

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

MUHAMMAD FIOIH ANANDA PRATAMA
1806200027



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila kunjungi salah satu agar dikunjungi
nama dan sebagainya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahumedsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, 10 Februari 2023, Jam 08:30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : M. FIQIH ANANDA PRATAMA
NPM : 1806200027
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

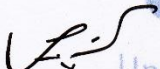
Dinyatakan : () Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus


Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

Ketua

PANITIA UJIAN

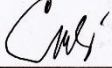

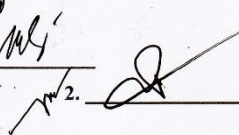
Sekretaris


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502


Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Guntur Rambey, S.H., M.H.
2. Faisal Riza, S.H., M.H.
3. Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn.

1. 
2. 
3. 



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengawali surat ini agar disebarkan
nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : M.FIQIH ANANDA PRATAMA
NPM : 1806200027
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN

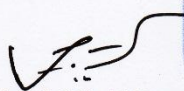
PENDAFTARAN : Tanggal, 10 Februari 2023

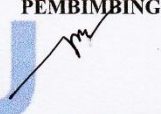
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Sripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn
NIDN:0104067601

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA	: M. FIIQH ANANDA PRATAMA
NPM	: 1806200027
PRODI/BAGIAN	: ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDULSKRIPSI	: PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN.



**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANTIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, 25 November 2022

DOSEN PEMBIMBING

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Assoc Dr. Ahmad Fauzi S.H., M.Kn
NIDN: 0104067601



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK.BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum@umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MUHAMMAD FIQIH ANANDA PRATAMA
NPM : 1806200027
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Di Kantor
Pertanahan Kota Medan

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Medan, 25 November 2022.

Saya yang menyatakan,



MUHAMMAD FIQIH ANANDA PRATAMA



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa mengawali, namun juga dapat berakhir
resmi dan seakrabnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : M. FIQIH ANANDA PRATAMA
NPM : 1806200027
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Medan
Pembimbing : Dr. AHMAD FAUZI. S.H., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
08/04/2022	Revisi Judul Proposal Skripsi	
15/06/2022	Penulisan Proposal Skripsi	
22/06/2022	Referensi Proposal Skripsi	
21/07/2022	Acc Proposal Skripsi	
29/10/2022	Revisi Rumusan Masalah Skripsi	
05/11/2022	Revisi Tabel, Gambar, Bagan Skripsi	
26/11/2022	Acc Skripsi	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. AHMAD FAUZI S.H., M.Kn)

ABSTRAK

PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

MUHAMMAD FIQIH ANANDA PRATAMA

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam praktek pelaksanaan roya hak tanggungan, demi tertib administrasi pertanahan, setelah hutang debitur lunas, agar segera mendaftarkan roya hak tanggungan pada kantor pertanahan. Terdapat 2 jenis roya yaitu roya keseluruhan sebagaimana disebutkan dalam pasal (2) ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, dan yang kedua yaitu roya partial yang pelaksanaannya diatur dalam ayat (2). Roya Partial memudahkan debitur karena dapat menembus sertifikat hak atas tanahnya secara angsuran, sehingga sertifikat tersebut juga dapat di bebaskan lebih dari satu peringkat hak tanggungan dalam satu sertifikat hak atas tanah. masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan roya partial hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan, bagaimana pelaksanaan prosedur roya partial dapat secara sah diberlakukan menurut hukum yang berlaku. hambatan apa saja yang muncul, serta upaya apa saja yang dilakukan kantor pertanahan kota medandalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan.

Jenis penelitian yang digunakan penulis yaitu yuridis empiris, dengan menggunakan pendekatan yang mengidentifikasi pada kaidah hukum yang berlaku dimasyarakat. Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Data diambil dari bahan hukum primer yaitu menurut hukum yang berlaku, bahan hukum sekunder yakni buku kepustakaan mengenai hukum Agraria, hukum jaminan, dan KUH perdata serta artikel dan jurnal ilmiah yang memuat tentang hak atas tanah dan roya partial hak tanggungan. Analisa data yang digunakan yaitu analisa kualitatif terhadap data primer dan skunder.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Oky Januarto Manurung seksi pendaftaran tanah dikantor pertanahan kota medan, dalam pelaksanaan hak tanggungan, roya, dan roya partial sudah berbasis Elektronik, maka dari itu pelaksanaan roya secara konvensional tidak dilakukan lagi di kantor pertanahan kota medan. Roya partial dapat dilakukan setelah debitur melakukan pengajuan permohonan roya kepada kepala kantor pertanahan, dan setelah diterbitkannya akta pemberian hak tanggungan, maka roya partial dapat di lakukan dikantor pertanahan kota medan.

Keyword: Pelaksanaan, Roya Partial, Hak Tanggungan.

KATA PENGANTAR

Assalamu' alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, sebab atas rahmat dan karunianya lah peneliti bisa menyelesaikan skripsi ini. Tak lupa juga solat serta salam peneliti hadiahkan pada Rasulullah Muhammad SAW, semoga syafaatnya selalu menyertai kita selaku ummatnya.

Skripsi ini adalah tugas akhir yang harus dituntaskan oleh setiap mahasiswa untuk mendapat gelar sarjana, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Sumatera Utara. Berkenaan dengan hal ini, penulis mengkaji terkait “Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan”.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankan lah peneliti melaturkan ucapan terima kasih pada semua pihak yang terlibat yakni:

1. Yth. Rektor UMSU bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan serta fasilitas yang diberi pada kami untuk mengenyam pendidikan di kampus tercinta ini.
2. Yth. Dekan Fakultas Hukum UMSU bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas peluang yang diberikan untuk jadi mahasiswa Fakultas Hukum UMSU.
3. Yth. Wakil Dekan I bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H serta Wakil Dekan II Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.
4. Yth. bapak Assoc Prof, Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn selaku Pembimbing yang penuh kesabaran, perhatian sudah memberi dukungan serta bimbingan sampai selesainya skripsi.
5. Yth. bapak Guntur Rambey, S.H, M.H selaku dosen penguji I dan bapak Faisal Riza S.H, M.H selaku dosen penguji II yang sudah mengoreksi dan memberi arahan sehingga memudahkan penulis dalam memperbaiki kesalahan dalam proses pembuatan skripsi ini.
6. Kepada semua staf pengajar di Fakultas Hukum UMSU.
7. Kepada yang terkasih ayahanda Ali dan Ibunda Masita tercinta selaku orangtua penulis yang sudah membesarkan serta mendidik dengan penuh kasih sayang.

8. Kepada seluruh keluarga penulis yang tak bisa disebutkan satu persatu yang sudah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada semua sahabat-sahabat, yang sudah berperan dalam penulisan Skripsi ini.
10. Terimakasih sebesar-besarnya kepada Bapak Putra Nasution dan Bapak Oky Januarto Manurung selaku staf administrasi pertanahan kota medan, yang telah mengizinkan saya untuk melakukan penelitian dikantor pertanahan tersebut, serta memberi perhatian, arahan dan menjawab semua pertanyaan-pertanyaan sehingga skripsi ini dapat selesai.

Teruntuk penulis, yaitu saya sendiri. Untuk kedepannya semoga saya dapat Melanjutkan Pendidikan Magister Kenotariatan. Penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kata sempurna, karna itu kritik dan saran yang bermutu penulis nantikan guna untuk melahir karya yang lebih baik kedepannya.

