



**TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL
HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR
4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

MASROENTAN RITONGA

NPM : 1516000117

Program Studi : Ilmu Hukum

Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**

MEDAN

2019

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

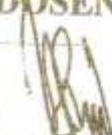
Nama : Masroutan Ritonga
NPM : 1516000117
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

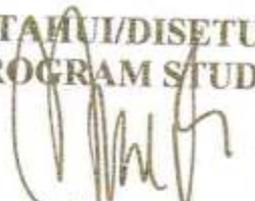
DOSEN PEMBIMBING I


Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

DOSEN PEMBIMBING II


H. Muchtar SH., SpN.M.H

DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM


Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN


Dr. Surya Nita, SH., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

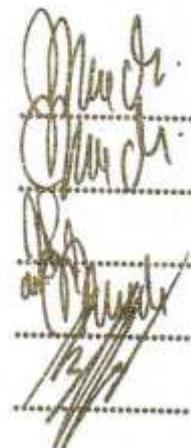
Nama : Masroutan Ritonga
NPM : 1516000117
Program studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI

Pada Hari/Tanggal : Rabu/11 September 2019
Ruang : Ruang Judisium/Ujian Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Jam : 08.30 Wib
Dengan Tingkat Judisium : A

PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.
Anggota I : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.
Anggota II : H. Muchtar, S.H., SpN., M.H.
Anggota III : H. Bachtiar Hamzah, S.H., M.H.
Anggota IV : Drs M. Syarif, S.Hi., M.H



DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
PROVINSI SUMATERA UTARA**

Jl. STM Kel. Sitirejo II, Kec. Medan Amplas Kota Medan Kode Pos 202019

SURAT KETERANGAN

Nomor : 167 /SKet -12.71/VII/2019

Sehubungan dengan surat Kepala Prodi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Fakultas Sosial Sians Program Studi Ilmu Hukum Nomor 4952/17/FSSH/ 2018-2019 tanggal 09 Mei 2019 perihal Research/ Penelitian dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : Masrointan Ritonga
NPM : 1516000117

Benar nama yang tersebut diatas telah melaksanakan Riset, Pengumpulan Data dan Wawancara di Kantor Pertanahan Kota Medan dengan judul skripsi: **“Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Menurut Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”**.

Demikian kami sampaikan untuk menjadi maklum.

Medan, 04 - 07 - 2019

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Medan
Kepala Sub Bagian Tata Usaha
Ub. Kepala Urusan Umum dan
Kepegawaian,



Lailam Mahrani, SH
NIP. 19640906 198603 2 003



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpab@pancabudi.ac.id
 Medan - Indonesia

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Pembimbing II : Dr. Onny Medaline, S.H., M.kn
 Mahasiswa : Masrointan Ritonga
 Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000117
 Tingkat Pendidikan : S1
 Tugas Akhir/Skripsi : Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Menurut Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
08 - 2018	ACC judul Skripsi dan Out Line		
02 - 2019	Perbaikan penulisan proposal Skripsi		
03 - 2019	Perbaikan Margin, footnote dan Spasi		
03 - 2019	ACC Proposal Skripsi		
06 - 2019	Perbaikan penulisan skripsi		
06 - 2019	Perbaikan penulisan Skripsi		
06 - 2019	Perbaikan Margin, footnote dan Spasi		
07 - 2019	ACC Skripsi		

Medan, 08 Juli 2019

Diketahui/Disetujui oleh :
 Dekan,



Dr. Surya Nita, S.H.,Hum.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpab@pancabudi.ac.id
 Medan - Indonesia

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Pembimbing I : H. Muchtar, S.H., SpN., M.H
 Nama Mahasiswa : Masrintan Ritonga
 Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000117
 Tingkat Pendidikan : S1
 Tugas Akhir/Skripsi : Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Menurut Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

WAKTU	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
09 - 2018	ACC judul Skripsi dan Out Line		
01 - 2019	Revisi bagian isi proposal skripsi		
01 - 2019	Revisi cara penulisan proposal skripsi		
02 - 2019	ACC Proposal Skripsi		
06 - 2019	Revisi penulisan abstrak		
06 - 2019	Perbaiki latar belakang rumusan masalah		
06 - 2019	Metode penelitian		
06 - 2019	ACC Skripsi		

Medan, 27 Juni 2019

Diketahui/Disetujui oleh :

Dekan,



Dr. Surya Nita S.H., Hum.



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN
PROGRAM STUDI MANAJEMEN
PROGRAM STUDI AKUNTANSI
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)
(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN MENGAJUKAN JUDUL SKRIPSI

yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : MASROINTAN RITONGA
Tempat/Tgl. Lahir : Tobing Julu / 29 Maret 1994
Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000117
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Perdata
Mata Kredit yang telah dicapai : 126 SKS, IPK 3.40
Permohonan ini mengajukan judul skripsi sesuai dengan bidang ilmu, dengan judul:

Judul SKRIPSI	Persetujuan
TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)	<input checked="" type="checkbox"/> <i>[Signature]</i>
ANALISIS YURIDIS ATAS PELANGGARAN PENJIPLAKAN MUSIK DAN LAGU BERDASARKAN UNDANG UNDANG HAK CIPTA NOMOR 19 TAHUN 2002	<input type="checkbox"/>
TINJAUAN YURIDIS HUKUM WARIS ADAT BATAK TOBA	<input type="checkbox"/>

Judul yang disetujui oleh Kepala Program Studi diberikan tanda

[Signature]
Rektor I,
(Ir. Bhakti Alamsyah, M.T., Ph.D.)

Medan, 24 Agustus 2018

Pemohon,
[Signature]
(Masrointan Ritonga)

Nomor :
Tanggal :
Disahkan oleh :
Dekan
[Signature]
(Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.)

Tanggal : 15 OKT. 2018
Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing I :
[Signature]
Dr. Cindy Mectaline, S.H., M.Hum.

Tanggal : 15 Oktober 2018
Disetujui oleh :
Ka. Prodi Ilmu Hukum
[Signature]
(Abdul Rahman Maulana Siregar, SH., M.HLI)

Tanggal :
Disetujui oleh :
Dosen Pembimbing II :
[Signature] 22/2018
H. Mardiana, SH., M.H.

No. Dokumen: FM-LPPM-08-01

Revisi: 02

Tgl. Eff: 20 Des 2015



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :
www.pancabudi.ac.id email : unpab@pancabudi.ac.id Medan –
Indonesia

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

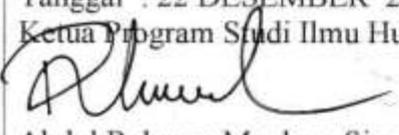
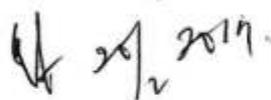
Nama Lengkap : Masrointan Ritonga
Tempat/Tgl. Lahir : Tobing Julu 29 Maret 1994
Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000117
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata
Jumlah Kredit yang telah dicapai : 140 SKS, IPK 3,53

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul :
Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Royan Partial Hak Tanggungan Menurut
Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Di KantorS
Pertanahan Kota Medan).

Dengan Kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 19 Januari 2019


MASROINTAN RITONGA)

<p>CATATAN : Diterima Tgl.</p> <p>Persetujuan Dekan,</p>  <p>Dr. Surya Nita, S.H.,M.Hum.</p>	<p>Diketahui bahwa : TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA Nomor : 488/HK.PDT/FSSH/2018 Tanggal : 22 DESEMBER 2018 Ketua Program Studi Ilmu Hukum,</p>  <p>Abdul Rahman Maulana Siregar, S.H.,M.H.Li</p>
<p>Pembimbing I :</p>  <p>DR. Onny Medaline, S.H, M.Kn.</p>	<p>Pembimbing II :</p>  <p>H. Muchtar, S.H.SpN, M.H.</p>

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MASROINTAN RITONGA
NPM : 1516000117
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Royalty Paerial Hak Tanggungan Menurut Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan) Nomor : 187/SKet-12.17/VII/2019/ (BPN Mdn)

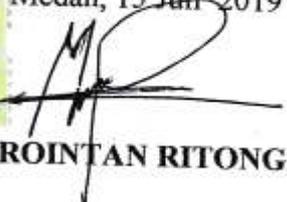
Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media/memformatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia memberikan konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.



Medan, 15 Juli 2019


MASROINTAN RITONGA

Plagiarism Detector v. 1092 - Originality Report:

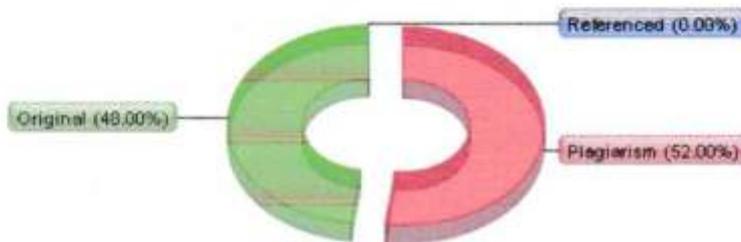
Analyzed document: 15/07/2019 10:18:08

"MASROINTAN RITONGA_1516000117_ILMU HUKUM.doc"

Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi_License4



Relation chart:



Distribution graph:

Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Top sources of plagiarism:

- % 226 wrds: 24429 http://eprints.undip.ac.id/18442/1/NUR_CAHYO_WULANDARI.pdf
- % 30 wrds: 3177 https://www.ndaru.net/wp-content/uploads-peraturan/sekaban/1996/SE_MNA_110_1544_1996.pdf
- % 26 wrds: 2832 <http://www.bpkp.go.id/uu/filedownload/2/47/474.bpkp>

Show other Sources:]

Processed resources details:

120 - Ok / 27 - Failed

Show other Sources:]

Important notes:

Wikipedia:

Google Books:

Ghostwriting services:

Anti-cheating:



[not detected]

[not detected]

[not detected]

[not detected]

Hal : Permohonan Seminar Proposal

Medan, 12 Maret 2019
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
 Fakultas Sosial Sains
 Universitas Pembangunan Pancabudi
 Di -
 Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MASROINTAN RITONGA
 Tempat/Tgl. Lahir : tobing julu / 29 Maret 1994
 Nama Orang Tua : Ammardani
 N. P. M : 1516000117
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Program Studi : Ilmu Hukum
 No. HP : 082165205084
 Alamat : tobing julu

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Seminar Proposal dengan judul "TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)".

