

BAB I

PENDAHULUAN

Pengertian kredit dalam pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan (selanjutnya disingkat dengan UU Perbankan), Kredit diartikan sebagai penyediaan Uang atau tagihan yang di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹

Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului adanya perjanjian kredit yang dibebankan oleh bank hanya saja mengandung resiko, sehingga dengan pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibanya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

¹ Evi Ariyanti, 2013, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Penerbit Ombak, hlm.59.

Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus mempunyai penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari debitur. Lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur untuk memberikan keyakinan kepada debitur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.²

Hak tanggungan, menurut pasal ketentuan pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³

²Hartono Hadisaputro, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, hlm.31.

³Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm.13.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, sebagai Hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tanggankan. Oleh karena itu, dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan Undang-Undang adalah hak tanggungan atas milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.⁴

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan tersebut, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarnya, wajib dikirimkan ke kantor pertanahan selambat 7(tujuh) hari kerja setelah penandatagan yang dimaksudkan diatas ditetapkan batas waktunya, yaitu satu (satu) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.⁵

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta pemberian Hak Tanggungan. Pengecualian sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) diatas adalah bahwa untuk kepentingan pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebut dalam Akta Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang

⁴Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, jakarta, Sinar grafika, hlm.5.

⁵Andrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm.9.

dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa Obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi, pengecualian ini disebut Royalty Partial.⁶

Hak tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek hak tanggungan karna adanya pelunasan sebagian hutang dari pemberi hak tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan tersebut, baik dari akta otentik maupun dibawah tangan. Menurut pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yang menyatakan: “pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan oleh pemegang obyek hak tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan itu”.

Sehubungan dengan latar belakang yang tersebut diatas, maka penelitian Skripsi ini mengambil judul “ROYA PARTIAL TERHADAP

⁶Harsono, Boedi, *Op. Cit*, hlm.413.

OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DI
BANK MANDIRI YOGYARTA CABANG SUDIRMAN”.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas,dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Prosedur melakukan Roya Partial di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta?
2. Adakah Hambatan-hambatan dalam prosedur melakukan Roya Partial Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta tersebut?

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan :

a. Tujuan Objektif

1. Untuk mengetahui dan mengkaji Prosedur melakukan Roya Partial di Kantor Pertanahan Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan prosedur Roya Partial di kantor Badan Pertanahan tersebut.

b. Tujuan Subjektif

Penelitian ini bertujuan sebagai syarat Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Skripsi Penulis sebelumnya sudah ada yang pernah menulis dengan topik yang sama, tetapi dengan rumusan dan pembahasan yang berbeda, misalnya:

1. Dengan Judul “Roya parsial dalam perjanjian kredit Kontruksi Di PT.Bank Negara Indonesia Cabang Semarang”. Penulis: Bhineka Wahyudi Palito Sitangagang, Tahun 2013. Isinya Tentang: pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah milik pengembang yang menerima kredit kontruksi dari PT.Bank BNI. Sedangkan metode yang digunakan adalah metode yuridis Empiris, metode yang digunakan dari hasil lapangan yang berupa wawancara secara mendalam, dan tempatnya di Kabupaten Semarang.⁷
2. Dengan Judul “Pelaksanaan Roya partial terhadap hak tanggungan yang menerima Kredit Kontruksi di BPR sukawati Pancakanti Kabupaten ginanjar”, Penulis: Imade Wisnu Saputra, Isinya tentang: tentang pelaksanaan roya partial terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan oleh pengembang dengan dijualnya bagian tanah dan bangunan diatas kepada pembeli,

⁷Bhineka wahyu plaito, 2013, *Roya parsial dalam perjanjian kredit Kontruksi Di PT. Bank Negara Indonesia Cabang Semarang*.
<https://www.google.co.id/search?q=Roya+partial&oq=ro&aqs=chrome.0.69i59j69i57j69i60I3j69i59.2348j0j4&sourceid=chrome-mobile&ie=UTF-8>. (diakses pada hari senin, 6 maret 2017, Pukul 11.00 WIB).

metode yang digunakan adalah metode Empiris, tempat penelitiannya di BPR Sukawati Pancakanti Kabupaten Ginjar.⁸

⁸Imade Wisnu Saputra, *Pelaksanaan Roya partial terhadap hak tanggungan yang menerima Kredit Kontruksi di BPR sukawati Pancakanti Kabupaten ginjar*.
<https://www.google.co.id/search?q=roya+partial+dalam+perjanjian+kredit&aqs=mobile-gws-litle>.
(diakses pada hari senin 6 maret 2017, Pukul 11.00 WIB).