Wassalamu' alaikum WarahmatullahiWabarakatuh

Medan, 25 November 2022
Hormat Saya,
Penulis



M. Fiqih Ananda Pratama
1806200027

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Tujuan Penelitian	16
C. Defenisi Operasional.....	16
D. Keaslian Penelitian.....	18
E. Metode Penelitian	18
F. Jadwal Penelitian	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Sertifikat Hak Atas Tanah	25
B. Jaminan Utang	26
C. Hak Tanggungan.....	28
D. Roya Partial.....	30
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
A. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Kota Medan	35
1. Pengertian Roya.....	35
2. Proses Pelaksanaan Roya Partial Konvensional	39
3. Proses Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Secara Elektronik	41
B. Pelaksanaan Prosedur Roya Partial Hak Tanggungan Secara Sah Menurut Hukum Yang Berlaku	51
C. Hambatan yang muncul, serta solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Medan dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan.....	51
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN	74

DAFTAR TABEL

Table 1 Perbandingan Pelaksanaan HT Konvensional Dan HT Elektronik.....	38
---	----

DAFTAR BAGAN

bagan1. Alur Proses Royo Partial Secara Konvensional.....	39
---	----

DAFTAR GAMBAR

gambar 1. Beranda Aplikasi Layanan Roya Elektronik.....	42
gambar 2. Tahap Login	43
gambar 3. Konfirmasi Pembuatan Berkas 1	43
gambar 4. Konfirmasi Pembuatan Berkas 2	44
gambar 5. Tahap Melengkapi.....	45
gambar 6. Tahap Konfirmasi Berkas.....	46
gambar 7. Tahap Upload Berkas	46
gambar 8. Tahap Pembayaran	47
gambar 9. Buat Dokumen	47
gambar 10. Untuk Melihat Sertifikat.....	48
gambar 11. Status Sertifikat	49

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia termasuk negara terbesar di Asia Tenggara yang banyak memiliki sumber daya agraria dan sumber daya alam yang meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, itu merupakan suatu anugerah yang di berikan Tuhan yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, jadi sudah menjadi kewajiban bagi bangsa Indonesia untuk menjaga dan mengelolah dengan baik semua sumber kekayaan yang ada dalam bangsa ini, demi mewujudkan cita cita bangsa ini yaitu menjadi bangsa yang maju serta menciptakan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana yang diterangkan dalam alinea keempat dalam pembukaan UUD tahun 1945.

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan karena memiliki banyak manfaat seperti tempat tinggal, lahan pertanian/peternakan atau sebagai wadah bisnis lainnya. Indonesia disebut sebagai Negara agraris (negara pertanian), keberadaan tanah menjadi suatu keharusan, karena mayoritas rakyat Indonesia hidup dari hasil pengelolaan tanah yang bercorak agraris atau pertanian, karena tingginya pertumbuhan jumlah penduduk dan jumlah lahan tanah semakin sedikit maka dari itu membuat harga tanah menjadi tinggi, oleh karena tanah menjadi sumber kehidupan rakyat Indonesia, jadi tak jarang tanah menjadi bahan sengketa, seperti kepemilikan hak atas tanah. Maka dari itu, pada tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan

tentang pertanahan yaitu Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang permasalahan pertanahan di Indonesia, didalamnya mengatur tentang masalah hak atas tanah, hak atas air, dan hak ruang angkasa. Dalam hal ini, pada pasal 16 ayat (1) Undang-undang No 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. hak memungut hasil hutan
8. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Karena semakin pesatnya perkembangan jumlah penduduk dan ketersediaan akan tanah tidak memadai membuat tanah menjadi sesuatu yang penting. Pentingnya keberadaan tanah dapat terlihat dengan dapatnya tanah dijadikan sebagai alat jaminan. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan beberapa hak atas tanah

dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Beberapa hak atas tanah tersebut sesuai dengan Pasal 51 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan, bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang – Undang pokok – pokok agraria (UUPA).

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-Undang maka pada tanggal 9 April 1996 pemerintah mengeluarkan Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (UUHT). UUHT disusun dengan tujuan untuk menyesuaikan perkembangan yang terjadi dibidang konsepsi dan administrasi hak atas tanah dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan di bidang ekonomi, khususnya pada kegiatan perkreditan yang semakin kompleks. dengan diberlakukannya Undang-Undang ini dengan harapan dapat memberikan pengamanan kegiatan perkreditan dalam upaya tersedianya dana dalam proses pembangunan dan memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi semua pihak yang melakukan kegiatan perkreditan. Maka dari itu UUHT merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di indonesia, karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan yang meliputi :

1. Obyek Hak Tanggungan

2. Pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
3. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
4. Eksekusi Hak Tanggungan
5. pencoretan (roya) Hak Tanggungan
5. Sanksi administrasi.¹

Pada Pasal 1 angka 1 UUHT, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA. Kemudian benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya. Pasal 1 angka 1 ini merupakan definisi yang diberikan UUHT untuk Hak Tanggungan itu sendiri. Dari pengertian yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 tersebut, dapat diuraikan unsur-unsur pokok Hak Tanggungan sebagai berikut :

1. hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. utang yang dijamin jumlahnya tertentu
3. obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.

¹Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Rahmat Ramadhani, DKK, Dasar-Dasar Hukum Agraria, (Medan,2019) halaman 62.

5. Hak Tanggungan Memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikenal dua macam Royo yaitu:

1. Royo keseluruhan Yaitu sebagaimana yang 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 HakTanggungan sebagaimana dimaksudpada ayat (2) ".
2. Royo partial Yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang - Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa : "Apabila Hak Tanggungandibebankan 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 obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ".

Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi kreditor (pemegang Hak Tanggungan) maupun debitor (pemberi Hak Tanggungan), hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (droit de preference)
2. Selalu mengikuti objek Hak Tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (droit de suite)

3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Roya adalah pencoretan atau penghapusan. Setelah utang atau pinjaman debitur lunas, maka hak tanggungan tersebut harus dihapus dengan cara roya atau pencoretan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan diroya atau dicoret dan disertakan pula sertifikat hak atas tanahnya serta surat roya dan kreditur atau surat yang berisi pernyataan dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan jaminan yang berupa sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungannya.

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.²

Al-Quran merupakan petunjuk bagi umat manusia khususnya beragama muslim. Didalam Al-Quran terdapat perintah, larangan, serta anjuran tersebut agar melakukan pencatatan terhadap transaksi transaksi yang dilakukan. Anjuran tersebut termuat pada surah Al Baqarah ayat 282 dan 283. telah dijelaskan tentang pencatatan dan ketentuan-ketentuan mengenai pencatat, saksi dalam pencatatan, dan jaminan bagi peminjam dalam utang piutang.

Surah Al-Baqarah. 282.

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ ط وَآيَكُنْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ ۚ وَآيَمَلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَآيْتَقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ ط فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمَلَّ هُوَ فَلْيَمَلْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى ۚ ط وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ ط وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذ لَكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۚ ط وَاسْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا

² Di Badan Pertanahan. Fairness and Justice: *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*: 17 (11): 162-165, doi.org/10.32528/faj.v17i2.2801, P. 163. *Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Volume 6 Nomor 1 Juli 2019

شَهِيدٌ ۝ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ ۖ
 وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۚ ٢٨٢

Artinya :

"Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual

beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (Q.S Al Baqarah. 282)"

Surah Al Baqarah. 283.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَتَىٰ
بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۖ وَلَا تَكْتُمُوا
الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۚ ٢٨٣

Artinya :

"Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Q.S Al Baqarah. 282)

Oleh karena itu Rasulullah saw bersabda: “Barangsiapa menyewakan (menghutangkan) sesuatu hendaklah dengan timbangan atau ukuran yang tertentu dan dalam waktu yang tertentu pula”. Surah ini termasuk surah

panjang di Al Quran yang membahas tentang hak manusia terkait hak keuangan manusia.³

Terhapusnya hak tanggungan berakibat terhadap proses administratif, yaitu dihapuskannya pembebanan hak tanggungan pada sertipikat objek tanah yang dijaminkan berikut juga dibuku tanah oleh Kantor Badan Pertanahan yang berwenang atas dasar surat keterangan tertulis tentang dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditor kepada debitor terkait dengan pembayaran lunas atas utangnya oleh debitor selaku pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan bukan karena telah diroya akan tetapi karena hak tanggungan telah hapuslah maka secara administrasi dilanjutkan dengan pelaksanaan roya di Kantor BPN. Secara umum roya berarti pencoretan atas hapusnya hak tanggungan yang membebani agunan yang dijaminkan telah tercatat dan telah tersimpan pada buku tanah. Ini sama dengan halnya Roya Hipotek yaitu bahwa suatu hipotek telah hapus dan proses pencatatannya wajib dilakukan dalam daftar umum hipotek. Hak tanggungan itu ada setelah dilakukan pendaftaran dan terbitnya sertipikat hak tanggungan. Pada saat akan dilakukan roya atau pencoretan, harus menyertakan beberapa dokumen penting seperti sertipikat hak atas tanahnya, SHT dan surat roya yang dikeluarkan oleh kreditor yang menyatakan bahwa debitor telah melunasi utangnya dengan pengembalian agunan yang terikat berupa sertifikat tanah beserta sertifikat hak tanggungan.

³ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al Quran dan Terjemahannya, surah Al Baqarah ayat 282-283.*

Sertifikat hak tanggungan adalah bukti sebuah perjanjian jaminan terhadap hak tanggungan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan. Hak itu juga mengikat bagi pihak ketiga yang akan memiliki kepentingan terhadap objek hak tanggungan tersebut. Hilangnya sertifikat hak tanggungan tersebut mengakibatkan ketidakjelasan pengikatan hak tanggungan dan kedudukan para pihak setelah utang debitur lunas. Untuk menjelaskan atau memberikanketerangan mengenai Sertifikat Hak Tanggungannya yang hilang, maka dalam praktik misalnya dibuat akta izin roya hak tanggungan atau konsen roya secara notariil oleh Notaris.⁴

Roya Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan. Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertipikatnya. Roya dapat hapus jika debitur telah melunasi hutang hutangnya sesuai dengan pokok – pokok yang di perjanjikan, Setelah utang atau pinjaman debitur telah lunas. Maka hak tanggungan dapat dihapus dengan cara meroya pada sertifikat hak tanggungan di Kantor pertanahan, Sertipikat hak tanggungan diperlukan pada saat akan diroya atau dicoret dan disertakan pula sertipikat hak atas tanahnya serta surat roya dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan agunan berupa sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggunannya.

Dalam Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, ditetapkan jangka waktu penyelesaian

⁴ Rachmadi, U., (2016), *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, p. 86.
Syuryani, S. (2018). *Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian*

Penghapusan Hak Tanggungan/Roya selama 5 (lima) hari, dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Sertipikat Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.
6. Surat Roya/Keterangan lunas/Pelunasan utang dari Kreditur.
7. Photokopi KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
8. Biaya sesuai dengan PP No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.⁵

Dalam proses penghapusan roya hak tanggungan, dalam hal penghapusan Hak Tanggungan yang disampaikan oleh penghadap melalui PPAT, maka PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pemeriksaan atas sertipikat HT-el yang disampaikan oleh penghadap, agar tidak terjadinya kesalahan data dalam proses penghapusan roya.

⁵Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai pengganti sertipikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016, hlm 3

Pelaksanaan roya partial bila ditinjau berdasarkan 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, bahwa Hak Tanggungan dapat hapus sebagian atau dapat dilaksanakannya Roya Parsial terhadap objek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT. Jadi dapat dilihat bahwa 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 bertentangan dengan ketentuan pasal 2 ayat (2) UUHT. Dapat dilihat bahwa dalam ketentuan tersebut bertentangan dengan asas yang berlaku dalam ilmu hukum yakni ketentuan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang berada di atasnya.

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 deputy 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. 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. Adanya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor: 600-494-D.IV tanggal 8 Pebruari 2000, cukup membingungkan debitor dalam mengajukan permohonan royas kepada kantor pertanahan.⁶

⁶ Bernadetha Aurelia Oktavira, S.H. *Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggunga Secara Elektronik*

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik-1t5d78bcd61c63c>. Rabu 11 September 2019.

Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, *tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, perlu suatu penelitian lebih lanjut mengenai roya partial hak tanggungan yang akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul “**Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan**”.

1. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana pelaksanaan roya partial di kantorPertanahan Kota medan ?
- b. Bagaimana pelaksanaan prosedur roya partial dapat secara sah diberlakukan menurut hukum yang berlaku ?
- c. Hambatan apa saja yang muncul, serta upaya apa saja yang dilakukan kantor pertanahan kota medan dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan?

2. Faedah Penelitian

Faedah dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, maka manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis yaitu untuk menambah wawasan dan khazanah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum Perdata, khususnya dalam Hak Tanggungan terkait dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan.
-

- b. Secara Praktis yaitu untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti, memberi masukan dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat, baik bagi pelaku kreditur maupun debitur serta dapat meningkatkan wawasan dalam pengembangan pengetahuan di bidang hukum perdata.

B. 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 proses pelaksanaan roya partial dapat secara sah menurut hukum yang berlaku di Kantor badan Pertanahan Kota Medan.
3. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang muncul, serta upaya apa saja yang dilakukan kantor pertanahan kota medan dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan.

C. Defenisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi / konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berkaitan dengan judul penelitian yang diajukan yaitu :

“Pelaksanaan Royo Partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Medan” maka dapat disebutkan bahwa definisi operasional penelitian ini yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang permasalahan

pertanahan, pada dasarnya tujuan di buat peraturan UUPA, untuk mengatur permasalahan seperti hak atas tanah, hak atas air, dan hak ruang angkasa.

2. Sertifikat Hak Atas Tanah adalah sertifikat yang berisikan surat keterangan yang membuktikan bahwa seseorang berhak atas sebidang tanah, atau dengan kata lain seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan tersebut mempunyai bukti berupa surat yang memiliki kekuatan hukum dan dibuat oleh instansi yang berwenang.
3. Jaminan Utang adalah suatu hak yang diperoleh kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban kepada kreditur, dan didasarkan pada perjanjian yang terdiri dari jaminan utang umum yang dasar hukumnya pasal 1131-1132 KUHPerdara dan jaminan khusus merupakan jaminan utang yang timbul dari adanya perjanjian seperti hak tanggungan dan fidusia.
4. Hak Tanggungan adalah hak penguasaan atas tanah sebagai jaminan pelunasan hutang dari debitur, jika debitur menguasai hak atas tanah secara fisik, maka kreditur menguasai hak atas tanah tersebut secara yuridis atas tanah yang dijaminan oleh debitur, dan kreditur mempunyai hak menjual lelang Jika debitur cedera janji (wanprestasi).
5. Sertifikat Hak Tanggungan adalah sertifikat tanda bukti bahwa seseorang telah memberikan jaminan hak atas tanah miliknya sebagai

jaminan pelunasan hutang, dan kreditur dapat menjual lelang tanah tersebut jika debitur wanprestasi. Hal ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yakni berkekuatan hukum tetap.

6. Royas Partial adalah bentuk kelembagaan hukum baru yang menyelesaikan masalah jaminan sertifikat tanah yang telah dijaminkan ke bank sebagai jaminan pelunasan hutang. Pada dasarnya pencoretan hak tanggungan sertifikat tanah dapat dilakukan setelah hutang sudah lunas.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Pelaksanaan Royas Partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Medan”**.

Apabila dilihat dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati dengan penelitian yang saya susun ini, antara lain:

1. Timoteus Banjarnahor, NIM : 110200557, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2017 yang berjudul **“Aspek Hukum pelaksanaan royas partial Hak Tanggungan Dalam Praktek Di Kabupaten Deli Serdang”**. Skripsi ini merupakan penelitian yang menggunakan

metode yuridis empiris. Penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dan berusaha menelaah pada kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat.

2. Irza Dwi Agustin, Nim 4021411057, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung Balunijuk, Tahun 2018 yang berjudul “Pengaturan Royalty Partial Hak Tanggungan Di Tinjau Dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan“, Skripsi merupakan penelitian yang menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian ini berobjek pada norma yang terdapat dalam aturan hukum tertulis maupun tidak tertulis.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait Pelaksanaan Royalty Partial Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu proses, yaitu suatu rangkaian langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah atau jawaban terhadap pernyataan tertentu. Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu obyek yang mudah terpegang di tangan. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.

Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis yaitu Empiris dengan menggunakan pendekatan yang mengidentifikasi pada kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Sifat penelitian yang digunakan adalah deskripsi, melalui penelitian deskripsi ini, peneliti berusaha mengidentifikasikan peristiwa yang terjadi di masyarakat.

3. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum ini terdiri dari :

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Quran dan Hadits (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Data sekunder; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks,

kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan, yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, dalam penelitian ini 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, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian dan hasil karya dari kalangan hukum.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa Kamus Hukum, atau

Kamus Besar Bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu :

a. Studi Kepustakaan (library research)

- Offline; yaitu, menghimpun data studi kepustakaan (library research) secara langsung di perpustakaan (baik didalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- Online; yaitu, studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

b. Study Lapangan (Field Research)

- Hasil studi lapangan diperoleh dengan proses wawancara, yang 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. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang

bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Jenis analisis data terdiri dari analisis kuantitatif dan kualitatif. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.⁷

F. Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan beberapa tahapan yang diajukan guna kelancaran penelitian dan hasil penelitian yang baik. Langkah-langkah yang timbul dalam penulisan ini meliputi beberapa tahapan diantaranya :

1. Tahap persiapan, pada tahap ini dilakukan persiapan dalam hal urusan administrasi, pengajuan judul, dan diperlukan waktu selama 1 (satu) minggu.
2. Tahap pengumpulan data, pada tahap ini dilakukan pengumpulan data dari bahan-bahan lainnya yang berkenaan dengan penelitian sebagai lanjutan dari tahapan persiapan dan dan diperlukan waktu selama 2 (dua) minggu.
3. Tahap pengelolaan data, pada tahap ini dilakukan pengelolaan data penyempurnaan terhadap semua data yang diperoleh berdasarkan data yang sudah ada dan diperlukan waktu selama 3 (tiga) minggu.
4. Tahap penyelesaian, pada tahap ini dilakukan penyelesaian akhir dari penelitian sehingga menjadi sebuah skripsi dan akan memasuki tahap

⁷ Ida Hanifah, dkk. Op. Cit., halaman 20

pemeriksaan dosen pembimbing, untuk tahap ini diperlukan waktu 4 (empat) minggu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sertifikat Hak Atas Tanah

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda yaitu “certificat” yang artinya adalah surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah disebut sebagai tanda bukti hak, namun demikian UUPA tidak menjelaskan mengenai nama surat tanda bukti hak tersebut.