Selanjutnya saya menyatakan :

Bersedia melunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk pelaksanaan kegiatan dimaksud, dengan perincian sebagai berikut :

Pembimbing 1 : Dr Onny Medaline, S.H, M.Kn
 Pembimbing 2 : H. Muchtar, S.H., SpN., MH

Bersedia melunaskan biaya-biaya uang dibebankan, dengan perincian sbb :

1. [101] Ujian Seminar/Kolokium	: Rp.	600,000	Ny 12/03-19 Dhs
Total Biaya	: Rp.	600,000	

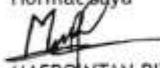
Judul SKRIPSI :

Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

Diketahui/Ditetapkan oleh :


 Dr. Surya Wita, S.H., M.Hum.
 Dekan Fakultas Sosial Sains

Hormat saya


 MASROINTAN RITONGA
 1516000117

Catatan :

- 1.*) Coret yang tidak perlu ;
 - a. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ada bukti kwitansi Pembayaran dari Bank Syariah Mandiri (BSM), atau bukti kwitansi Pembayaran dari Bank Rakyat Indonesia (BRI).
- 2. Dibuat rangkap 3 (tiga) : - Untuk Fakultas - untuk Rektorat - Mhs. Ybs.

Telah Diperiksa oleh LPMU
dengan Plagiarisme...52% ✓

31 JULI 2019

HUSNI M. RITONGA BA., MSC.
Cahya Pradana, SE.MM

FM-BPAA-2012-041

Hal : Permohonan Meja Hijau

Medan, 30 Juli 2019
Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
Fakultas SOSIAL SAINS
UNPAB Medan
Di -
Tempat

Telah di terima
berkas persyaratan
dapat di proses
Medan, 31 JUL 2019

Ka. BPAA

an. *Ariand*

TEGUS WATIYONO, SE., MM.

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MASROINTAN RITONGA ✓
Tempat/Tgl. Lahir : Tobing Julu / 29 Maret 1994
Nama Orang Tua : Ammardani Ritonga
N. P. M : 1516000117
Fakultas : SOSIAL SAINS
Program Studi : Ilmu Hukum
No. HP : 082165205084
Alamat : Tobing Julu

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Tinjauan Yuridis dalam Pelaksanaan Rona Partial Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan), Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indeks prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangi dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	100.000
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	
Total Biaya	: Rp.	2.000.000

2.100.000 + U-kompre Rp.100.000
Total: Rp. 2.200.000
Ukuran Toga : S

31/07-19

Ukuran Toga : S

Hormat saya,

MASROINTAN RITONGA
1516000117

Diketahui/disekret oleh :

Dr. Surya Hita S.H., M.Hum.
Dekan Fakultas SOSIAL SAINS

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila :
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.ybs.

TANDA BEBAS PUSTAKA

No. 447 / Perp / Bp / 2019

Dinyatakan tidak ada sangkut
paut dengan UPT. Perpustakaan

Medan, 30 JUL 2019

Perpustakaan



ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS DALAM PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)

Masrointan Ritonga*

Dr. Onny Medaline, SH.,M.Kn.**

H. Muchtar, SH., SpN., MH.**

Dalam praktek lembaga roya partial ini banyak dipakai pada pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kontruksi antara pengembang dengan pihak bank. Pada perjanjian kontruksi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak dimasukan klausula perjanjian roya partial, karena objek hak tanggungan tersebut masih merupakan sertipikat induk yang belum dilakukan pemecahan. Keadaan ini akan menyulitkan pihak pengembang yang telah melunasi sebagian utangnya. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan roya partial hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan, hambatan apa saja yang muncul dalam pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Medan, dan upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan roya partial terkait tidak adanya perjanjian di APHT di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Jenis penelitian skripsi ini adalah yuridis empiris (sosiologis), adapun metode penelitian yang dipakai adalah studi kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tertier sebagai data utama, dan didukung dengan wawancara.

Bahwa penulis menemukan pelaksanaan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan adalah permohonan roya partial yang diajukan kepada kantor pertanahan dan kepala kantor pertanahan dilaksanakan dalam waktu tujuh hari kerja setelah diterimanya permohonan. Hambatan-hambatan pelaksanaan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan, terdiri dari hambatan-hambatan eksternal dan hambatan-hambatan internal. Upaya-upaya yang dilakukan kantor pertanahan kota medan dalam mengatasi hambatan-hambatan roya partial hak tanggungan terdiri dari upaya-upaya preventif dan upaya represif yaitu dengan melakukan pendekatan dengan pihak bank untuk meroya semua hak tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran hak tanggungan baru dengan membuat akta pemberian hak tanggungan (APHT) terhadap sebagian obyek hak tanggungan yang belum lama terbebaskan dari pelunasan hutang debitur.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Royo Partial.

* Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

**Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka.....	10
G. Metode Penelitian	17
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN	23
A. Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Roya Partial Hak Tanggungan	23
B. Syarat-Syarat Roya Partial Hak Tanggungan.....	28
C. Tata Cara Roya Partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Medan.....	34

BAB III HAMBATAN-HAMBATAN PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN	37
A. Hambatan-Hambatan Eksternal Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungun.....	37
B. Hambatan-Hambatan Internal Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungun Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan.....	39
 BAB IV UPAYA-UPAYA YANG DILAKUKAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM MENGATASI HAMBATAN-HAMBATAN YANG MUNCUL DALAM MELAKSANAKAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN	48
A. Upaya-Upaya Preventif Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Roya Partial Hak Tanggungan	48
B. Upaya-Upaya Represif Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Proses Melaksanakan Roya Partial Hak Tanggungan	55
 BAB V PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
 DAFTAR PUSTAKA	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga roya tidak dapat dipisahkan dengan hak tanggungan. Karena hak tanggungan yang memiliki sifat *droite de suite* bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun, walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cedera janji.¹ Sifat lainnya adalah merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*), adanya hak tanggungan bergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan pencoretan (roya) catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikatnya.²

Dalam praktek lembaga roya partial ini banyak dipakai pada pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kontruksi antara pengembang dengan pihak bank dengan jaminan objek hak tanggungan. Pengembang yang akan membangun suatu kompleks perumahan tentunya memerlukan dukungan dana yang cukup besar, tidak semua pengembang yang akan melaksanakan proyek pembangunan memiliki dana

¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999, hal. 148.

² Andika Wijaya, dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, 2017, hal.215.

yang cukup guna menyelesaikan proyek tersebut. Selain itu pada saat pembebanan hak tanggungan pada perjanjian konstruksi, pihak pengembang memberikan agunan berupa lahan kosong untuk dibebani hak tanggungan, oleh karena itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak dimasukan klausula perjanjian roya partial, karena objek hak tanggungan tersebut masih merupakan sertipikat induk yang belum dilakukan pemecahan sehingga belum dapat dipastikan baik ukuran luas dan nilai masing-masing bidang tanah yang kelak akan dibangun unit-unit rumah oleh pengembang. Keadaan ini akan menyulitkan pihak pengembang yang telah melunasi sebagian utangnya.³

Mengenai roya partial terhadap hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang menyatakan:

“Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).”

“Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.”

³ Karenandrie Pradnya Kinanti, R. Suharto, Yuli Prasetyo Adhi, “*Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktek Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*”, Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 4, Tahun 2012, hal.5-6.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyadari bahwa dalam prakteknya sulit untuk memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, oleh karena itu dalam salah satu ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, pada Pasal 124 ayat (2), yang menyatakan:

“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 dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan.”

Namun dalam perkembangan selanjutnya, muncul Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor: 600-494-D.IV tanggal 8 Pebruari 2000, pada point (5) yang menyatakan :

“Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam akta pemberian hak tanggungan (Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan).”

Ketentuan tersebut tentu saja membingungkan masyarakat dan menyulitkan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas-tugasnya. Selain itu, adanya surat edaran deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah akan menyulitkan bagi debitor yang telah melunasi sebagian hutang-hutangnya untuk meminta pencoretan sebagian objek hak tanggungan. Kondisi ini dapat merugikan kedudukan hukum

debitor karena tidak adanya kepastian hukum.⁴ Kemudahan yang diberikan oleh Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, menjadi tidak berarti dengan adanya surat edaran deputy bidang pengukuran dan pendaftaran tanah yang memerintahkan untuk kembali kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Akibat adanya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor: 600-494-D.IV tanggal 8 Pebruari 2000, maka :

- (1) Untuk pemecahan sertifikat induk dalam kredit konstruksi yang telah dibebani hak tanggungan namun tidak diperjanjikan dalam APHT mengenai klausula roya partial maka tidak dapat dilakukan roya partial;
- (2) Akibat tidak diaturnya klausula roya partial dalam APHT, terhadap pemecahan sertifikat induk akan mengakibatkan gugurnya hak tanggungan yang membebani bidang tanah tersebut;
- (3) Royo partial dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan pelunasannya sebagian objek yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :
 - (a) Objek Hak Tanggungan terdiri atas beberapa hak atas tanah;

⁴ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2010, hal.2

(b) Kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan dalam APHT.⁵

Hal tersebut berarti bahwa hak tanggungan tetap membebani secara utuh seluruh bidang tanah selama kredit konstruksinya belum lunas,⁶ atau hak tanggungan gugur apabila dilakukan roya. Kendala yang dialami dalam prakteknya terhadap hak tanggungan harus dipasang kembali sebagai konsekuensi pemecahan sertipikat, yang seharusnya secara otomatis hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah dan sertipikat asal tetap mengikuti dan terpasang hak tanggungannya pada sertipikat yang baru (sertipikat yang telah dipecah) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 133 angka 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, yaitu catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.⁷

Disatu sisi Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 membantu kesulitan yang diakibatkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT namun disisi lain ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 Pasal 124 ayat (2) justru menyimpang dari ketentuan di atasnya yaitu UUHT, hal tersebut bertentangan dengan asas yang berlaku dalam ilmu hukum yakni ketentuan yang lebih rendah tidak

⁵ Mega Ria Sagita, Kashadi, Siti Malikhatus Badriyah, “Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Semarang”, *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016, hal.5.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal.410-413.

