didahulukan terlebih dahulu sebelum novasi guna memastikan objek bebas dari beban Hak Tanggungan sebelumnya. Walaupun proses novasi akan menjadi lebih rumit, akan tetapi kepastian hukum bagi seluruh pihak akankah terpenuhi. Proses ini dilakukan dengan cara kreditur baru perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk pendaftaran Hak Tanggungan baru. Pandangan ini berpendapat jika novasi dapat dilakukan terlebih dahulu sebelum roya. Roya dapat

berpendapat bahwa hal ini lebih efisien dalam memungkinkan penyelamatan kredit akan terjadi lebih cepat, namun resiko sengketa dikemudian hari jika kreditur lama tidak melakukan roya akankah terjadi. Serta Kreditur baru berpotensi menerima Hak Tanggungan yang tidak bersih.

Terdapat contoh kasus Pada tahun 2020 mengenai novasi subjektif aktif untuk menyelesaikan penyelamatan Hak Tanggungan. Di dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Sda, PT. Bank Tabungan Negara (BTN) selaku kreditur melakukan novasi subjektif aktif dengan mengalihkan utang PT. Tiara Futura selaku debitur kepada PT. Lintang Jaya Properti sebagai kreditur baru. Novasi ini dilakukan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan BTN atas tanah yang dijaminkan oleh PT. Tiara futura. Dikarenakan PT. Tiara futraa mengalami kesulitan keuangan dan tidak mampu membayar hutangnya. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya mengabulkan permohonan novasi subjektif aktif BTN dan menyatakan bahwa utang PT. Tiara futaba kepada BTM telah beralih kepada PT. Lintang Jaya Properti. Dalam kesimpulan Putusan Mahkamah Agung menyusul di kemudian dan beberapa Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Sda menunjukkan

bahwa novasi subjektif aktif dapat menjadi solusi yang efektif untuk menyelamatkan Hak Tanggungan kreditur dan menyelesaikan kredit macet. Novasi ini juga dapat memberikan kesempatan bagi debitur untuk menyelesaikan kewajibannya dengan kreditur.

### C. Urgensi Roya Dalam Novasi

Salah satu aspek utama dalam novasi terkait Hak Tanggungan adalah roya. Urgensi roya Hak Tanggungan terletak pada beberapa faktor-faktor krusial. Roya dalam Hak Tanggungan memberikan kepastian bagi para pihak yang terlibat dalam novasi. Debitur terbebas dari beban Hak Tanggungan atas objek yang dijaminkan dalam perjanjian lama. Kreditur lama akan terjamin bahwa haknya atas pelunasan utang lama tidak terhalang oleh novasi serta kreditur baru akan memperoleh Hak Tanggungan yang bersih dan bebas dari beban sebelumnya.

Selain itu novasi dapat melibatkan pihak ketiga yang memiliki hak atas objek yang dijaminkan, seperti penyewa atau pembeli. Roya Hak Tanggungan melindungi hak-hak pihak ketiga ini dengan memastikan bahwa hak mereka tidak dipengaruhi oleh pergantian perjanjian utang piutang. Hal ini kemudian meminimalisir potensi sengketa

hukum dan memastikan kelancaran transaksi yang melibatkan objek yang dijaminkan. Roya dalam Hak Tanggungan dapat mencegah penyalahgunaan Hak Tanggungan oleh kreditur lama. Tidak jauh dari kemungkinan bahwa debitur lama akan menekan debitur agar menyetujui persyaratan novasi yang tidak menguntungkan dengan mengancam untuk tetap mempertahankan Hak Tanggungan, adanya roya dalam Hak Tanggungan memastikan bahwa debitur memiliki posisi tawar yang lebih kuat dan terhindar dari tekanan kreditur lama. Dengan mencoret Hak Tanggungan dari sertifikat objek yang dijaminkan, semua pihak yang berkepentingan mengetahui status Hak Tanggungan secara jelas guna memastikan bahwa semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka dalam proses novasi (Doly, 2011).