Dalam peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 telah menyebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah dinamakan sertifikat. Kemudian yang dimaksud dalam pasal 13 ayat (3) peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 menjelaskan bahwa, salinan buku dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama dengan suatu kertas yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak.

Sertifikat atau surat tanda bukti hak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Sedangkan pejabat kantor pertanahan Kabupaten/Kota hanya berwenang menandatangani sertifikat saja, baik pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis individu/massal sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1994 jo. Permen Agraria /Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Macam-macam sertifikat sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik

- b. Sertifikat Hak Guna Usaha
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolalaan
- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
- h. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik
- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- k. Sertifikat Hak Tanggungan.⁸

B. Jaminan Utang

Jaminan utang adalah suatu hak yang diberikan untuk menambah keyakinan kreditor atas pembayaran utang-utang yang telah diberikannya kepada debitur, dimana hal ini terjadi karena hukum atau terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* atau perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan utang-piutang.

Di Indonesia jaminan terbagi menjadi dua yaitu, jaminan umum dan jaminan khusus. Pada ketentuan pasal 1331 menyatakan segala benda bergerak maupun tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada ataupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu. Jadi pada dasarnya, jaminan umum merupakan jaminan yang terjadi dari pihak debitur, jika debitur wanprestasi maka harta benda miliknya baik benda

⁸ Urip SH., MH. 2015. Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, halaman 412,259-262

bergerak ataupun tidak bergerak dan baik benda yang sudah ada maupun yang akan ada akan menjadi tanggungan pelunasan hutangnya, berbeda halnya dengan jaminan khusus.

Secara umum jaminan khusus terbagi menjadi dua yaitu, jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, keduanya di kenal sebagai jaminan khusus. pada jaminankebendaan, Debitur memberikan hak-hak kebendaan kepada kreditur, hak kebendaan itu mempunyai ciri-ciri kebendaan yaitu memberikan hak mendahulu atas benda-benda tertentu yang mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda tersebut. Jaminan kebendaan terbagi menjadi lima, yaitu:

- a. Hipotek
- b. Jaminan Fidusia
- c. Gadai
- d. Gadai Tanah
- e. Hak Tanggungan

Jaminan perorangan atau dalam istilah disebut penanggungan (*borgocht*) adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu. pada jaminan perorangan, Debitur tidak memberikan pada kreditur hak-hak mendahulu atas benda-benda tertentu, melainkan hanya dijamin oleh harta kekayaan lewat pihak yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. jaminan perorangan memiliki tiga, yaitu :

- a. Garansi pribadi (*Personal guarantee*)

b. Jaminan perusahaan (*corporate guarantee*)

c. Garansi bank (*bank guarantee*)

dan Jaminan perorangan memiliki tiga unsur, yaitu :

a. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu

b. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu

c. Terhadap harta kekayaan debitur tentunya.⁹

C. Hak Tanggungan

UU No. 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut hak tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 1 UUHT menjelaskan pengertian dari hak tanggungan, hak tanggungan adalah 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 adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa debitur cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan objek hak tanggungan menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundangundangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sesuai dengan sifat *accessoir*

⁹Dr. Lukmanul Hakim, S.H, M.H. 2021, Pengantar Hukum Bisnis. Halaman 31.

dari hak tanggungan, maka pemberiannya merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.

Hak tanggungan diatur dalam Undang-undang hak tanggungan (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. Namun, penerapan asas-asas hukum adat tersebut tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.

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

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*). Dalam hal ini kreditur memiliki hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dalam hasil penjualan objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut, Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang undang Hak Tanggungan.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*),maksudnya adalah, bila objek hak tanggungan beralih kepada pihak lain, seperti karena sebab perwarisan ataupun

berpindah tangan pada pemilik baru, maka objek jaminan hutang tersebut tetap melekat kepada objek hak tanggungan tersebut dan telah Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.

3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan, maksudnya adalah, untuk memenuhi asas specialitas, maka diharuskan membuat akta pemberian hak tanggungan, pembuatan akta pemberian hak tanggungan dibuat di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan persyaratannya. sementara itu, untuk pemenuhan asas publisitas tersebut, dapat dilakukan pendaftaran pembebanan hak tanggungan ke kantor pertanahan setempat, dan sampai dikeluarkannya sertifikat hak tanggungan tersebut.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Maksudnya adalah, jika debitur wanprestasi yaitu tidak melunasi utangnya sesuai yang diperjanjikan, maka kreditor akan melakukan eksekusi terhadap objek yang diikat dengan hak tanggungan tersebut.¹⁰

D. Roya Partial

Istilah roya dikenal dalam ketentuan perundang-undangan mengenai tanah. Istilah roya dapat ditemukan dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah. Dalam hak tanggungan menjelaskan adanya mengenai penghapusan hak

¹⁰Dr. Ashibly, S.H, M.H, 2018. *Hukum Jaminan*, Halaman 72

tanggungan atau dalam kata lain, penghapusan hak tanggungan pada sertifikat yang sebelumnya telah dijamin kepada Kreditor, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal "roya". Pencoretan pada buku hak tanggungan dapat hapus bila pihak debitur telah melunasi utang-utangnya kepada kreditor.

Pada pasal 22 UU Hak Tanggungan mengatur tata cara pencoretan hak tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- b. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersamasama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- c. Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- d. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat 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 yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- e. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut 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 catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- h. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan 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).
- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Hapusnya Hak Tanggungan diatur berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan antara lain karena:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian Sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan. Dalam hal ini, jika Sertifikat Hak Tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.

Dalam pencoretan sertifikat Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh debitor sendiri, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) UU Hak Tanggungan. Dengan demikian bahwa pencoretan Hak Tanggungan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan (debitor) setelah Hak Tanggungan yang diberikan olehnya hapus, menurut ketentuan Pasal 18 UU Hak Tanggungan. Maka pencoretan sertifikat Hak Tanggungan dapat dilakukan. Dalam hal ini, pemberi Hak Tanggungan diperbolehkan untuk mempergunakan semua sarana hukum (termasuk permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri), dan juga mempergunakan alat bukti yang membuktikan bahwa telah hapusnya Hak Tanggungan tersebut.

Pelaksanaan roya ini dapat dilakukan untuk sebagian utang yang dijaminan yang disebut dengan roya partial. APHT (Akte Pemberian hak Tanggungan), merupakan dasar adanya roya partial, dalam hal ini diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Praktik pelaksanaan roya partial mengacu antara lain pada Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1610 Tahun 1995 tentang Pelaksana Royo Partial (Sebagian), tertanggal 16 Juni 1995 (“Surat Edaran”). Di dalam Surat Edaran tersebut antara lain sebagai berikut:

“Roya partial 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. Dengan demikian, sungguhpun roya partial diatur dalam UURS (UU Rumah Susun, ed), tetapi dapat diterapkan pula untuk menyelesaikan masalah roya partial di luar rumah susun.”