⁷ Tiomarida Sinaga, Sri Kistiyah, Akur Nurasa, “Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan”, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 2 No. 1, Tahun 2019, hal.204.

boleh bertentangan dengan ketentuan yang berada di atasnya (*lex priori derogate lex superior*). Dengan demikian ketentuan yang mengatur mengenai roya partial hak tanggungan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, perlu suatu penelitian lebih lanjut mengenai roya partial hak tanggungan yang akan dituangkan dalam proposal skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan roya partial hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang muncul dalam pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Medan?
3. Bagaimana upaya-upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan roya partial terkait tidak adanya perjanjian di APHT di Kantor Pertanahan Kota Medan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan roya partial hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan.

2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan roya partial.
3. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan roya partial terkait tidak adanya perjanjian di APHT di Kantor Pertanahan Kota Medan.

D. Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian dan manfaat penelitian merupakan satu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, diharapkan penelitian ini dapat menambah bahan pustaka/literatur dalam pembebasan tanah dalam roya partial hak tanggungan, selain itu penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi dasar bagi penelitian pada bidang yang sama.

2. Manfaat Akademis

Penulisan ini akan digunakan sebagai syarat bagi penulis dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum dari Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

3. Manfaat Praktis

Secara praktis, dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang terkait dengan masalah roya partial hak tanggungan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang ada dan sepanjang penelusuran kepustakaan, ada beberapa penelitian yang menyangkut roya partial, namun dapat dipastikan tidak memiliki kesamaan dengan skripsi ini, antara lain :

1. Ruli Stiaganis, 2017, 20130610248, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, judul skripsi roya partial terhadap objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit di bank mandiri yogyakarta cabang sudirman, rumusan masalah bagaimana prosedur melakukan roya partial di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta, dan adakah hambatan-hambatan dalam prosedur melakukan roya partial di kantor badan pertanahan nasional kota yogyakarta tersebut, kesimpulan adalah bahwa roya partial merupakan kegiatan penghapusan sebagian status hak tanggungan yang dicatat dibuku tanah, sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah, sebagian dari akibat pelunasan utang debitur yang dilakukan secara bertahap. Proses pelaksanaan roya partial dilakukan dengan prosedur yang sudah baku yang ditentukan oleh pemerintah berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No: 600-1610-DIV yang menyatakan bahwa pelaksanaan roya partial ini didasarkan pada Pasal 16 UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Pelaksanaan roya partial ini sesuai dengan ketentuan pasal 1163 KUHPerdara yang berisi prinsip bahwa prinsip hipotik tidak dapat dibagi-bagi. Artinya dengan dibayarnya sebagian hutang tidak mengurangi/ meniadakan sebagian dari benda yang menjadi tanggungan. Pelaksanaan roya partial yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

secara umum tidak ada hambatan atau kendala. Tetapi dalam masyarakat yang mengurus roya partial hanya diperintahkan untuk memenuhi persyaratan undang-undang pokok agraria dan prosedur yang ditentukan oleh pihak Kantor Pertanahan Yogyakarta selaku pihak yang meroya. kendala lainnya yaitu saling bertentangan aturan dalam melakukan roya partial.

2. Timoteus Banjarnahor, 2017, 110200557, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, judul skripsi aspek hukum pelaksanaan roya partial hak tanggungan dalam praktek di Kabupaten Deli Serdang, rumusan masalah bagaimana pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, bagaimana pelaksanaan roya partial yang sebelumnya tidak dicantumkan terlebih dahulu dalam klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan apa saja kendala-kendala yang dihadapi kantor pertanahan dalam melakukan roya partial serta upaya-upaya apa saja yang dilakukan oleh kantor pertanahan dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi, kesimpulan adalah pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Deli Serdang sama seperti dengan kantor pertanahan lainnya, serta tingkat kesadaran masyarakat akan pentingnya roya partial cukup tinggi di Kabupaten Deli Serdang, bahwa Kantor Pertanahan Deli Serdang setelah keluarnya Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Nomor 600-494-D.IV Tanggal 8 Februari Tahun 2000, tidak bias lagi melakukan roya partial tanpa adanya klausul yang tertera dalam APHT akan mengadakan roya partial, Bahwa kendala-kendala yang dihadapi adalah tumpang tindihnya peraturan-peraturan mengenai roya partial, serta tidak lengkapnya syarat-syarat yang

diperlukan untuk pengajuan royalti partial sehingga mengakibatkan pelaksanaan royalti partial menjadi terhambat.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Secara etimologi sertipikat berasal dari bahasa Belanda yaitu “*certificat*” yang artinya adalah surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA hanya disebutkan mengenai surat tanda bukti hak, sedangkan pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah, sehingga dapat diartikan bahwa sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan tersebut mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.⁸

Sertipikat adalah merupakan surat tanda bukti hak, yang berfungsi sebagai alat bukti. Alat bukti yang menyatakan bahwa tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukan administrasi lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut. Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertipikat tadi. Bagi pemilik tanah, sertipikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam hal pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum

⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010, hal.203-204.

melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga apabila yang memegang sertipikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain.⁹

Selain sebagai alat bukti sertipikat juga berguna sebagai jaminan akan eksistensi hak. Jaminan ini adalah jaminan hukum, sehingga karena ada jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga. Surat berharga yang nilai ekonomisnya tinggi, maka pemilik dapat menggunakannya sebagai jaminan hutang. Baik sebagai jaminan hutang kepada orang lain maupun jaminan hutang kepada bank.¹⁰

Sertipikat atau surat tanda bukti hak dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat. Sebab yang namanya sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar dan didaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar undang-undang.¹¹

Jenis sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang dapat dimohonkan di kantor pertanahan ditentukan oleh subyek hak atas tanah dan tujuan penggunaan objek hak

⁹ *Ibid.*, hal. 204.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 205

¹¹ *Ibid.*

atas tanah sepanjang dibolehkan undang-undang, sehingga dapat dipunyai dengan suatu hak atas tanah sesuai ketentuan Pasal 16 UUPA, sebagai berikut:¹²

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sertipikat Hak Milik merupakan tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun temurun, terkuat dan terpenuh. Khusus terhadap hak milik ini mempunyai unsur turunan, terkuat dan terpenuh dibandingkan hak lainnya, selain itu juga dapat dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan hutang melalui pembebanan hak tanggungan.

Sertipikat Hak Guna Usaha merupakan tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna mengusahakan tanah di sektor pertanian, peternakan, atau

¹² S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Gramedia Widia Sarana Indonesia, Jakarta, 2005, hal.21.

periklanan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Sertipikat terhadap hak ini hanya dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Sertipikat Hak Guna Bangunan merupakan tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna membangun dan menggunakan bangunan yang berdiri diatas tanah kepunyaan pihak lain guna tempat tinggal atau tempat usaha. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan hutang melalui pembebanan hak tanggungan.

Sertipikat Hak Pakai merupakan tanda bukti pemilikan hak atas tanah untuk memungut hasil atas tanah yang bukan kepunyaan pemegangnya. Sertipikat hak pakai dapat diperoleh atas tanah hak milik, tanah hak pengelolaan atau tanah negara. Sertipikat hak pakai ini juga dapat dijadikan jaminan hutang melalui pembebanan hak tanggungan, dengan ketentuan berakhirnya jangka waktu hak pakai menyebabkan hapusnya hak pakai dan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Selain sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang diatur oleh Pasal 16 UUPA ada juga dikenal jenis-jenis sertipikat lainnya yaitu sertipikat hak milik tanah wakaf, hak milik satuan rumah susun dan hak pengelolaan.¹³ Berbagai jenis sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang diatur dalam ketentuan Pasal 16 UUPA telah sejalan dengan Pasal 4 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada orang-orang

¹³ *Ibid*, hal. 22

baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

2. Pengertian Roya Partial

Pengertian roya sendiri menurut J. Satrio adalah penghapusan catatan beban.¹⁴ Sedangkan dalam penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa roya disamakan dengan pencoretan pencatatan. Terhadap APHT yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijaminan, maka dalam akta tersebut perlu dicantumkan perjanjian roya untuk sebagian objek hak tanggungan (roya partial) yang telah dilunasi pembayaran hutangnya.¹⁵

Keberadaan roya tidak dapat dilepaskan dengan hak tanggungan, hal tersebut disebabkan hapusnya hak tanggungan karena pelunasan utang harus diikuti dengan penghapusan beban hak tanggungan dari pencatatannya di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.¹⁶

Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertipikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan, maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa hak

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 296.

¹⁵ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal.73.

¹⁶ Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, Nomor 1 Juni 2011, hal.118.

tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2).¹⁷

3. Pengertian Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 1 UUHT menyebutkan pengertian dari hak tanggungan, yaitu jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal.¹⁸ Namun, penerapan asas-asas hukum adat tersebut tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.

¹⁷ Maria Stephannie Halim, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune Volume I, Nomor 1 Agustus 2018, hal.101.