Pembuatan Hak Tanggungan baru disertai dengan kebutuhan jaminan yang baru, artinya utang baru hasil novasi juga membutuhkan jaminan, oleh karena itu pembuatan Hak Tanggungan baru adalah harus (Dimas, 2018). Proses dari pembuatan sertifikat Hak Tanggungan baru disertai dengan pihak-pihak terkait yaitu pemberi dan penerima jaminan harus membuat perjanjian Hak Tanggungan baru

serta harus membuat informasi mengenai objek Hak Tanggungan seperti besar kecilnya utang yang dijamin hingga jangka waktu berlakunya Hak Tanggungan. Perjanjian Hak Tanggungan baru harus didaftarkan di kantor pertanahan guna mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan baru. Proses pendaftaran di kantor pertanahan pada umumnya membutuhkan dokumen otentik seperti sertifikat Hak Tanggungan baru, perjanjian Hak Tanggungan baru, bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) PPH. Setelah pendaftaran telah usai, Hak Tanggungan baru akan terdaftar atas nama penerima jaminan di Kantor Pertanahan. Novasi dapat berdampak kepada prosedur akhir Hak Tanggungan lama serta pembuatan Hak Tanggungan yang baru (Rudi, 2016).

## PENUTUP

Studi ini berfokus pada mekanisme novasi subjektif aktif dan menjelaskan pentingnya perubahan dalam penyelamatan kredit Hak Tanggungan. Novasi memungkinkan peralihan hutang dari debitur lama ke debitur baru dalam kasus di mana debitur mengalami kesulitan dalam pembayaran kredit. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, dapat disimpulkan bahwa urgensi roya terhadap kredit Hak Tanggungan melalui novasi menjadi langkah penting untuk memberikan keamanan hukum bagi para pihak yang terlibat. Debitur akan lepas dari tanggung jawab karena telah menyelesaikan roya, karena terselesaiannya roya akan menunjukkan bahwa Hak Tanggungan atas objek jaminan telah dihapus dari perjanjian lama. Proses novasi subjektif aktif dan roya dapat memperkecil risiko sengketa hukum dan memastikan transaksi yang melibatkan objek jaminan berjalan lancar. Terlebih novasi subjektif aktif dengan roya Hak Tanggungan yang tepat akan bermanfaat bagi para pihak yang terlibat.

Sesuai analisa diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa roya dalam Hak Tanggungan tergolong penting untuk

suatu proses pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat atas tanah yang dijadikan jaminan. Jika roya tidak segera dilaksanakan maka akan ada beberapa hal yang dapat merugikan yaitu dengan masih tercatatnya tanah atau rumah sebagai jaminan sehingga jika ingin di jual akan mengalami kesulitan dan dapat mengurangi potensi keuntungan di masa yang akan datang.

.

## DAFTAR PUSTAKA

- Yuniar Sabdaningtyas, Putri Maha Dewi. 2024. *Kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah dalam sengketa kepemilikan sertifikat ganda (overlapping)*. Martin Anggiat M.M. dan Jawade Hafidz. 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Apabila Objek Jaminan Fidusia Ternyata Hilang dan Debtor Wanprestasi.”* Jurnal Akta. Vol.04.
- Yohanes Benny Apriyanto. 2015. *Penyelesaian Kredit Bermasalah Bagi Bank DKI Jakarta Cabang Solo, Melalui Jalur Non Litigasi, Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.*
- Dr. Dora Kusumastuti, S.H.,M.H., 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State.*
- Yasa, G,B,M. Surata, I, N. 2016. *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Novasi Pada PT BPR Padma Cabang Singaraja. Kertha Widya*

- Jurnal Hukum. Vol 04.
- Dewi Ratna. 2023. *Pelaksanaan Pembaruan Utang (Novasi) Terhadap Kredit Macet Di Bank BJB Majalengka Berdasarkan Hukum Perikatan.*
- Suryani. 2018. *Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bukittinggi.* Pagaruyung Law Journal. Vol 02.
- Nurfauzia, S.H., M.H. *mekanisme peralihan (take over) kredit perbankan di indonesia.*
- Sri Wahyuni Y, Nurfaidah Said, Marwah. 2023. *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Debitor Dan Kreditor Baru Pada Proses Take Over Atas Roya HT-EL Yang Dilakukan Oleh Kreditor Lama.* Unes Law Review. Vol 05.
- Agam Sulaksono. 1999. *Novasi Sebagai Salah Satu Upaya Mengatasi Kredit Bermasalah.*
- Doly Denico. 2011. *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya. Negara Hukum.* Vol 02.
- Dimas Nur Arif Putra Suwandi. 2018. *Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan.* Media Luris. Vol 01.
- Rudi Indrajaya. Ika Ikmassari. 2016. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang.* Jakarta : Visimedia.