

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Kantor Pertanahan Yogyakarta

Kantor Pertanahan Yogyakarta dalam melaksanakan kegiatan pelayanan Sehingga dapat memenuhi semua pihak diperlukan penunjang seperti prasarana dan sarana kerja sangat penting. Dalam rangka pemberian pelayanan terbaik dalam kepada masyarakat, kantor pertanahan Kota Yogyakarta melakukan inovasi dalam pengurusan pelayanan pertanahan dengan nama *One Day Service* (pelayanan satu hari selesai). Hal ini dilakukan dilakukan dikantor Pertanahan Kota Yogyakarta sejak April 2013. Pelayanan yang diberikan meliputi peralihan Hak (jual beli), Roya, Peningkatan Hak (RSS), Pelayanan spesial ini diberikan dikantor pertanahan Kota Yogyakarta hanya untuk masyarakat pengguna layanan langsung (tanpa perantara) yang memenuhi kelengkapan dokumen yang disyaratkan. Pada setiap hari Rabu jam 08.00 – 12.00 WIB, informasi ini telah disampaikan kepada seluruh lurah di Kota Yogyakarta Untuk disebarluaskan kepada warganya.

2. **Visi dan Misi BPN kota yogyakarta**

Adapun Visi dan Misi kantor pertanahan Kota Yogyakarta yaitu sebagai berikut:

Visi:

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahn untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan republik indonesia.

Misi:

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuranrakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapata, serta pemantapan ketahanan pangan.
2. peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitanya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan diseluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistim

pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari.

4. keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip, dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

3. Jenis Pelayanan

Dikantor pertanahan ada 7 (tujuh) jenis pelayanan, meliputi:

1. Loker/meja informasi.
2. Loker/meja pelayan zona nilai tanah.
3. Loker/meja pelayan cek plot.
4. Loker/meja pelayanan Verifikator berkas pendaftaran (dilayani pada meja 4-6).
5. Loker/meja pelayanan penyerahan bukti bayar penerimaan negara bukan pajak/SPS.
6. Loker/meja pelayanan penyerahan produk/sertifikat.
7. Loker/meja pelayanan verifikasi berkas on-line.

Kantor pertanahan Kota Yogyakarta terletak di Jalan Kusuma Negara Nomor 161 Kota Yogyakarta.¹

Tahap –tahap pelaksanaan di Kantor pertanahan Kota Yogyakarta:

Dasar hukum Hapusnya Hak Tanggungan (Roya) adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria/kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pencatatan hak tanggungan dilakukan pada sertifikat maupun buku hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Berdasarkan hal ini, dalam ketentuan pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, bahwa dengan hapusnya

¹Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Profil Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta (Senin, 30 Januari 2017).

hak tanggungan maka kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan pada buku atas tanah dan sertifikatnya.

B. Prosedur melakukan Roya Partial di kantor pertanahan Yogyakarta

1. Roya Partial dalam praktik Hukum di Pertanahan

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 dibitur yang dilakukan secara bertahap. Namun dengan demikian, pelunasan bertahap tidak semerta merta dapat diikuti dengan Roya parsial, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya antara debitur dengan Bank. Karna dengan hal ini salah satu sifat hak tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan sebelumnya.²

Diperkenankanya Roya dalam Undang-undang Hak tanggungan guna mengakomodasikan keperluan khususnya dalam pendanaan pembagunan kompleks perumahan dan rumah susun yang semula menggunakan kredit untuk pembagunan rumah seluruh komplek dan kemudian hasil pembagunan rumah dijual kepada pemakai satu persatu. Dengan dimungkinkanya hak tanggungan dibagi-bagi menjadikan pencoretan atau roya partial terhadap obyek

² Irma devita purnama sari, 2014, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung, PT. Mizan Pustaka, hlm.71.