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal.411.

Penjelasan umum UUHT dinyatakan bahwa hak tanggungan sebagai suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:¹⁹

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan objek hak tanggungan menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.²⁰ Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, maka pemberiannya merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.

¹⁹ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal.10.

²⁰ Martin Roestamy, “Paradigma Hak Kebendaan Kepemilikan Sarusun Yang Dibangun Pada Lahan Hak Guna Bangunan”, *Jurnal Hukum De’rechtsstaat*, Volume 2 No. 1, Maret 2016, hal.9.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis, bersifat deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistimatis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan.²¹ Penelitian ini berusaha mengkaji norma-norma hukum yang hidup dalam kehidupan masyarakat, dan selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan hukum formal (hukum tertulis) yang ada kaitannya dengan royas partial hak tanggungan.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu melakukan pengamatan dan pengelompokan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan ataupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).²²

²¹ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994, hal.101.

²² Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis Dan Metodologis Ke arah Penguasaan Modal Aplikasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal.53.

3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara melihat kepada aspek penerapan hukum itu sendiri ditengah masyarakat,²³ ataupun suatu kajian mengenai perilaku masyarakat yang timbul akibat berinteraksi dengan sistim norma yang ada.²⁴

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui tahap-tahap penelitian antara lain sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*).

Studi Kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

b. Studi Lapangan (*Field Research*).

Hasil studi lapangan yang diperoleh akan digunakan sebagai data penunjang dalam penelitian ini. Data tersebut diperoleh dari pihak-pihak yang telah ditentukan sebagai informan atau narasumber yang dianggap mengetahui permasalahan yang berkaitan dengan royalti hak tanggungan.

5. Jenis Data

Dalam penelitian ini terdapat 2 (dua) jenis data yang dibutuhkan, yaitu data primer, yang akan diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan baik dari

²³ Bambang Sungono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal.89.

²⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal.51.

informan dan narasumber yang terkait dengan royalti hak tanggungan, dan data sekunder yang akan diperoleh dari penelitian kepustakaan dari bahan-bahan pustaka.

Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan menggunakan metode wawancara dengan pihak pejabat Kantor Pertanahan Kota Medan, dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu agar lebih terarah dan sistematis dalam mendapatkan data-data serta informasi terkait dengan penelitian ini. Data sekunder dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu untuk memperoleh bahan-bahan yang digunakan untuk mengumpulkan data-data yang ada di kepustakaan atau bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer serta tertier, antara lain:

a. Bahan hukum primer

Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini,²⁵ di antaranya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal.53.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer,²⁶ seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari para ahli hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan royalti hak tanggungan.

c. Bahan Hukum tersier.

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, surat kabar, makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar.²⁷ Sedangkan metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.²⁸

Data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) dan data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) kemudian disusun secara berurutan dan sistematis dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu untuk memperoleh gambaran tentang pokok permasalahan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Lexy J. Moleong, *Metode Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hal.103.

²⁸ *Ibid.*, hal.3.

yang dimulai dari hal yang umum untuk selanjutnya menarik kesimpulan kepada hal-hal yang khusus.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang terdiri dari:

BAB I Pendahuluan, terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan, terdiri dari Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Roya Partial Hak Tanggungan, Syarat-Syarat Roya Partial Hak Tanggungan, dan Tata Cara Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan.

BAB III Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan, terdiri dari Hambatan-Hambatan Eksternal Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan, dan Hambatan-Hambatan Internal Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan.

BAB IV Upaya-Upaya Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Mengatasi Hambatan-Hambatan Yang Muncul Dalam Melaksanakan Roya Partial Hak Tanggungan, terdiri dari Upaya-Upaya Preventif Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Roya Partial Hak Tanggungan, Upaya-Upaya Represif Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Proses Melaksanakan Roya Partial Hak Tanggungan.

BAB V Penutup, terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

BAB II

PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

A. Ketentuan Yang Mengatur Mengenai Roya Partial Hak Tanggungan

Keberadaan roya tidak dapat dipisahkan dengan hak tanggungan, hal tersebut disebabkan oleh karena hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan yaitu suatu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek hak tanggungan itu apabila objek hak tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi hak tanggungan semula.²⁹ Mengingat hak tanggungan yang merupakan hak kebendaan itu maka terhadap hapusnya hak tanggungan harus pula disertai dengan penghapusan pencatatannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

Pengertian roya sendiri menurut J. Satrio adalah penghapusan catatan beban.³⁰ Sedangkan dalam penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa roya disamakan dengan pencoretan pencatatan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikenal ada dua macam roya, yaitu :

1. Roya keseluruhan

Yaitu roya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-

²⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999, hal. 148.

³⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 296.

Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa: “Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”.

2. Roya partial

Yaitu roya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya penghapusan adanya beban hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.³¹ Dalam ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

- a. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan catatan atau roya hak tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

³¹ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal. 64.

- b. Dengan hapusnya hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan dalam buku tanah/sertipikat hak atas tanah, hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan.
- c. Apabila sertipikat hak tanggungan karena sesuatu hal tidak dikembalikan pada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah.
- d. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
- e. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan secara tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- f. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- g. Permohonan pencoretan hak tanggungan berdasarkan perintah pengadilan negeri tersebut diajukan kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan.

- h. Kantor pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat hak tanggungan serta pada sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya

Tujuan diadakannya roya (pencoretan) pada buku tanah/sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali dan tidak dibebani oleh Hak Tanggungan serta di seimbangkan kembali keadaan hukum. Jika pemberian hak, peralihan hak, pembebanan hak harus didaftarkan, maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak. Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa: “hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”. Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi penjualan satuan-satuan rumah susun dan rumah-rumah yang telah selesai dibangun dimana pembayarannya diperoleh melalui fasilitas kredit rumah. Satuan-satuan rumah susun

dan perumahan masih dibebani hak tanggungan selama kredit konstruksi yang dijamin belum penuh dilunasi.³² Guna mengatasi kesulitan tersebut maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :

“Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjajikan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.“

Penghapusan (roya) hak tanggungan sebagian inilah yang disebut dengan roya partial. Kausula roya partial harus dimuat dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang bersangkutan, lembaga roya partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari objek hak tanggungan menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Bidang-bidang tanah tersebut kemungkinannya dapat dijual lagi atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan hak tanggungan baru peringkat yang pertama.³³

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kemudahan bagi pelaksanaan roya partial hak tanggungan, namun dalam pelaksanaannya roya partial tersebut menimbulkan pertentangan antar peraturan yang mengatur mengenai roya partial hak tanggungan. Hal tersebut disebabkan dalam Pasal 2 ayat (2) mensyaratkan adanya perjanjian roya partial terlebih dahulu. Disatu

³² Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 426

³³ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 12 April 2019

sisi Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 membantu kesulitan yang diakibatkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan namun disisi lain ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 Pasal 124 ayat (2) justru menyimpang dari ketentuan di atasnya yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, hal tersebut bertentangan dengan asas yang berlaku dalam ilmu hukum yakni ketentuan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang berada di atasnya. (*lex priori derogate lex superior*).

B. Syarat-Syarat Roya Partial Hak Tanggungan

Roya partial dapat dilakukan apabila dalam APHT, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijamin, dicantumkan perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) objek hak tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertifikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: "Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)".³⁴

Dengan demikian untuk dapat melaksanakan roya partial terhadap sebuah Hak Tanggungan maka dalam APHT harus diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang

³⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Fadli, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 12 April 2019.

dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka royalti partial dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan pelunasannya sebagian objek yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :

1. Objek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak atas tanah;
2. Kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan dalam APHT.

Namun dalam praktek lembaga royalti partial ini banyak dipakai pada pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian konstruksi antara pengembang dengan pihak bank dengan jaminan objek hak tanggungan. Pengembang yang akan membangun suatu kompleks perumahan tentunya memerlukan dukungan dana yang cukup besar, tidak semua pengembang yang akan melaksanakan proyek pembangunan memiliki dana yang cukup guna menyelesaikan proyek tersebut. Selain itu pada saat pembebanan hak tanggungan pada perjanjian konstruksi, pihak pengembang memberikan agunan berupa lahan kosong untuk dibebani hak tanggungan, oleh karena itu dalam APHT tidak dimasukkan perjanjian royalti partial, karena objek hak tanggungan tersebut masih merupakan sertifikat induk yang belum dilakukan pemecahan sehingga belum dapat dipastikan baik ukuran luas dan nilai masing-masing bidang tanah yang kelak akan dibangun unit-unit rumah oleh

pengembang. Keadaan ini akan menyulitkan pihak pengembang yang telah melunasi sebagian utangnya.³⁵

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyadari bahwa dalam prakteknya sulit untuk memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (2) tersebut, oleh karena itu dalam salah satu ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 124 ayat (2) diatur 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 dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan.”

Dengan adanya ketentuan tersebut di atas, maka dimungkinkan oleh kantor pertanahan untuk melakukan roya partial meskipun tidak terdapat perjanjian sebelumnya dalam APHT untuk bisa melakukan roya partial. Dengan demikian terdapat kemudahan dalam pelaksanaan roya partial ini.³⁶ Namun dalam perkembangan selanjutnya muncul Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor: 600-494-D.IV tanggal 8 Pebruari 2000, pada point (5) yang menyatakan :³⁷

³⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Fadli, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 12 April 2019

³⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Fadli, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 12 April 2019

³⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Fadli, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 12 April 2019

“Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996).”