Hak atas tanah yang dibebani dalam jaminan kredit, roya partial dapat dilakukan apabila telah dilunasi sebagian, sepanjang yang dibebani Hipotik/CV terdiri dari beberapa bidang tanah. Pada dasarnya roya partial tidak dapat dilakukan jika yang dibebani Hipotik/CV hanya sebidang tanah.¹¹

¹¹Ilman Hadi, S.H. *Arti Istilah Royo*<https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-istilah-roya-lt513fdcf08e6ea>. 19 maret 2013. Acta Comitas, Vol.05 No. 01 April 2020, h. 79-88x.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan

1. Pengertian Roya

Roya/pencoretan keberadaannya tak bisa dilepaskan dengan hak tanggungan, sebab hal ini termasuk hak kebendaan yakni suatu hak yang bisa dituntut oleh pemiliknya dari orang ke tiga yang berkuasa/mempunyai obyek hak tanggungan tersebut bila obyek hak tanggungan tersebut dipindahkan oleh pemberi hak sebelumnya. Mengetahui bahwa hak tanggungan itu termasuk hak kebendaan, maka hapusnya hak itu disertai pencoretan pencatatanya di buku tanah yang menjadi obyek dari hak tanggungan.

Roya merupakan penghapusan/pencoretan hak tanggungan dalam sertifikat hak atas tanah. Pencoretan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan setelah hutang-hutang debitur telah lunas. Pencoretan hak tanggungan juga dapat dilakukan pencoretan sebagian, yang disebut Roya Partial.

Roya partial secara etimologi merupakan penghapusan sebagian pada hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah. Penghapusan sebagian hak tanggungan dapat dilakukan apabila debitur ingin menambah beban hak tanggungan dalam sertifikat hak atas tanah menjadi lebih dari satu peringkat beban hak tanggungan yang harus dibayar kepada pihak kreditur tersebut.

Roya partial dapat dilakukan dengan syarat, apabila dalam akta pemberian hak tanggungan, yang didalamnya terdapat beberapa objek hak tanggungan yang dijamin, dicantumkan perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) objek hak tanggungan yang telah dilunasi pembayarannya hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya roya partial dalam sertipikat hak tanggungan oleh kantor pertanahan.

Untuk dapat melaksanakan roya partial terhadap sebuah Hak Tanggungan maka dalam APHT harus diperjanjikan 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.

Pelaksanaan roya partial dikantor pertanahan kota medan sudah berbasis elektronik, dalam pendaftaran hak tanggungan hingga pencoretan hak tanggungan sejak 2020 lalu. Sementara itu, pendaftaran maupun pencoretan hak tanggungan secara konvensional sudah tidak diberlakukan lagi, terkecuali bagi debitur yang telah mendaftar secara konvensional sebelum diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020, tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pengaturan Hak Tanggungan Elektronik tertuang pada Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara

Elektronik (Permen HT-el), di dalamnya disebutkan bahwa: “jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi pendaftaran hak tanggungan; peralihan hak tanggungan; perubahan nama kreditor; penghapusan hak tanggungan; dan perbaikan data.” Sedangkan objek Hak Tanggungan yang bisa diproses melalui layanan HT-el adalah objek-objek yang terdapat dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 Pasal 9 menyebutkan:

- (1) “Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-el melalui Sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian;
- (2) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pendaftaran Hak Tanggungan atau peralihan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh PPAT
- (3) Dalam hal permohonan Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan, atau perbaikan data, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor
- (4) Persyaratan permohonan Pelayanan HT-el sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Perbandingan Pelaksanaan HT Konvensional dan HT-El

Roya Konvensional	Roya Elektronik
Dibutuhkan interaksi tatap muka antara Kreditor, PPAT dan Kantor Pertanahan	Tidak perlu tatap muka karena permohonan dilakukan melalui sistem
Loket pendaftaran hanya buka di hari dan jam kerja saja	Pendaftaran dapat dilakukan kapan saja walaupun hari libur
Harus antri di loket pendaftaran	Mendaftar secara langsung melalui Sistem HT-el
Persyaratan dokumen, kelengkapan dokumen berupa fotokopi dan asli	Persyaratan dan kelengkapan dokumen di scan dan diupload pada sistem
Sertipikat HT jadi setelah 7 hari atau lebih	Sertipikat HT terbit tepat waktu 7 hari
Sertipikat HT diambil di Kantor Pertanahan	Sertipikat HT dikirim melalui email
Sertipikat tanah telah diberi catatan dan diambil kembali pada Kantor Pertanahan	Catatan pada sertipikat dikirim melalui email, dan ditempel sendiri oleh kreditor

Tabel 1 Perbandingan Pelaksanaan HT Konvensional Dan HT Elektroni

2. Proses Pelaksanaan Roya Partial Konvensional

Roya partial secara elektronik jauh lebih mudah proses pengerjaannya di bandingkan dengan roya partial secara konvensional,¹²yaitu:

Alur Pelaksanaan Roya Partial Secara Konvensional



Bagan 1 Alur Proses Roya Partial Secara Konvensional

¹² Hasil Wawancara Dari Bapak Oki Januarto Manurung, Bagian Administrasi Pertanahan Suseksi Pendaftaran Tanah. Penjelasan Mengenai Roya Partial. 14 september 2022.

Berdasarkan hasil wawancara dari bapak oky januarto manurung, berkas yang menjadi persyaratan roya partial diatur Dalam Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, ditetapkan jangka waktu penyelesaian Penghapusan Hak Tanggungan/Roya selama 5 (lima) hari, dengan persyaratan sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Sertipikat Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.
6. Surat Roya/Keterangan lunas/Pelunasan utang dari Kreditur.
7. Photokopi KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
8. Biaya sesuai dengan PP No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan secara konvensional membutuhkan tujuh hari kerja sesuai dengan 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.

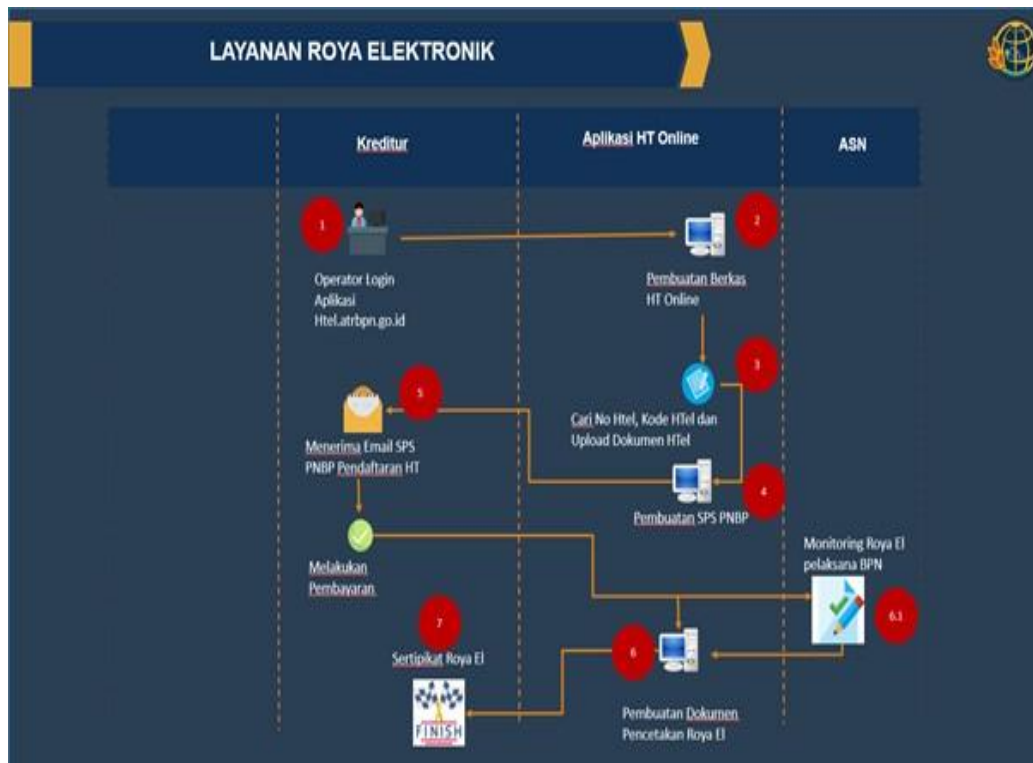
Dalam roya partial, sertifikat hak tanggungan tidak ditarik kembali oleh kantor pertanahan, tetapi hanya diberikan catatan, persil mana yang dicoret dan persil-persil lain tetap terikat sebagai jaminan sisa hutang. dalam hal sertipikat hak tanggungan harus terlebih dahulu membuat akta konsen roya dengan akta notaris.¹³

3. Proses Pelaksanaan Royo Partial Hak Tanggungan Secara Elektronik

Pelaksanaan pendaftaran HT, roya HT, dan roya partial HT dikantor pertanahan kota medan, menerapkan pelaksanaan tersebut secara elektronik, setelah di berlakukannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Dalam proses pelaksanaan roya partial partial hak tanggungan telah dibuat aplikasi roya elektronik, dapat dibuka di website <https://htel.atrbpn.go.id>. Tata cara pelaksanaan roya partial elektronik sebagai berikut :

¹³ Hasil Wawancara Dari Bapak Oki Januarto Manurung, Bagian Administrasi Pertanahan Suseksi Pendaftaran Tanah. 14 september 2022



Gambar 1. Beranda Aplikasi Layanan Roya Elektronik

Berikut merupakan panduan untuk melakukan prosedur untuk menghapus Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Surat Keterangan Roya yang dilampirkan oleh Pihak Kreditur. Roya dapat dilakukan dari aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id/> oleh user yang terdaftar sebagai Operator pada kreditur/ Jasa Keuangan yang membuat berkas HT.