hak tanggungan itu dimungkinkan menurut UUHT, yaitu sebatas peminjaman yang telah dilunasinya. Namun, diperkenalkannya hak tanggungan dibagi-bagi tersebut menimbulkan suatu kendala, karena tanah yang digunakan sebagai tanggungan harus jelas haknya beserta pemiliknya dengan dibuktikan suatu sertifikat, pengembang yang telah membayar sebagian kreditnya tidak mengakibatkan penghapusan keseluruhan kredit dan jika pengembang telah mengikatkan kredit dengan menyerahkan hak tanggungan atas tanah dalam bentuk sertifikat induk yang didirikan bangunan rumah ternyata berlainan dengan bank yang ditunjuk oleh pembeli untuk memberikan pembiayaan pembelian rumah tersebut, yang tentunya menghendaki permohonan kredit menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang di biayai kredit sebagai jaminan.³

Oleh karena itu, maka ketentuan yang dimaksud Dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang hak tanggungan menyatakan bahwa:

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

Ketentuan dalam pasal tersebut selaku dengan penjelasan Bapak Irwahyudi (kepala bagian Roya BPN) menyatakan bahwa roya partial adalah kegiatan penghapusan sebagian status hak

³Andrian sutedi, *Op.Cit*, hlm.73-74.

tanggungan yang tercatat dalam buku tanah, sertifikat hak tanggungan dan sertikat hak atas tanah, sebagai akibat dari pelunasan utang debitur yang dilakukan secara bertahap.⁴

Roya partial ini merupakan kekecualian sebagaimana yang diberikan dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap hak tanggungan yang dibebankan pada beberapa hak atas tanah. Dalam akta pemberian hak tanggungan diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijaminakan dapat diangsur, dengan besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut yang akan dibebaskan dari hak atas tanah tersebut. Jadi, hak tanggungan atas sisa utang tesebut yang hanya membeni sisa dari tanah obyek hak tanggungannya.

Kekecualian ini dimaksud untuk disesuaikan untuk perkembangan praktek perkreditan. Misalnya, untuk perkreditan pendirian perumahan. pembangunan sebuah kompleks perumahan secara menyeluruh di ikat dengan hak tanggungan, kemudian jika sebuah rumah dijual kepada konsumennya, maka atas masing-masing persil yang terjual dilepaskan hak tanggungan persil demi persil, karna para pembeli rumah tersebut kemudian juga menggunakan rumah yang dibelinya dengan jaminan hak tanggungan. karna itu, pemecahan sertifikat induk menjadi sertifikat persil demi persil di ikuti dengan roya sebagian hak tanggungan, yakni hak atas tanah

⁴Wawancara dengan Irwahyudi (kepala bagian Roya BPN) di Kantor BPN Kota Yogyakarta pada 5 Januari 2017, pukul 13.00 WIB.

yang sudah dijual tersebut. Hal ini disebut dengan istilah Royalty Partial, karena pasal 2 ayat (2) UUHT mensyaratkan adanya perjanjian dahulu sebelum dilakukannya Royalty Partial.⁵ Yakni harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁶

- a. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tidak dipisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi:
 - 1). Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
 - 2). Domisili para pihak.
 - 3). Pemegang dan pemberi Hak tanggungan.
 - 4). Secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasan dengan hak tanggungan.
 - 5). Nilai tanggungan.
 - 6). Obyek hak tanggungan.

⁵Munir Fuadi, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, PT.gloria aksama Pratama, Jakarta, hlm.80.

⁶Andrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm.72-73.

- c. pemberian hak tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (kota/madya).
- d. sertifikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang maha Esa”.
- e. Batal demi Hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur jindra janji.

2. Prosedur melakukan Roya Partial di BPN

Permohonan roya partial merupakan prosedur biasa dalam masalah pertanahan. Sebagai institusi hukum partikeler dalam pertanahan roya partial dilaksanakan hanya dalam keadaan-keadaan tertentu sebagaimana dijelaskan diatas. Keadaan tersebut yaitu ketika sertifikat tanah tanah dinyatakan bebas dari pertanggungan. Roya partial berhubungan dengan persoalan pertanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian Menurut Bpk.Haru bahwa untuk melakukan Roya partial Pada Bank:

“Pihak bank (selaku kreditor) hanya mengeluarkan surat royanya kemudian diserahkan kepada pihak debitur selanjutnya diproseskan langsung ke pihak kantor badan pertanahan, apabila debitur tidak bisa melakukannya pengurusan roya sendiri pihak debitur dapat memintan bantuan kepada notaris/PPAT yang ditunjuk. Apabila sudah diproses pada kantor pertanahan, maka debitur menyerahkan

surat roya ke pada Bank karena masih mempunyai hutang yang belum dilunasi”⁷

Roya partial hanya boleh dilakukan oleh yang berhak yaitu pemegang hak dalam hal ini adalah debitur.⁸ Selanjutnya yang berwenang melakukan pencoretan yaitu kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta.

Proses pelaksanaan roya partial dilakukan dengan prosedur yang sudah tetap 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.

Roya partial merupakan kelembagaan hukum baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memungkinkan penyelesaian secara praktis terhadap bagian benda apabila telah dilunasi sebagian, sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan lainya. Dengan demikian, roya partial diatur dalam UURS, tetapi

⁷Wawancara dengan Haru (manajer Bank Mandiri), di Kantor Cabang Bank Mandiri pada 4 Januari 2017, Pukul 14.00 WIB.

⁸Wawancara dengan Irwahyudi, Kepala Bagian Pendaftaran Roya, di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, tanggal 30 januari 2017. Pukul 13.00 WIB.

dapat diterapkan pula untuk menyelesaikan masalah roya partial diluar rumah susun.

Sehubung dengan hal tersebut diatas, maka hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan kredit dengan dibebani hipotik/credietverband terdiri dari beberapa bidang tanah. apabila telah dilunasi sebagian dapat dilakukan roya partial, sepanjang yang dibebani hipotik/credietverband hanya satu bidang saja, tidak dapat dilakukan roya partial.

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur melakukan roya partial dikantor pertanahan, Bapak Irwahyudi menjelaskan, bahwa prosedur yang harus dipenuhi debitur saat melakukan permohonan Roya partial hak tanggungan, yaitu:⁹

1. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasioanal Republik indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang standart pelayanan pengaturan pertanahan.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2014 tentang jenis dan tarif atas atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang.
3. Diproses SPOP 7 hari (khususnya hari rabu dilakukan *one day service* salah satunya yaitu pelayanan Roya).

⁹Ibid.

Sedangkan syarat-syarat permohonan Roya partial yang diatur dalam Kementrian Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
2. Surat kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan oleh aslinya oleh petugas loket.
4. Foto kopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan oleh aslinya oleh petugas loket atau bagian badan hukum.
5. Sertifikat tanah dan sertifikat dan sertifikat hak tanggungan dan/atau konsen roya jika sertifikat hak tanggungan hilang.
6. Surat roya/ keterangan lunas/ pelunasan hutang dari kreditur.
7. Foto kopi KTP Pemberi hak tanggungan (debitur), penerima (kreditur) dan/ atau kuasa yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Adapun biaya yang dikenakan untuk setiap permohonan roya yaitu sebesar Rp.50.000 sebagaimana diatur dalam PP NO

128 Tahun 2014 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian agraria dan tata ruang/BPN. Sedangkan Pelaksanaan roya partial oleh BPN kota yogyakarta yaitu berpedoman pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 1 tahun 2010 tentang Standart pelayanan dan pengaturan pertanahan.

Selanjutnya, setelah persyaratan tersebut dipenuhi, maka prosedur pengajuan permohonan roya partial dilanjutkan dengan mendaftarkan kebagian roya dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:¹⁰

- a. Mengisi blangko permohonan dan dilampirkan
- b. Asli sertifikat Hak Tanah
- c. Asli sertifikat Hak tanggungan
- d. Asli sertifikat Roya dari Bank
- e. Foto Kopy KTP dan KK Pemegang Hak
- f. Surat kuasa
- g. Foto kopy KTP penerima kuasa, dan Foto Kopy KK (dilegalisir)
- h. Membayar biaya

Setelah adanya permohonan dari yang berkepentingan, selanjutnya bagian roya partial akan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan dilakukan selama 7 (tujuh) hari kerja terhitung