Ketentuan tersebut tentu saja membingungkan masyarakat dan menyulitkan kantor pertanahan dalam melaksanakan tugas-tugasnya. Adanya surat edaran deputy bidang pengukuran dan pendaftaran tanah tersebut akan menyulitkan bagi debitur yang telah melunasi sebagian hutang-hutangnya untuk meminta pencoretan sebagian objek Hak Tanggungan. Kondisi ini dapat merugikan kedudukan hukum debitur karena tidak adanya kepastian hukum. Kemudahan yang diberikan oleh Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjadi tidak berarti dengan adanya surat edaran deputy bidang pengukuran dan pendaftaran tanah yang memerintahkan untuk kembali kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.³⁸

Akibat adanya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor: 600-494-D.IV tanggal 8 Pebruari 2000, maka :

1. Untuk pemecahan sertipikat induk dalam kredit konstruksi yang telah dibebani hak tanggungan namun tidak diperjanjikan dalam APHT mengenai klausula roya partial maka tidak dapat dilakukan roya partial;
2. Akibat tidak diaturnya klausula roya partial dalam APHT, terhadap pemecahan

³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Fadli, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 12 April 2019

sertipikat induk akan mengakibatkan gugurnya hak tanggungan yang membebani bidang tanah tersebut;

3. Roya Partial dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan pelunasannya sebagian objek yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :
 - a. Objek Hak Tanggungan terdiri atas beberapa hak atas tanah;
 - b. Kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan dalam APHT.

Saat ini setelah terbitnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan 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 tanggal 27 Desember 2012, maka sejak tanggal 1 April 2013 format akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) termasuk APHT telah memuat klausula-klausula roya partial sebagaimana diatur dalam Pasal 2 APHT³⁹ yaitu:

”Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang dsepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;

³⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 19 April 2019

- Dalam hal obyek hak tanggungan kemudian dipecah sehingga hak tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua”.

Dengan adanya ketentuan tersebut roya partial dapat dilakukan walaupun sertipikat induk yang dibebani hak tanggungan dipecah-pecah menjadi beberapa sertipikat, dan hak tanggungan masih membebani sertipikat hasil pemecahan tersebut, kecuali apabila debitor melunasi sebagian hutangnya sehingga hak tanggungan hanya membebani sebagian dari sertipikat hak atas tanah yang masih terikat menjadi objek hak tanggungan.

Roya partial yang pernah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan sejak tahun 2015 sampai dengan 2019 terdapat 72 kali roya partial. Salah satu roya partial terhadap hak tanggungan adalah terhadap objek hak tanggungan sertipikat hak milik nomor 201 dan 209 yang dibebani hak tanggungan dengan nomor sertipikat hak tanggungan nomor 09670/2016, dimana pada tahun 2017 dilakukan roya partial terhadap sertipikat nomor 209, sehingga tersisa sertipikat nomor 201 yang masih terbebani hak tanggungan nomor 09670/2016. Roya partial lainnya adalah terhadap objek hak tanggungan sertipikat hak milik nomor 1197, 1192, 1196 dan 1206 yang dibebani hak tanggungan dengan nomor sertipikat hak tanggungan nomor 06576/2016 yang pada Desember 2018 dilakukan roya partial terhadap sertipikat nomor 1192 dan 1206 sehingga hanya sertipikat nomor 1196 dan 1197 yang masih

terbebani hak tanggungan nomor 06576/2016.⁴⁰

C. Tata Cara Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan

Permohonan roya partial diajukan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota. Roya dilakukan demi ketertiban administrasi. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepala kantor pertanahan hanya diberi waktu tujuh hari kerja setelah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan hak tanggungan itu. Pencoretan pendaftaran hak tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya hak tanggungan. Dalam rumusan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan secara jelas dikatakan : “Setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku-buku hak atas tanah dan sertifikatnya.”

Apabila hak tanggungan hapus, maka kantor pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertipikat hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh kantor pertanahan.⁴¹ Apabila sertipikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan. Prosedur pencoretan adalah permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut :

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 25 Juni 2019

⁴¹ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 19 April 2019

1. Sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas;
2. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
3. Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan, sebagaimana dikemukakan diatas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar, tetapi apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan penetapan pengadilan negeri tersebut ditujukan kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan. Setelah menerima permohonan tersebut, maka kepala kantor pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja. Dalam royas partial, sertipikat hak tanggungan tidak ditarik kembali oleh kantor pertanahan, tetapi hanya diberikan catatan, persil mana yang dicoret dan persil-persil lain tetap terikat sebagai jaminan sisa hutang. Dalam

hal sertipikat hak tanggungan hilang, penghapusan hak tanggungan harus terlebih dahulu membuat akta konsen roya dengan akta notaris.⁴²

⁴² Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 19 April 2019

BAB III

HAMBATAN-HAMBATAN PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

A. Hambatan-Hambatan Eksternal Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan

Hambatan eksternal dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan umumnya terdiri dari:

1. Setelah berlangsungnya perjanjian kredit, pada suatu saat debitur menghendaki melunasi sebagian utangnya untuk membebaskan sebagian jaminannya, padahal pada awal pembuatan APHT tidak diperjanjikan adanya roya
2. Sertipikat tanah induk yang dipergunakan oleh debitur/pengembang sebagai jaminan utang dan telah dibebani hak tanggungan, kemudian pada saat tertentu pengembang/developer melakukan pemecahan terhadap sertipikat tanah induk tersebut menjadi beberapa puluh sertipikat dan diatas masing-masing sertipikat hasil pemecahan didirikan bangunan rumah/ruko, pada saat rumah/ruko tersebut laku terjual, barulah pengembang menyadari perlu dilakukan roya partial, tentunya hal ini menyangkut kepentingan kreditor/bank maka harus mendapat persetujuan dari bank.⁴³

⁴³ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 19 April 2019

Kejadian yang menyangkut mengenai sertipikat induk yang digunakan sebagai jaminan hutang oleh pengembang, walaupun jaminan hanya berupa sebidang tanah dalam sebuah sertipikat induk, dimungkinkan untuk dilakukan roya partial setelah dilakukan pemecahan terhadap sertipikat induk tersebut, penyelesaian masalah ini dapat ditemukan dalam penuangan janji-janji yang secara tegas tercantum dalam Pasal 2 dari APHT yang berbunyi :

“Dalam hal Objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antar Pihak Pertama dan Pihak Kedua.”

Besarnya nilai masing-masing hak atas tanah yang akan dibebaskan dengan roya partial yang merupakan jumlah yang harus dibayar untuk membebaskan hak atas tanah yang bersangkutan, ditentukan atas dasar kesepakatan antara kreditur dan debitur. Jadi kesepakatan mengenai nilai hak atas tanah yang akan dibebaskan berlainan dengan yang disebutkan diatas, diadakan dalam kesepakatan tersendiri, di luar APHT. Dengan ditandatanganinya APHT antara pemberi hak tanggungan/debitur dan pemegang hak tanggungan/kreditur dengan janji yang tercantum Pasal 2 APHT tersebut, maka untuk melakukan roya partial dalam praktek, nilai hak tanggungan yang membebani sertipikat induk harus dapat disepakati antara Debitur dan Kreditur untuk dapat dipecah-pecah disesuaikan dengan nilai sertipikat masing-masing hasil

pemecahan sertipikat induk. Dalam hal ini hasil kesepakatan antara Debitur dan Kreditur harus dituangkan secara tertulis, terperinci dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang dikemudian hari dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan roya partial.⁴⁴

Dalam hal ketika roya partial dilaksanakan, yang ternyata tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan meminta akta konsen roya yang dikeluarkan oleh notaris atau pihak kreditur, yang mana isi dari akta konsen roya tersebut menyatakan suatu pernyataan persetujuan untuk dilakukan roya terhadap sebagian obyek hak tanggungan. Hal ini berhubungan dengan penjelasan diatas dimana isi dari akta konsen roya itu berisi kesepakatan yang dibuat oleh pihak kreditur dengan debitur.⁴⁵

B. Hambatan-Hambatan Internal Dalam Pelaksanaan Royo Partial Hak Tanggungan Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan

Kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam pelaksanaan roya partial ini terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain. Disamping itu juga penetapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi dilapangan, dimana secara empiris ketentuan normatif yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan sangat sulit untuk dilakukan, mengingat banyak terjadi akta pemberian hak tanggungan (APHT) tidak memuat perjanjian roya partial (pencoretan sebagian)

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 19 April 2019

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 19 April 2019

obyek hak tanggungan terhadap pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Selain itu tidak tercantum bagian-bagian mana dari sertipikat induk yang dipecah setelah terikat hak tanggungan yang dapat dilakukan roya partial.

Untuk mengatasi kesulitan tersebut Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang salah satu pasalnya mengatur tentang pelepasan hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan. Sayangnya dalam perkembangan selanjutnya muncul surat edaran deputy pendaftaran tanah yang menyatakan untuk kembali tetap berpegang kepada Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut tentu saja membingungkan masyarakat dan menyulitkan kantor pertanahan dalam pelaksanaan tugas-tugasnya. Adanya surat edaran deputy pendaftaran tanah akan menyulitkan bagi debitur yang telah melunasi sebagian hutang-hutangnya untuk meminta pencoretan sebagian obyek hak tanggungan. Kondisi ini dapat merugikan kedudukan hukum debitur karena tidak adanya kepastian hukum. Kemudian yang diberikan dalam ketentuan Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjadi tidak berarti dengan adanya surat edaran deputy pendaftaran tanah yang memerintahkan untuk kembali kepada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.⁴⁶

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

Adapun beberapa kendala lain dalam pelaksanaan Roya parsial di kantor pertanahan kota medan yang antara lain sebagai berikut :

1. Jangka waktu Roya melebihi 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan

Dalam Pasal 22 ayat 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Kantor Pertanahan melakukan pencoretan beban Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 dan ayat 7.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 22 ayat 8 Undang-Undang Hak Tanggungan ini maka jangka waktu pelaksanaan roya seharusnya tidak melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan roya diterima secara lengkap. Tetapi dalam pelaksanaan roya hak tanggungan tersebut mencapai 21 (dua puluh satu) hari sejak permohonan roya diterima secara lengkap. Kalau ditelusuri terdapat beberapa faktor yang menyebabkan jangka waktu roya melebihi 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan diterima secara lengkap.