- User login dengan Kode bank yang membuat berkas roya harus sama dengan kode bank yang membuat HT, untuk menyesuaikan data HT yang akan diinput pada berkas roya.
- Pilih menu roya maka akan menampilkan halaman seperti berikut

No	Berkas	Pemohon	Kegiatan	Nilai	Pasal	Kantor
1	2019/002	PASCASATI NUR	Roya		Tanah	Kantor Pertanahan Asli Kantor

Gambar 2. Tahap Login

- User memilih Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan lalu klik Buat Berkas untuk mendapatkan nomor berkas roya, Maka akan menampilkan informasi berkas yang telah dibuat.

Pencarian Hak Tanggungan

Nomor :

Tahun :

Kode :

Informasi Hak Tanggungan

Lokasi	Gresik, Jawa Timur
No Hak Tanggungan	00000/2019
Pemegang	1
PNST	51 Nur Fala Ramadhany
No Akta	0011 / XVI. 2019/2019
Tgl Akta	25/10/2019
Nilai	31.750.000.000 Rupiah

Pemegang Hak Tanggungan

Nama	Kedudukan
PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK	berkedudukan di Jakarta Selatan

Jenis dan Nomor Hak yang akan diroya

Nomor Hak	Desa	Nilai Pokok	Dokumen
-----------	------	-------------	---------

Jumlah sertifikat yang akan diroya adalah 0 dari 2

Membuat sertifikat yang diroya

Gambar 3. Konfirmasi Pembuatan Berkas 1

Pada halaman ini, pengguna memasukkan Nomor HT, Tahun HT, dan Kode HT. Klik tombol Cari untuk memunculkan data informasi Hak Tanggungan.

- Klik tombol Unggah untuk mengupload file Sertipikat Hak Tanggungan
- Klik Lihat untuk preview file Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah diunggah
- Klik Menambah Sertipikat yang Diroya untuk menambahkan Hak Tanggungan yang ingin diroya pada data file pdf yang telah diupload.

Pratinjau Sertipikat

Sertipikat: HA. 0013 [Unggah] [Simpan]

Sertipikat		Pemegang Hak Pertama	
Lokasi	BABATAN, BALONGWANGGANG, Desa, Jawa Timur	Nama	REZAABDULLAH
No Hak	12090205.100013	Tempat, Tgl Lahir	Sibreg, 20/04/1991
Tertib	24/10/2019		
Besaran	24/10/2019		
Pemegang	Pemecutan Belang dari Hak Milik No. 00001 / Desa BABATAN, Atr. Gedeudn Bhat Perumahan / Perumahan		
Nilai	12090205.00013		
Luas	2.439 m ²		
Surat Ukur	SU.00013/2019		

Catatan Tersebut			
Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
HAK TANGGUNGAN	DI 205	PT. BANK MANDIRI (PERSERO), Tbk	Kepala Kantor Perumahan Kantor Perumahan Kabupaten Gresik
Nomor	2095/2019		
Tgl.	30/10/2019		
Peringkat 1	DI 307		
APRIK PRAT 30	DI 307		
Nur Fala Ramadhany	4/08/2019		
Nomor 0011 / XVI. 2019	30/10/2019		
Tanggal	25/10/2019		

Gambar 4. Konfirmasi Pembuatan Berkas 2

- Klik drop down sertipikat untuk memilih sertipikat yang ingin diroya. Klik Unggah untuk mengunggah sertipikatnya
- Klik Simpan
- Disebelah kiri akan menampilkan informasi dari sertipikat yang telah dipilih.

Upload Dokumen

Surat Keterangan Roya dari Kreditur

Lengkapi surat keterangan roya dari kreditur yang sudah ditandatangani. Jika sudah pernah mengunggah surat keterangan roya dari kreditur tersebut, anda dapat mengundahnya untuk memeriksa kembali. Apabila ada kesalahan, silakan mengunggah kembali.

Formulir Permohonan

Lengkapi formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh kuasa. Jika sudah pernah mengunggah formulir permohonan tersebut, anda dapat mengundahnya untuk memeriksa kembali. Apabila ada kesalahan, silakan mengunggah kembali.

Dokumen Lainnya

Lengkapi dokumen pendukung lainnya untuk melakukan pendaftaran pelayanan. Jika sudah pernah mengunggah dokumen pendukung lainnya, anda dapat mengundahnya untuk memeriksa kembali. Apabila ada kesalahan, silakan menghapus kemudian mengunggah kembali file yang benar.

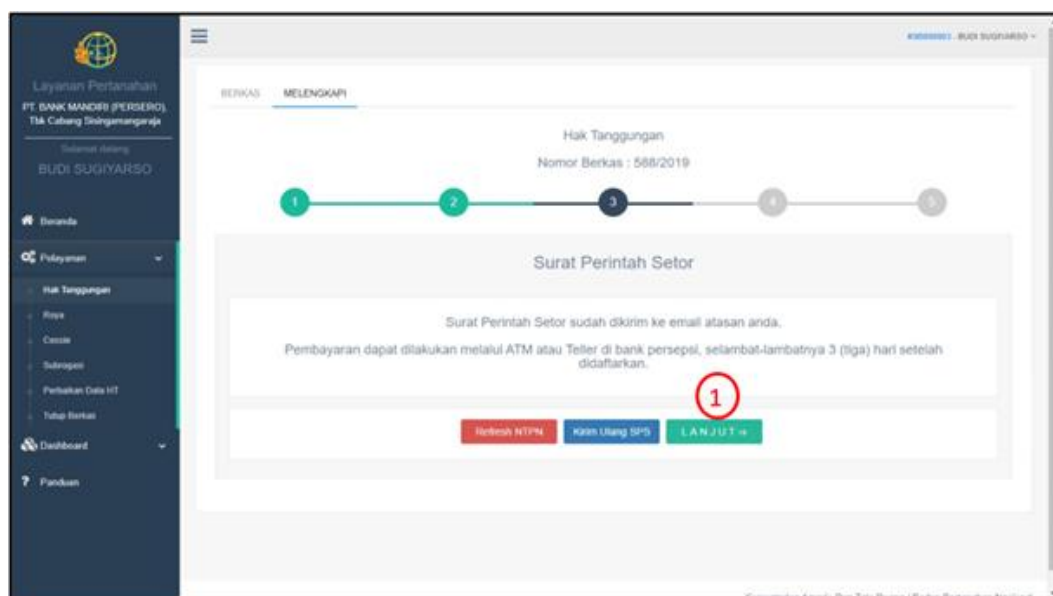
Gambar 5. Tahap Melengkapi

- Input Surat Keterangan Roya dengan memasukkan nomor dan tanggal roya
- Klik Unggah untuk upload Surat Permohonan oleh pihak bank
- Kelengkapan pada dokumen lainnya dapat diupload file penunjang seperti sertipikat, KTP dan lainnya. Berikut merupakan tampilan untuk preview hasil upload file pada tahapan sebelumnya.