¹⁰*Ibid.*

sejak diterimanya permohonan pencoretan yang diatur dalam pasal 22 ayat (8) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Proses penyelesaian harus dilakukan dengan prinsip metode kerja SPOP 7 hari (khususnya hari rabu dilakukan pelayanan *one day service* salah satunya yaitu pelayanan Roya).¹¹

Dengan hapusnya hak tanggungan maka sertifikat hak tanggungan ditarik dan bersama-sama buku hak tanggungan tidak berlaku lagi. Sertifikat hak tanggungan yang sudah dimusnahkan di roya dimusnahkan/ditiadakan. Catatan tentang penghapusan hak tanggungan yang dimaksudkan dilakukan diatas yaitu:

- a. Sertifikat atas tanah
- b. Buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan
- c. Sertifikat hak tanggungan yang akan diroya
- d. Buku tanah hak tanggungan yang akan diroya

Setelah pencatatan roya partial selesai, maka sertifikatnya diserahkan kembali kepada pemegang haknya, sedangkan sertifikat hipotik/credietverbend diserahkan kepada kreditur, kecuali apabila diperjanjikan lain sesuai dengan ketentuan pasal 44 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 4 tahun 1998 tentang Rumah Susun.¹²

Apabila dilihat dari ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria Pasal 124 ayat (2) dapat dijelaskan bahwa: “ pendaftaran

¹¹*Ibid.*

¹²Lihat Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No: 600-1610-DIV.

hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan jika tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan itu”.¹³ Sedangkan secara hirarkis bertentangan dengan peraturan di atasnya, yaitu didalam ketentuan pasal 2 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa: “apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan sari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”. Dilihat dari kedua peraturan tersebut maka ketentuan dibawahnya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan di atasnya.

Menurut bapak irwahyudi menyatakan bahwa sampai sekarang pelaksanaan roya partial dikota yogyakarta dapat berjalan dengan lancar dan aman karna dilakukan sesuai dengan yang

¹³Lihat Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

diperjanjikan dalam APHT masing-masing hak tanggungan.¹⁴ dengan demikian pelaksanaan roya partial yang dilakukan dikota yogyakarta semuanya berjalan dengan lancar termasuk setelah diterapkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dengan demikian perlu dibuat APHT didepan PPAT, Oleh PPAT dibuatkan APHT berdasarkan perjanjian kredit, dalam APHT tidak menutup kemungkinan dijaminakan dapat dicantumkan janji adanya roya partial. Setelah APHT dibuat, maka PPAT mengajukan permohonan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan kota yogyakarta. Kantor pertanahan kota yogyakarta akan memeriksa kelengkapan syarat administrasi terlebih dahulu, baru setelah persyaratan administrasi terpenuhi maka oleh kantor pertanahan akan mengeluarkan buku-buku tanah hak tanggungan.

Dalam Akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:¹⁵

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberian hak tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa, dan/atau penerimaan uang sewa dimuka, kecuali

¹⁴*Ibid.*

¹⁵Kansil, Christine, 1993, *pokok- pokok hukum hak tanggungan atas tanah*, Jakatra, PT. Fajar interpretama, hlm.35-39.

dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

2. Janji yang membatasi kewenangan pemberian hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tatanan susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

Janji –janji yang dicantumkan pada ayat ini bersifat fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak –pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji- janji ini dalam akta pemberian hak tanggungan. dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang didaftarkan pada kantor pertanahan, janji- janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap orang ketiga. Pemberian hak tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana yang dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk telah diperoleh persetujuan tertulis dan pemegang hak tanggungan.

3. Janji yang diberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelolah obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang

daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan apabila debitor cinda janji.

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan dapat merugikan pemberian hak tanggungan. oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan ketua pengadilan negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut ketua pengadilan negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitor apabila pemberi hak tanggungan bukan debitor.

4. Janji yang diberikan dalam kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau batalnya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilangarnya ketentuan undang-undang.

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk atas biaya pemberian hak tanggungan mengurus perpanjangan hak

atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan untuk mencegah hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek hak tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi hutang yang dijamin.