Pertama, dalam praktek hambatan untuk pelaksanaan roya juga disebabkan karena petugas yang menanganinya atau Kepala Kantor Pertanahan tidak berada di tempat atau dinas ke luar kota. Kedua, dalam beberapa kasus ditemukan pula adanya hambatan dalam penyelesaian roya melebihi 7 (tujuh) hari sejak berkas diterima secara lengkap adalah buku tanah sedang menjadi barang bukti di pengadilan baik pengadilan dalam rangka penyelesaian perkara Perdata, Tata Usaha Negara ataupun Pidana. Keterlambatan dalam pelaksanaan roya ini cukup merugikan pemilik tanah

karena tidak dapat dilakukan perbuatan hukum berupa peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah tersebut. Kenyataan ini misalnya dalam hal sertipikat hak atas tanah itu direncanakan akan kembali menjadi jaminan kredit untuk mendapatkan fasilitas kredit tertentu. Selain itu keadaan itu juga akan merugikan pemilik tanah dalam hal rencana penjualan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain.⁴⁷

2. Kelengkapan Persyaratan Roya Tidak Dipenuhi.

Dalam praktek adakalanya permohonan roya hak tanggungan dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk kepentingan debitur. Berkaitan dengan permohonan ini tidak jarang ditemukan adanya permohonan yang dikembalikan untuk diperbaiki atau dilengkapai atau ditolak atas dasar ketentuan hukum yang berlaku.⁴⁸ Beberapa keadaan yang sering muncul adalah:

- a. Roya tanpa melampirkan pengantar kreditor.
- b. Roya tanpa melampirkan sertipikat hak tanggungan/konsen/laporan.
- c. Roya tanpa pendaftaran perubahan nama yang sudah terjadi.
- d. Roya tanpa pendaftaran cessie yang sudah terjadi.
- e. Roya tanpa pendaftaran perobahan nama dan cessie yang sudah terjadi.

Banyak hambatan yang ditemui dalam praktek untuk pelaksanaan roya hak tanggungan ini. Hambatan-hambatan yang dijumpai terutama berkas untuk

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

kelengkapan roya yang belum diterima.⁴⁹ Untuk pelaksanaan roya harus melengkapi persyaratan sebagai berikut :

- a. Surat permohonan.
- b. Surat roya Hak Tanggungan dari kreditor
- c. Sertipikat hak atas tanah
- d. Sertipikat Hak Tanggungan
- e. Fotocopy KTP atau identitas diri pemohon
- f. Fotocopy KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonan dikuasakan.

Menurut ketentuan Pasal 122 ayat (1) *jo.* ayat (5) Peraturan menteri negara agraria/Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, persyaratan roya/penghapusan hak tanggungan adalah melampirkan pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, serta surat tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, sertipikat hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan beserta sertipikat hak tanggungan.

Diantara persyaratan-persyaratan tersebut yang sering belum dilengkapi adalah:

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

- a. Surat roya Hak Tanggungan dari kreditor
- b. Sertipikat hak atas tanah
- c. Sertipikat Hak Tanggungan
- d. Fotocopy KTP atau identitas diri pemohon

Banyak hal yang mengakibatkan surat roya Hak Tanggungan dari kreditor tidak dilengkapi oleh pemohon, antara lain :

- a. Pemohon tidak memintakan surat roya dari bank selaku kreditor sementara pelunasan kredit sudah berlangsung lama.
- b. Surat roya Hak Tanggungan yang diterbitkan bank selaku kreditor hilang.

Hambatan pertama ini disebabkan karena pada saat kredit sudah lunas, bank selaku kreditor tidak langsung menerbitkan surat royanya. Debitur selaku pemohon roya pada saat itu juga tidak memintakan Bank untuk segera menerbitkan surat royanya. Hal ini mengakibatkan kerugian bagi Debitur, karena surat roya sebagai persyaratan untuk pelaksanaan roya di Kantor Pertanahan tidak ada maka pelaksanaan roya tidak dapat dilakukan menjadi terhambat. Saat pemohon memintakan kembali surat roya dari bank maka bank juga memerlukan waktu untuk melakukan verifikasi data kredit debitur yang sudah lunas tersebut. Hambatan kedua ini terutama disebabkan karena kelalaian dari debitur yang sudah lunas untuk menyimpan arsip roya Hak Tanggungan yang diterbitkan bank selaku kreditor.

Debitur yang sudah lunas pada saat itu juga tidak langsung mengurus royas hak tanggungannya di Kantor Pertanahan Kota Medan.⁵⁰

Hilangnya sertipikat tanah yang akan diroya juga merupakan hambatan dalam pelaksanaan royas di Kantor Pertanahan Medan. Hilangnya sertipikat tanah yang akan diroya ini dapat terjadi di bank, Notaris/PPAT atau mungkin pula disebabkan karena kelalaian dari pemilik sertipikat tanah sendiri. Sertipikat Hak Tanggungan hilang juga dapat menjadi penyebab hambatan untuk pelaksanaan royas hak tanggungan di Kantor Pertanahan Medan. Hilangnya sertipikat Hak Tanggungan ini dapat terjadi di bank, Notaris / PPAT atau mungkin pemilik sertipikat tanah sendiri atau mungkin pula di Kantor Pertanahan. Identitas pemohon royas kadangkala juga sudah tidak berlaku lagi. Seperti Kartu Tanda Penduduknya sudah tidak berlaku demikian pula identitas yang lain.⁵¹

Permasalahan yang timbul akibat sistem regulasi mengenai hak tanggungan, yang masih tumpang tindih, yaitu tepatnya setelah keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, permasalahan yang muncul adalah berkaitan dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain yaitu Pasal 2 Ayat (2) undang-undang hak tanggungan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

⁵¹ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang terdapat dalam Pasal 124 Ayat (2). Selanjutnya dengan terbitnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan 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, menambah permasalahan baru dalam pelaksanaan roya partial karena jelas bertentangan dengan ketentuan di atasnya yaitu undang-undang hak tanggungan mengenai pengaturan klausula roya partial.

Pelaksanaan roya parsial yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan harus dilandaskan kepada ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini adalah Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sehingga dapat tercipta suatu kepastian hukum terhadap roya parsial dimana pelaksanaan roya parsial tersebut hanya dapat dilakukan terhadap obyek jaminan hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan terhadap satu hutang debitur yang senilai dengan obyek hak tanggungan tersebut.

Disamping itu pelaksanaan roya parsial hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila obyek jaminan hak tanggungan yang telah dilunasi utangnya oleh debitur berada dalam satu APHT dengan obyek jaminan hak tanggungan lainnya di dalam jaminan hutang yang berbeda. Hal ini dimaksud agar dapat tercipta suatu kekuatan hukum (legalitas) dalam pelaksanaan roya parsial tersebut. Dan yang terpenting adalah bahwa klausula

pelaksanaan roya partial sudah tercantum terlebih dahulu di APHT, karena itu merupakan syarat mutlak, dan jika tidak dibuat klausula tersebut maka tidak dapat dilakukan roya partial.

BAB IV

UPAYA-UPAYA YANG DILAKUKAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN DALAM MENGATASI HAMBATAN- HAMBATAN YANG MUNCUL DALAM MELAKSANAKAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN

A. Upaya-Upaya Preventif Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Melaksanakan Roya Partial Hak Tanggungan

Roya partial adalah pencoretan sebagian hak tanggungan dari seluruh bidang tanah yang dibebankan hak tanggungan. Roya partial ini merupakan kelembagaan hukum baru, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, yang memungkinkan penyelesaian secara praktis terhadap bagian benda jaminan apabila telah dilunasi sebagian, sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan lainnya.

Persyaratan harus lebih dari satu bidang tanah, tidak diartikan secara kaku. Satu bidang tanah (misalnya yang disebut sertipikat hak guna bangunan induk) yang kemudian hari pasti dipecah-pecah menjadi banyak bidang, termasuk yang sesuai tujuan Undang-Undang Hak Tanggungan bisa menjadi obyek roya partial, bahkan berkali-kali dalam kaitannya dengan kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah (KPR). Disini terjadinya lebih dari satu bidang juga belakangan. Dengan demikian, sungguhpun roya partial diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun, tetapi dapat

diterapkan pula untuk penyelesaian masalah roya partial di luar ketentuan tentang rumah susun.⁵²

Kantor Pertanahan Kota Medan dalam pelaksanaan roya partial tetap berpegang pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, artinya dalam pelaksanaannya, roya partial harus diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT). Lebih lanjut dikatakan bahwa yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya Pasal 124 ayat (2) tentang roya partial sangat membantu masyarakat untuk membebaskan sebagian dari obyek hak tanggungan, karena pada dasarnya masyarakat belum tentu dapat membebaskan keseluruhan obyek hak tanggungan mengingat kemampuan masyarakat sangat terbatas. Bahkan dengan terbebaskannya sebagian obyek hak tanggungan, debitur dapat memperoleh hutang baru dengan cara memberikan hak tanggungan kepihak bank lainnya.