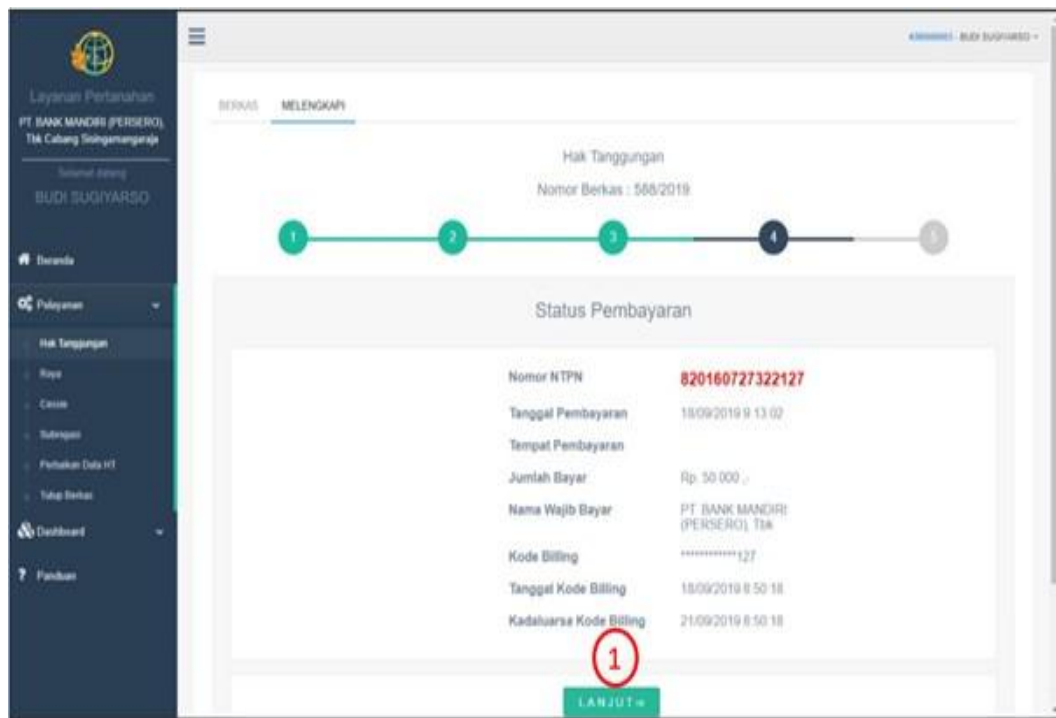


Gambar 6. Tahap Konfirmasi Berkas

- Apabila sudah melakukan pembayaran, silahkan klik tombol Lanjut pada step



Gambar 7. Tahap Upload Berkas



Gambar 8. Tahap Pembayaran

- Notifikasi pembayaran apabila berkas sudah dibayar maka akan muncul preview pembayaran.



Gambar 9. Buat Dokumen

- Klik buat dokumen untuk menampilkan sertipikat dan catatan hasil roya



Gambar 10. Untuk Melihat Sertifikat

- Apabila sudah membuat dokumen maka akan muncul tombol sertipikat dan catatan
- Klik tombol Sertipikat untuk melihat hasil sertipikatnya.


 KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA

DEMI KEADILAN
 BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
 Nomor: 002/0020
 Peringkat: Pertama
 Dengan syarat: syarat sebagai berikut: 1. Hak tanggungan
 Nomor: 12345678910 Tanggal: 12/12/2020 2. Syarat lainnya:

Untuk memenuhi syarat di atas jumlah :
 Rp. 100.000.000
 (Dua Ratus Ribu Rupiah)

Pemegang Hak Tanggungan
 PT. BANGUNAN MANDIRI SARIAH, TBK
 Jalan Jendral Sudirman No. 100 Jakarta Selatan

Jenis dan Nomor Hak

No. Urut	Jenis Hak	Nomor Hak	Wilayah	Nilai Parsial
1	GUJAN BANGUNAN	00300	Da. KARANGDANDUL, Kab. BENGKAWU	-

Beserta Benda Lain
 Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga bangunan dan segala sesuatu yang
 sekarang ada, tertanam berdiri, termasuk tetapi tidak terbatas pada bangunan, hasil
 karya tanaman berdiri atau yang diperoleh diatas meliputi, dibawah permukaan bidang-bidang tanah
 yang dianggap satu kesatuan, perubahan casis

Lebih dipertika
 sesuai dengan berkas permohonan

ii. Daftar Usul, S.H., M.Si.
 Kepala Kantor Pertanahan

Pemanan
 - All dokumen in bentuk elektronik yang ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik (SdE).
 - Ditandatangani melalui platform perantara atau pengalihan melalui pihak lain yang tidak terkait dengan transaksi ini.
 - Kode QR akan menampilkan dokumen asli yang telah ditandatangani.

1/1

Gambar 11. Status Setifikat

Jika sudah muncul tanda cap “*TIDAK BERLAKU KARENA ROYA*“ maka proses roya telah selesai. Dalam proses pelaksanaan roya partial, debitur harus mengajukan permohonan penghapusan sebagian ke kantor pertanahan kota medan, Roya dilakukan demi ketertiban administrasi. Prosedur pencoretan adalah permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut :

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.¹⁴

Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan yang objeknya terdiri dari beberapa hak atas tanah sering kali terjadi telah melunasi sebagian hutangnya, maka untuk memberikan perlindungan hukum kepada debitur, perlu diadakan Roya Partial atas objek Hak Tanggungan. Pihak kreditur atas sertipikat debitur akan mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan untuk meminta Roya atas sebagian objek Hak Tanggungan yang sudah dibayar piutangnya. Atas permohonan terhadap pelaksanaan Roya Partial maka Kantor Pertanahan Kota Medan akan melakukan perubahan data dalam buku-tanah Hak Tanggungan dengan cara melakukan roya. Proses Roya Partial di

¹⁴ Hasil Wawancara Dari Bapak Oki Januarto Manurung, Bagian Administrasi Pertanahan Suseksi Pendaftaran Tanah. Tentang *Pelaksanaan roya elektronik*. 14 september 2022.

Kantor Pertanahan Kota Medan memerlukan waktu kurang lebih 1-5 (lima) hari.

B. Pelaksanaan Prosedur Roya Partial Hak Tanggungan Secara Sah Menurut Hukum Yang Berlaku

Dasar hukum yang diterapkan dalam pelaksanaan roya dan roya partial hak tanggungan dikantor pertanahan kota medan yaitu:

- 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
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran Dan Pemetaan, Pendataan Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan, Dan Informasi Pertanahan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Undang-undang Hak Tanggungan lahir atas kehendak Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). penjelasan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. lembaga jaminan hak atas tanah satu-satunya di Indonesia adalah Hak Tanggungan.¹⁵

Dalam Pasal 1 ayat (1) UU HT, menyatakan bahwa “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 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”

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UUHT mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan. Salah satu syarat

¹⁵Pasal 51 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang *pokok-pokok Agraria*.

untuk meroya adalah adanya sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan untuk dilakukannya pencoretan.¹⁶

Tujuan diadakannya Roya (pencoretan) pada buku tanah/sertipikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa 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. Setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan hipotik dan creditverband menjadi tidak berlaku lagi sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Roya Partial terjadi dikarenakan dilakukan pelunasan sebagian, debitur mengajukan pelunasan sebagian kepada kreditur, maka setelah dilakukan pelunasan kemudian selanjutnya terjadilah pelaksanaan Roya Partial Jaminan Hak Atas Tanah tersebut.

Pelaksanaan roya partial hak tanggungan telah diatur dalam Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, Proses pencoretan Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 22 Ayat (1) sampai dengan Ayat (8) merupakan roya keseluruhan, sedangkan mengenai roya partial diatur pada Ayat (9). Berikut proses pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 22 UUHT,

¹⁶ Pasal 18 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan*.

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat 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 yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

- (6) 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.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan 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).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Dalam Ayat (5) dijelaskan apabila kreditur tidak mau memberikan keterangan lunas atau tidak mau memberikan surat keterangan lunas ketika surat keterangan yang diberikan sebelumnya hilang, maka untuk mempermudah proses roya dapat diganti dengan bukti slip pembayaran dan apabila dalam hal

kreditur merupakan suatu badan hukum yang sudah bubar dan tidak diketahui alamat anggotanya, maka dapat dimintakan surat keterangan dari desa. Apabila Sertipikat Hak Tanggungan hilang maka dapat membuat akta konsen roya dengan surat keterangan kehilangan dari kantor kepolisian.