5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cinda janji.
6. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.

Janji ini dimaksud untuk melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya, hak tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek hak tanggungan walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan pemegang hak tanggungan pertama.

7. Janji bahwa pemberian hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa

persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

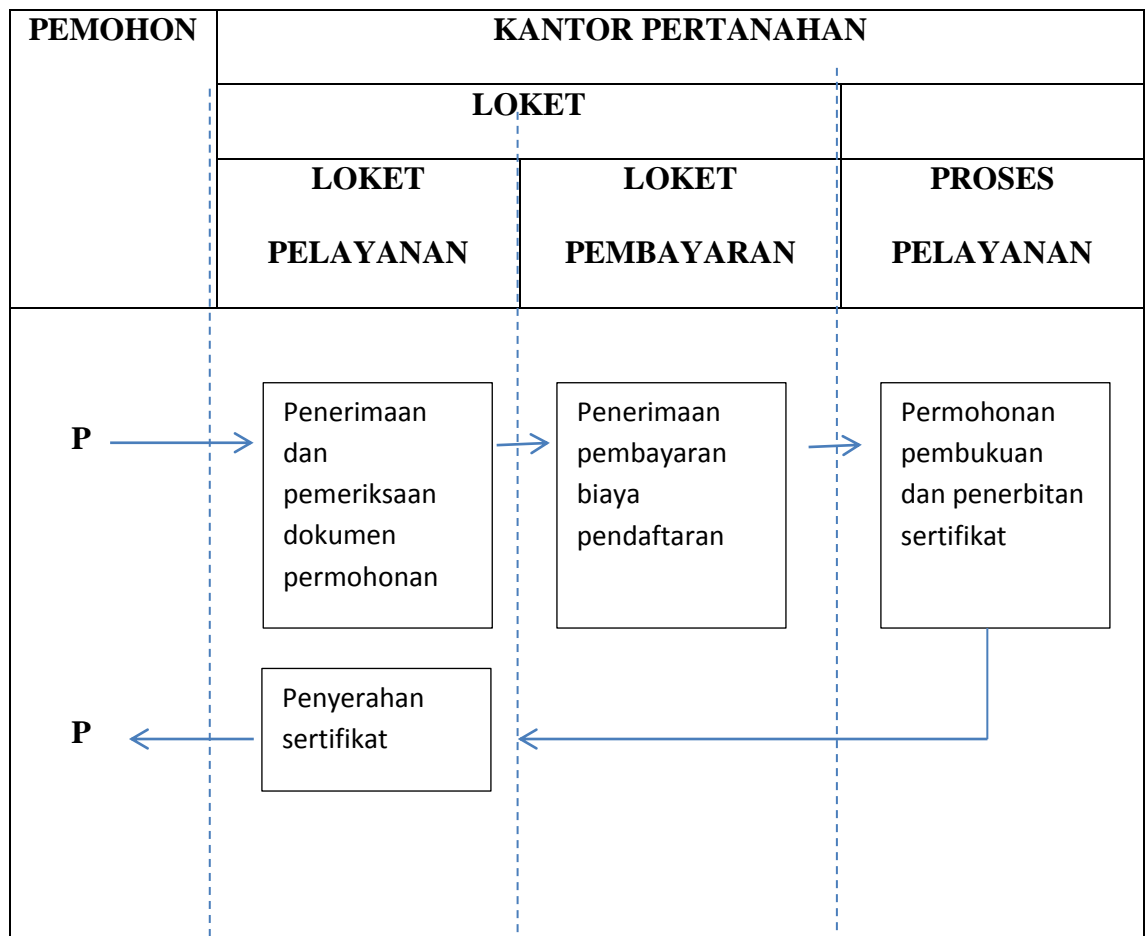
8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diteri pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemberian hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
11. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).

Tanpa dicantumkan janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan diserahkan kepada pemberi hak tanggungan (pasal 11).