Dengan adanya kebijakan Kantor Pertanahan Kota Medan tersebut diatas, tentunya mempunyai dampak kepada masyarakat yangn menginginkan roya partial yang lebih memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya mengenai ketentuan roya partial tidak dapat dilayani dengan baik. Untuk itu Kantor Pertanahan Kota Medan meberikan solusi, yaitu:

⁵² Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

1. Menyarankan kepada debitur untuk melakukan pendaftaran roya sampai lunasnya keseluruhan hutang kepada kreditur, atau
2. Menghubungi kreditur untuk memperbaharui perjanjian hutang piutang dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan memperjanjikan terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang ada. Dengan demikian pihak debitur harus meroya keseluruhan obyek Hak Tanggungan yang selanjutnya memasang kembali sebagian obyek Hak Tanggungan dengan perjanjian hutang piutang yang baru.⁵³

Sebagian PPAT tidak mencantumkan perjanjian roya partial dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT), karena pihak kreditur tidak memberikan perincian nilai dari masing-masing tanah yang menjadi obyek hak tanggungan. Disamping itu dalam perjanjian akad kredit yang berbentuk akta pengakuan hutang atau perjanjian kredit hanya menyebutkan sampai jumlah nilai tertentu dan tidak memperinci nilai dari masing-masing obyek hak tanggungan. Namun demikian terhadap hak tanggungan yang dalam pengakuan hutang/perjanjian kreditnya memperinci masing-masing obyek hak tanggungan, maka oleh Notaris/PPAT dibuatkan klausula roya partial dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) sesuai dengan nilai masing-masing obyek hak tanggungan.

Dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) itu tergantung dari akta pengakuan hutang/perjanjian kreditnya sendiri, artinya jika dalam akta

⁵³ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

pengakuan hutang/perjanjian kreditnya tersebut diperinci nilai masing-masing obyek hak tanggungan, maka dengan sendirinya akta pemberian hak tanggungan (APHT) akan menyebut pula nilai masing-masing obyek hak tanggungan tersebut yang selanjutnya sebagai dasar pelaksanaan roya partial dikemudian hari. Demikian pula sebaliknya, jika dalam akta pengakuan hutang tidak diperinci nilai masing-masing obyek hak tanggungan, maka dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) juga tidak diperinci nilai masing-masing obyek hak tanggungan, sehingga tidak dapat dipakai sebagai dasar pelaksanaan roya partial dikemudian hari.⁵⁴

Sementara itu dalam akta pengakuan hutang/perjanjian kredit perbankan dibuat sesuai dengan kondisi dari debitur maupun kreditur, artinya jika debitur sangat memerlukan uang dalam waktu dekat kemudian pihak kreditur sendiri mengalami kesulitan untuk meneliti masing-masing obyek hak tanggungan secara partial, maka disepakati bahwa dalam akta pengakuan hutang/perjanjian kredit tersebut nilai hutang masing-masing obyek hak tanggungan dijadikan satu dalam jumlah tertentu tanpa adanya perincian. Dalam hal perincian nilai masing-masing obyek hak tanggungan, pihak Bank memerlukan waktu yang cukup untuk meneliti masing-masing dari obyek hak tanggungan dilapangan baik mengenai letak tanah maupun perlunya keterangan tambahan dari pihak terkait agar nilai dari masing-masing obyek hak tanggungan yang sebenarnya, sehingga jika dilaksanakan roya partial dikemudian hari tidak

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

terdapat kekeliruan dalam menafsirkan nilai masing-masing obyek hak tanggungan yang akan diperjanjikan.⁵⁵

Pada dasarnya lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu terobosan dalam reformasi pertanahan yang menggantikan ketentuan *credietverband* dan *hyphoteek* dengan memasukkan ketentuan roya partial. Namun dalam kenyataannya masyarakat masih membutuhkan ketentuan yang lebih memperingan atau mempermudah pelaksanaan roya partial tersebut, mengingat dalam praktek sangat jarang ditemukan adanya perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang menyebut pelaksanaan roya partial secara jelas dan terperinci. Untuk mengatasi kesulitan tersebut, terbitlah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya dalam Pasal 124 ayat (2) mengenai roya partial. Namun demikian ketentuan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dimana untuk pelaksanaan roya partial perlu diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Ketentuan roya partial yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya dalam Pasal 124 ayat (2) secara hirarki tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan). Hal ini sejalan dengan asas *lex posterior derogat lex*

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

priori yang berarti ketentuan dibawah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan diatasnya.⁵⁶

Menyikapi adanya permasalahan dalam pelaksanaan roya partial ini, pemerintah menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan 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, dimana dalam format akta pemberian hak tanggungan (APHT) bagi pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah ditentukan secara baku, telah memuat klausula-klausula roya partial. Walaupun klausula-klausula roya partial tersebut telah dicantumkan dalam format baku akta PPAT, namun klausula roya partial tersebut disebutkan secara umum.

Format akta APHT menurut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 tersebut, seorang debitur dapat melakukan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, dan yang akan dibebaskan dari beban hak tanggungan tersebut, sehingga hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Selanjutnya, dalam hal obyek hak tanggungan kemudian dipecah sehingga hak tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, debitur dapat melakukan

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua.

Adanya ketentuan perkaban tersebut memungkinkan roya partial walaupun dalam pembuatan APHT tidak disebutkan secara jelas bidang-bidang tanah dan nilai dari bidang tanah yang dapat diroya secara partial, yaitu dengan dimungkinkan adanya kesepakatan antara pihak pemberi hak tanggungan dengan pihak penerima hak tanggungan yang akan ditentukan setelah pembebanan hak tanggungan atas obyek hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Ketentuan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dalam prakteknya akan menambah permasalahan dalam praktek pelaksanaan roya partial terhadap obyek hak tanggungan yang tidak ditentukan secara pasti berapa nilai serta bidang hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan dalam pembuatan APHTnya. Dengan demikian, apabila dikemudian hari antara pihak pemberi dan pihak penerima hak tanggungan membuat kesepakatan mengenai pemecahan bidang hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan secara keseluruhan terhadap sertifikat induknya, maka roya partial tersebut dapat berlaku surut. Hal tersebut akan menimbulkan ketidak

pastian hukum serta memberikan kemungkinan disimpanginya ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan.⁵⁷

B. Upaya-Upaya Represif Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Proses Melaksanakan Royalty Partial Hak Tanggungan

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) menyulitkan pelaksanaan royalti partial dalam praktek sehari-hari. Oleh karena itu adanya ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah cukup memberikan keleluasaan bagi pelaksanaan royalti partial, meskipun secara normatif ketentuan tersebut telah menyimpang dari Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Secara empiris ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mampu menjawab kesulitan dan kebutuhan dunia usaha.⁵⁸

Setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka pelaksanaan royalti partial diwilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Medan dapat berjalan dengan

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Marijah Harahap, Bagian Peralihan Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019.

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

lancar. Untuk mengatasi kendala tersebut, maka kantor pertanahan Kota Medan melakukan upaya sebagai berikut:

1. Melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Kepada para Notaris/PPAT yang mengeluarkan akta pemberian hak tanggungan (APHT), kantor pertanahan kota medan menghimbau agar Notaris/PPAT membuat surat pernyataan pemegang hak tanggungan dalam akta otentik untuk melepaskan sebagian hak tanggungan dengan mencantumkan secara jelas bagian hak tanggungan mana yang dibebaskan dari hak tanggungan, serta berapa nilai obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hutang debitur. Selain itu kantor pertanahan kota medan secara rutin memberikan informasi secara rutin mengenai ketentuan-ketentuan yang berlaku tentang lembaga roya partial, agar Notaris/PPAT secara berkelanjutan menyampaikan kembali pada para pihak yang menjadi subyek dalam APHT agar mengetahui ketentuan dan prosedur serta syarat pelaksanaan roya partial yang berlaku di kantor pertanahan kota medan.

2. Melakukan pendekatan dengan pihak bank

Kepada pihak bank selaku pemegang hak tanggungan, kantor pertanahan kota medan menyarankan untuk meroya semua hak tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran hak tanggungan baru dengan membuat akta pemberian hak tanggungan (APHT) terhadap sebagian obyek hak tanggungan yang belum lama terbebaskan dari pelunasan hutang debitur. Jalan keluar yang harus ditempuh antara pihak bank dengan debitur pemberi hak tanggungan adalah mengeluarkan obyek jaminan hak tanggungan yang telah lepas dari pembebanan hutang debitur dengan

melaksanakan roya partial di kantor pertanahan tempat dimana tempat pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan.⁵⁹

Dalam pelaksanaan roya partial di kantor pertanahan kota medan apabila setelah berlangsungnya perjanjian kredit, debitur menghendaki untuk melunasi sebagian hutangnya, padahal pada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungannya tidak diperjanjikan terlebih dahulu adanya roya partial, sehingga roya partial tidak dapat dilakukan. Kantor pertanahan kota medan memiliki syarat utama untuk dapat dilaksanakannya roya partial adalah dilihat pada akta pemberian hak tanggungannya, apakah telah diatur mengenai adanya klausula roya partial secara terperinci baik nilai dari bidang-bidang tanah atau tidak.

Apabila tidak diatur secara tegas dalam akta pemberian hak tanggungannya, maka kantor pertanahan kota medan akan menolak untuk dapat dilaksanakannya roya partial, dengan memberi catatan bahwa tidak adanya klausula mengenai roya partial dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, catatan tersebut ditulis pada surat permohonan roya partial yang telah diajukan kreditur kemudian dikembalikan lagi kepada kreditur yang bersangkutan.

Penolakan tersebut dilakukan karena kantor pertanahan kota medan hanya berpegang pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 2 ayat (2), meskipun telah terbit Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Zulhemi Elita Juliani, Seksi II Bagian Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Medan, Medan, tanggal 26 April 2019

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 124 ayat (2) yang menghendaki pelaksanaan roya Partial tanpa diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kebijakan tersebut juga berdasarkan Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di seluruh Indonesia bahwa pelaksanaan roya partial kembali tunduk pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang isinya bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan/atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian obyek hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Roya partial yang dapat dilakukan adalah terhadap pembebanan hak tanggungan yang termuat di dalam satu akta pemberian hak tanggungan (APHT). Roya partial tidak dapat dilaksanakan terhadap APHT yang berbeda karena sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi. Pelaksanaan roya partial dapat dilakukan oleh kantor pertanahan kota medan apabila hutang yang dijamin dengan obyek hak tanggungan senilai harganya dengan obyek hak tanggungan tersebut dan keseluruhan yang dijamin dengan obyek jaminan hak tanggungan telah dilunasi oleh debitur pemberi hak tanggungan dimana obyek jaminan hak tanggungan tersebut

diperjanjikan dalam satu APHT dengan obyek jaminan hak tanggungan lainnya dengan hutang yang berbeda jaminan hak tanggungannya.