Dari keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan roya partial di kota yogyakarta setelah diterapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang sangat lancar, karena Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang bertentangan dengan ketentuan pasal 2 ayat (2) Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Bagian Alur Proses Hak Tanggungan/Roya



3. Pelaksanaan perjanjian Kredit antara Bank dengan debitur

Didalam pelaksanaan jaminan kredit dengan hak tanggungan, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan (Kreditor) dengan Bank, antara lain:¹⁶

- a. Hak tanggungan diadakan untuk menjamin pelunasan utang-utang debitur, karna dengan diadakan hak tanggungan tersebut, bank mendapatkan hak untuk didahulukan pelunasan piutang dari kreditor lain apabila barang yang dibebani hak tanggungan tersebut dijual. Hak tanggungan ini diadakan atas persetujuan antara bank dengan debitur.
- b. Tanah yang dijaminan dengan hak tanggungan harus memenuhi asas spesialitas asas publisitas.
- c. Bank perlu mengadakan kunjungan kelokasi atau pemeriksaan secara fisik (*on the spot*) terhadap barang tersebut untuk meneliti apakah jumlah, jenis barang jaminan itu bener dan wajar adanya.
- d. Pelaksanaan jaminan kredit dengan hak tanggungan harus dilakukan secara materil (autentik). Pelaksanaan jaminan kredit dengan hak tanggungan ini dilakukan di hadapan PPAT dan harus didaftarkan dikantor pertanahan.

¹⁶Andrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 89-90.

- e. Pelaksanaan jaminan kredit dengan tanggungan, Bank harus menguasai surat-surat, yaitu:
 - 1). Akta pemberian hak tanggungan yang bersifat autentik dari PPAT maupun sertifikat hak tanggungan dari kantor pertanahan.
 - 2). Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak yang asli
 - 3). Selain itu apabila diatas tanah yang dijadikan jaminan kredit tersebut terdapat bangunan, perlu juga melampirkan surat izin mendirikan bangunan (IMB) dari pihak yang berwenang.
- f. Perlunya asuransi benda yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan barang-barang yang dijadikan jaminan dengan kredit tidak lepas dari resiko yang akan dihadapi oleh pihak bank.

Dalam kaitanya dengan tanah sebagai barang jaminan dalam pemberian kredit. Bank pemerintah telah meletakkan persyaratan pembebanan hak tanggungan yang diberikan hak istimewa bagi pihak bank (kreditor) dalam perjanjian kredit dengan debitur.

Proses yang dijalani dalam pembebanan hak tanggungan antara lain, yaitu:¹⁷

1. Perjanjian Kredit

¹⁷Andrian Sutedi. *Op.Cit.* hlm.91.

Dalam hal ini para pihak, yaitu debitur dan kreditor (Bank) membuat perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. Perjanjian kredit dibawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara debitur sebagai peminjam dengan kreditor sebagai pemberi pinjaman atau kredit.
- b. Perjanjian Notaril, yaitu perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris. Hal ini perlu dilakukan apabila jumlah yang diberikan sangat besar.

Keberadaan hak tanggungan tersebut ditentukan melalui pemenuhan tatacara pembebananya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu:¹⁸

1). Tahap pemberian hak tanggungan

- a. Untuk keperluan pembebanan Hak Tanggungan, pertamanya debitur hanya menyerahkan kepada bank sertifikat hak atas tanah (hak milik, hak Guna Usaha, hak Guna Bagunan, hak pakai atas tanah negara) yang akan dibebani hak tanggungan. sertifikat hak atas tanah tersebut dapat atas nama debitur sendiri atau atas nama pihak ketiga.

¹⁸Andrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm.91-93.

- b. Disamping harus menyerahkan sertifikat hak atas tanah debitur atau pemilik tanah harus mengusahakan dan menyerahkan ke bank, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor pertanahan setempat.
- c. Demi meminjam keamanan, selain informasi yang diperoleh dari SKPT, Kreditor (bank) seharusnya mencari informasi yaitu melihat rencana tata kota dan memeriksa lokasi tanah.
- d. Setelah penelitian kreditor (Bank) dianggap cukup, kemudian pihak bank dan pihak tanah datang ke PPAT yang berwenangnya meliputi dimana tanah tersebut terletak untuk membuat Akta pemberian Hak Tanggungan.