Besarnya nilai masing-masing hak atas tanah yang akan dibebaskan dengan roya partial yang merupakan jumlah yang harus dibayar untuk membebaskan hak atas tanah yang bersangkutan, ditentukan atas dasar kesepakatan antara kreditur dan debitur. Dengan demikian, kesepakatan mengenai nilai hak atas tanah yang akan dibebaskan berlainan dengan yang disebutkan diatas, diadakan dalam kesepakatan tersendiri, di luar APHT. Dengan demikian ditinjau dari ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan penampungan yang luas mengenai kebutuhan akan kredit dengan jaminan yang luwes.

Dengan ditandatanganinya APHT antara pemberi hak tanggungan/debitur dan pemegang hak tanggungan/kreditur dengan janji yang tercantum Pasal 2 blangko standar APHT tersebut, maka untuk melakukan roya partial dalam praktek, nilai hak tanggungan yang membebani sertipikat induk harus dapat disepakati antara debitur dan kreditur untuk dipecah-pecah disesuaikan dengan nilai sertipikat masing-masing hasil pemecahan sertipikat induk. Dalam hal ini hasil kesepakatan antara debitur dan kreditur harus dituangkan secara tertulis, terperinci dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang dikemudian hari dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan roya partial.

Dalam hal ketika roya partial dilaksanakan, yang ternyata tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, kantor pertanahan akan meminta dibuatkan akta *consent* roya yang dikeluarkan oleh notaris atau pihak

kreditur. Dimana isi dari akta *consent* roya tersebut menyatakan suatu pernyataan persetujuan untuk dilakukan roya terhadap sebagian obyek hak tanggungan. Hal ini berhubungan dengan isi dari akta *consent* roya itu berisi kesepakatan yang dibuat oleh pihak kreditur dengan debitur mengenai roya partial.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa pelaksanaan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan adalah permohonan roya partial yang diajukan kepada kantor pertanahan dan kepala kantor pertanahan dilaksanakan dalam waktu tujuh hari kerja setelah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan hak tanggungan itu. Dalam roya partial, sertipikat hak tanggungan tidak ditarik kembali oleh kantor pertanahan, tetapi hanya diberikan catatan, persil mana yang dicoret dan persil-persil lain tetap terikat sebagai jaminan sisa hutang.
2. Bahwa hambatan-hambatan pelaksanaan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan, terdiri dari hambatan-hambatan eksternal yaitu ketika debitur menghendaki melunasi sebagian utangnya untuk membebaskan sebagian jaminannya terjadi kesulitan ketika dilakukan roya partial, dan hambatan-hambatan internal yaitu dalam pelaksanaan roya partial ini terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain. Hambatan lainnya adalah tidak tercantum bagian-bagian mana dari sertipikat induk yang dipecah setelah terikat hak tanggungan yang dapat dilakukan roya partial.

3. Bahwa upaya-upaya yang dilakukan kantor pertanahan kota medan dalam mengatasi hambatan-hambatan yang muncul dalam melaksanakan roya partial hak tanggungan, terdiri dari upaya-upaya preventif yaitu menyarankan kepada debitur untuk melakukan pendaftaran roya sampai lunasnya keseluruhan hutang kepada kreditur, atau menghubungi kreditur untuk memperbaharui perjanjian hutang piutang dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan memperjanjikan terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang ada. Upaya-upaya represif yaitu dengan melakukan pendekatan dengan pihak bank untuk meroya semua hak tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran hak tanggungan baru dengan membuat akta pemberian hak tanggungan (APHT) terhadap sebagian obyek hak tanggungan yang belum lama terbebaskan dari pelunasan hutang debitur.

B. Saran

1. Sebaiknya pelaksanaan roya partial yang berkaitan dengan pembebanan jaminan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan dilaksanakan dengan menggunakan asas kesederhanaan dan proses pelaksanaannya sehingga pelaksanaan roya partial tersebut tidak terkesan sulit dan berbelit-belit dalam suatu proses birokrasi di Kantor Pertanahan Kota Medan.
2. Sebaiknya kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Medan yang berkaitan dengan ketidaklengkapan

dokumen atau persyaratan pendukung dapat dicarikan solusi/jalan keluar dengan melakukan pendekatan terhadap pihak-pihak terkait yang mengeluarkan dokumen-dokumen tersebut, sehingga pelaksanaan roya partial dalam rangka pembebanan jaminan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan tidak terkendala dan dapat berjalan lancar.

3. Hendaknya dalam mencari solusi dalam upaya untuk dapat memperlancar pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Medan, para pejabat terkait di Kantor Pertanahan Kota Medan perlu melakukan penyuluhan secara intensif kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembuatan APHT, pendaftaran APHT maupun dalam memperlancar pelaksanaan roya partial termasuk pihak perbankan yang berkepentingan terhadap roya partial tersebut dan juga pihak pemberi jaminan hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aspan, h., sipayung, i. M., muharrami, a. P., & ritonga, h. M. (2017). The effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city). *International journal of global sustainability*, 1(1), 55-66.
- Aspan, h. (2017). "good corporate governance principles in the management of limited liability company. *International journal of law reconstruction*, volume 1 no. 1, pp. 87-100.
- Aspan, h. (2017). "peranan polri dalam penegakan hukum ditinjau dari sudut pandang sosiologi hukum". *Prosiding seminar nasional menata legislasi demi pembangunan hukum nasional*, isbn 9786027480360, pp. 71-82.
- Aspan, h. (2014). "konstruksi hukum prinsip good governance dalam mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik". *Jurnal dialogia iuridica universitas maranatha bandung*, volume 2 no. 2, pp. 57-64.
- Aspan, h., i. M. Sipayung, a. P. Muharrami, and h. M. Ritonga. (2017). "the effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city)". *International journal of global sustainability*, issn 1937-7924, vol. 1, no. 1, pp. 55-66.
- Aspan, h., f. Milanie, and m. Khaddafi. (2015). "swot analysis of the regional development strategy city field services for clean water needs". *International journal of academic research in business and social sciences*, vol. 5, no. 12, pp. 385-397.
- Bahsan, M., 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bungin, Burhan, 2003, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis Dan Metodologis Ke arah Penguasaan Modal Aplikasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Chandra, S., 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Gramedia Widia Sarana Indonesia, Jakarta.

- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Jakarta.
- Fikri, r. A. (2018). Analisis yuridis terhadap tindak pidana pembunuhan berencana yang dilakukan oleh anak dibawah umur menurut undang-undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak. *Jurnal abdi ilmu*, 11(1), 158-168
- Harun, Badriyah, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hartono, Sunaryati, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Ketaren, a. H. S. (2018). Analisis yuridis tindak pidana cybercrime dalam perbuatan pidana pencemaran nama baik ditinjau dari undang-undang no. 8 tahun 2011 tentang informasi transaksi dan elektronik dan hukum pidana
- Lubis, Mhd. Yamin, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Medaline, o. (2018). The development of “waqf” on the “ulayat” lands in west sumatera, indonesia. *Journal of social science studies*, microthink institute, issn, 2329-9150
- Moleong, Lexy J., 2004, *Metode Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Rafianti, f. (2018). Adopsi dalam perspektif hukum islam. *Jurnal doktrin*, 3(6).
- Saragih, y. M., & medaline, o. (2018, march). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in indonesia). In *iop conference series: earth and environmental science* (vol. 126, no. 1, p. 012108). Iop publishing.
- Satrio, J., 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Siregar, a. R. M. (2018). Kewenangan mahkamah konstitusi dalam pengujian undang-undang terhadap undang-undang dasar tahun 1945. *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 100-108

- Siti, n. (2018). Rekonstruksi politik hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan hubungan industrial berdasarkan hukum progresif (doctoral dissertation, universitas andalas)
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Cetakan Pertama*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Sungono, Bambang, 2002, *Metode Penelian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Supramono, Gatot, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Tanjung, a. S. (2018). Pertanggungjawaban pidana yang mengakibatkan meninggalnya orang dalam lingkup rumah tangga (studi kasus putusan pengadilan negeri tebing tinggi deli nomor 486/pid. B/2014/pn. Tbt.). *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 1-12.
- Sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.
- Tanjung, i. U. (2018). Studi komparative pendirian negara khilafah di indonesia. *Jurnal penelitian medan agama*.
- Wijaya, Andika, dan Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta.

B. Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan 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.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Jurnal

Doly, Denico, “*Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*”, Jurnal Negara Hukum, Vol. 2, Nomor 1 Juni 2011.

Halim, Maria Stephannie, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*”, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune Volume I, Nomor 1 Agustus 2018.

Kinanti, Karenandrie Pradnya, R. Suharto, Yuli Prasetyo Adhi, “*Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktek Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*”, Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 4, Tahun 2012.

Roestamy, Martin, *“Paradigma Hak Kebendaan Kepemilikan Sarusun Yang Dibangun Pada Lahan Hak Guna Bangunan”*, Jurnal Hukum *De’rechtsstaat*, Volume 2 No. 1, Maret 2016.

Sagita, Mega Ria, Kashadi, Siti Malikhatun Badriyah, *“Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Semarang”*, Diponegoro Law Review, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2016.

Sinaga, Tiomarida, Sri Kistiyah, Akur Nurasa, *“Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan”*, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 2 No. 1, Tahun 2019.