2). Tahap pendaftaran hak tanggungan

- a. Akta pemberian hak tanggungan tersebut selanjutnya didaftarkan ke kantor pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah setempat dimana tanah yang dibebani hak tanggungan itu terletak.
- b. Kantor pertanahan tersebut akan melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - 1. Membuat buku tanah hak tanggungan.

2. Mencatat di buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.
 3. Mencatat pembebanan hak tanggungan tersebut dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 4. Mendaftar dalam buku tanah hak tanggungan.
- c. Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan untuk disimpan.

C. Hambatan- hambatan dalam prosedur Roya Partial di BPN Yogyakarta

Berdasarkan hasil penelitian, Bapak Irwahyudi menyatakan bahwa dalam pelaksanaan roya partial yang dilakukan dikantor pertanahan kota yogyakarta secara umum tidak ada kendala yang berarti. Namun pada kenyataannya pelaksanaan roya partial terdapat hambatan-hambatan yang terkait dengan penerapan peraturan perundang-undangan. Diantaranya setelah keluarnya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan roya partial disebabkan karna adanya ketentuan peraturan perundang-undangan yang saling bertumpang tindih satu sama lain. Undang-undang yang

bertentangan yaitu pasal 2 ayat (2) Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Yang terdapat pada pasal 124 ayat (2).

Dalam pasal 2 ayat (2) tentang UUHT menyatakan, bahwa:

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

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pada pasal 124 ayat (2), yaitu:

“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 juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan yang dituangkan daalam akta autentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan”.

Jika dilihat dari kedua ketentuan diatas maka bahwa Peraturan Menteri 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) telah menyimpang dari aturan yang lebih tinggi diatas yaitu pasal 2 ayat (2) undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Dari Kedua peraturan perundang-undangan tersebut penulis menafsir bahwa telah ada inkonsekuensi terhadap hirarki Peraturan Perundang- undangan sebagaimana terdapat dalam Kertentuan UU No 12 Tahun 2011 tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan, pasal 7 ayat (1) menyatakan bahwa jenis dan hirarki Peraturan Perundang-undangan terdiri dari:

- a. Undang-undang dasar republik indonesia 1945
- b. Ketetapan MPR
- c. Undang-undang/peraturan pemerintah pengganti Undang-undang
- d. Peraturan pemerintah
- e. Peraturan presiden
- f. Praturan daerah profinsi
- g. Peraturan daerah kabupaten

Hal ini juga bertentangan dengan asas hukum *lex superior derogat legi priori*, Yang artinya bahwa: “asas hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang lama”. Sedangkan menurut *fuller*

ada 8 (delapan) asas dalam sistim hukum, yang dikenal dengan *principle of legality*, yaitu:¹⁹

- a. Suatu sistim Hukum harus mengatur peraturan perundang-undangan.
- b. Peraturan perundang-undangan yang dibuat harus diumumkan.
- c. Tidak boleh ada peraturan yang surut.
- d. Peraturan harus disusun dengan peraturan yang lebih mengerti.
- e. Suatu sistim tidak boleh mengandung peraturan bertentangan satu sama lain.
- f. Peraturan tidak boleh mengandung tuntutan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
- g. Tidak boleh ada kebiasaan untuk sering mengubah peraturan, sehingga seorang akan kehilangan orientasi.
- h. Harus ada kecocokan antara peraturan yang diundangkan dengan pelaksanaan sehari-hari.

Yang dimaksud dalam pertentangan diatas yaitu dibolehkannya melaksanakan royas partial meskipun tidak diperjanjikan terlebih dahulu sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan

¹⁹Satjipto Raharjo, 1992, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.51.

pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sedangkan dalam pasal 2 ayat (2) UU nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan diterangkan bahwa pelaksanaan Roya partial dapat dilakukan apabila diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Dalam ketentuan pasal 2 UU No.4 tahun 1996 dinyatakan bahwa: “pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan/ beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian obyek hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT.”²⁰

²⁰*Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996.*