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.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kemudahan bagi pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan, namun dalam prakteknya roya partial belum bisa dilaksanakan sepenuhnya. Hal tersebut disebabkan dalam Pasal 2 ayat (2) mensyaratkan adanya perjanjian Roya partial terlebih dahulu.¹⁷

Dalam pelaksanaan Roya Partial yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) yang menyebutkan:

1. Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin dengan ketentuan bahwa:
 - a) obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
 - b) kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. 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 hak tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau

¹⁷ Hasil Wawancara Dari Bapak Oki Januarto Manurung, *Bagian Administrasi Pertanahan Suseksi Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan Roya Partial Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.* 14 september 2022.

surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan ini.¹⁸

Pelaksanaan Roya Partial yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Medan berdasarkan hasil wawancara yang Peneliti lakukan bahwasannya Staff Kantor Pertanahan Kota Medan mengatakan bahwa pelaksanaan Roya Partial berpegang teguh pada Undang-undang hak tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dimana dalam melakukan Proses Roya Partial harus ada dicantumkan klausula pada APHT, berdasarkan kondisi riil dilapangan yang terjadi debitur bisa melakukan pelaksanaan Roya Partial dengan akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan, untuk pelaksanaan Roya Partial pihak kreditur mengeluarkan Surat Roya Partial setelah dilakukan pelunasan sebagian, Tentunya kondisi riil dilapangan ini lebih mempermudah pihak debitur dalam pelaksanaan Roya Partial. Maka bentuk solusi yang diberikan Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan yang ada di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 124 ayat (2) dalam pelaksanaan roya partial sangat memberi kemudahan terhadap debitur. Untuk lebih jelasnya berikut Peneliti uraikan tentang kedua ketentuan normatif pada pelaksanaan Roya Partial:

- (a) Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: 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

¹⁸ Pasal 124 Ayat 1 Dan 2 PMA/KBPN No.3 Tahun 1997

besarnya sama dengan masing-masing nilai hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan tersebut hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

- (b) 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 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 oleh pemegang hak tanggungan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan. Jika diperhatikan dari kedua ketentuan di atas terlihat bahwa Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Dalam hal ini dengan dibolehkan untuk dilaksanakan proses roya partial meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya dalam APHT oleh 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 telah

pada Pasal 124 ayat 2 telah memberikan solusi apabila tidak terpenuhinya Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.¹⁹

C. Hambatan yang muncul, serta solusi yang dilakukan kantor pertanahan kota medan dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan

Dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan secara konvensional mengalami beberapa hambatan dalam pelaksanaannya, yaitu, hambatan eksternal dan internal.

1. Hambatan Eksternal

- a. Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi dan sistem roya Hak Tanggungan error.
- b. Dalam pelaksanaan roya partial elektronik, sering terjadi berkas atau dokumen hilang
- c. 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
- d. Sertipikat hak atas tanah/sertifikat induk yang dipergunakan oleh debitur sebagai jaminan utang dan telah dibebani hak tanggungan, kemudian pada saat tertentu pengembang/developer melakukan pemecahan terhadap sertipikat tanah induk tersebut menjadi beberapa

¹⁹ Hasil Wawancara Dari Bapak Oky Januarto Manurung, Bagian Administrasi Pertanahan Suseksi Pendaftaran Tanah. Tentang *Pelaksanaan Roya Dan Roya Partial Menurut Hukum Yang berlaku*

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.

2. Hambatan Internal

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 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).

Adapun solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam menangani hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan roya partial tersebut yang terdiri dari upaya dua upaya, yaitu upaya praventif dan upaya refres. ialah sebagai berikut

1. Upaya preventif dalam pelaksanaan roya partial di kantor pertanahan kota Medan
 - a. Nomor Induk Pendudukan (NIK) tidak terverifikasi/tidak valid sehingga debitur harus terlebih dahulu melapor ke Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (dukcapil) dan menunggu hingga NIK

tersebut terverifikasi. Kantor Pertanahan Kota Medan tak dapat berbuat banyak terhadap sistem roya hak tanggungan eror.

- b. Dalam hal kelengkapan berkas dan dokumen, Kantor Pertanahan Kota Medan mengimbau kepada para debitur agar mengurus roya setelah hutangnya lunas, supaya sertifikat hak atas tanah tersebut bernilai kembali, serta hal tersebut bertujuan tertib administrasi pertanahan. Kantor Pertanahan mengingatkan kepada debitur agar sertifikat hak tanggungan dan dokumen penting lainnya disimpan dengan baik.
- c. 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 yang 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 memberikan solusi, 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. Dengan demikian pihak debitur harus meroya keseluruhan obyek Hak Tanggungan yang selanjutnya memasang kembali sebagian obyek Hak Tanggungan dengan perjanjian hutang piutang yang baru

d. Ketentuan Perkebunan 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.

2. Upaya represif dalam pelaksanaan roya partial di kantor pertanahan kota Medan

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 roya partial diwilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Medan dapat berjalan dengan 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.
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.

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 debitur, kemudian dikembalikan lagi kepada debitur yang bersangkutan.

Kantor pertanahan kota medan menolak dilaksanakannya roya partial apabila belum adanya APHT. Karena kantor pertanahan 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 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.

Roya partial yang dapat dilakukan 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 yang sama dan hutang yang berbeda antara hutang peringkat

satu dengan peringkat berikutnya, tergantung jumlah peringkat embebanan hak tanggungan dalam satu sertifikat hak atas tanah tersebut.²⁰

²⁰ Hasil Wawancara Dari Bapak Oky Januarto Manurung, Bagian Administrasi Pertanahan Suseksi Pendaftaran Tanah. Tentang *Hambatan dan upaya dalam pelaksanaan royas partial*. 14 september 2022

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan sudah berbasis Elektronik, sudah tidak menerima roya partial secara konvensional, kecuali berlaku bagi debitur yang mendaftar secara konvensional sebelum di terbitkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. debitur mengajukan permohonan Pencoretan sebagian kepada kantor pertanahan/kepala kantor pertanahan yang dilaksanakan dalam waktu lima hari kerja.
2. Pelaksanaan roya partial hak tanggungan berlaku secara sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, pelaksanaan roya dan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan menerapkan aturan-aturan tersebut, yaitu:
 - 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

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengeanaan Tarif Pelayanan Pengukuran Dan Pemetaan, Pendataan Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan, Dan Informasi Pertanahan.
 - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
3. Pelaksanaan roya partial dapat dilakukan oleh kantor pertanahan kota medan apabila hutang yang dijaminan 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.

B. Saran

1. Dalam hal ini penulis menyarankan kepada Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk meminta debitur agar meroya semua Hak Tanggungan yang ada dan mengajukan permohonan roya dengan membuat APHT terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang belum bisa di bebaskan dari pelunasan hutang debitur.

Bagi debitur yang telah melunasi hutangnya agar segera mendaftarkan roya di kantor pertanahan tempat awal pendaftaran hak tanggungan tersebut. Agar status sertifikat hak atas tanah bebas dari hak tanggungan., jika tidak melakukan roya, maka hak tanggungan akan tetap melekat pada sertifikat hak atas tanah tersebut.

2. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 khususnya Pasal 124 ayat (2) bertentangan dengan Undang Undang Hak Tanggungan, maka dari itu perlu merevisi Undang Undang Hak Tanggungan tersebut, agar tidak lagi menjadi bahan pertimbangan dalam praktik pelaksanaan roya partial di kantor pertanahan kota medan.

3. Penulis menyarankan kepada PPAT dan Notaris apabila ada objek Hak Tanggungan yang lebih dari satu agar menyarankan kepada debitur untuk menjanjikan royalti partial pada APHT.

Dalam hal berkas/dokumen yang hilang, penulis menyarankan kepada pejabat Kantor Pertanahan Kota Medan agar menghimbau kepada debitur atau PPAT agar disampaikan kepada kliennya untuk segera mengurus royalti setelah hutangnya lunas sebelum berkas-berkas yang diperlukan hilang.

Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi dan Sistem Royalti Hak Tanggungan Elektronik eror, Kantor Pertanahan sendiri tidak dapat berbuat banyak karena permasalahan seperti itu tidak dapat direvisi kapan akan Terjadi. Penulis menyarankan, Jika NIK tidak terdeteksi maka harus melakukan aktivasi ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil). Jika sistem Royalti Hak Tanggungan Elektronik eror, yang dapat dilakukan hanyalah menunggu hingga sistem kembali pulih.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al Quran

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al Quran dan Terjemahannya, Al Baqaroh*.

B. Buku-Buku

Rahmat Ramadhani, DKK, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan,2019)

Rachmadi, U., (2016), *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, p. 86.

Syuryani, S. (2018). *Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian*.

Rudi Indrajaya dan Ika Ikmassari, *Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016.

Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan: Pustaka Prima.

Urip . 2015. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*.

Lukmanul Hakim. 2021, *Pengantar Hukum Bisnis*.

Dr.Ashibly, 2018. *Hukum Jaminan*.

C. Artikel, Majalah, dan Jurnal Ilmiah

Di Badan Pertanahan. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*: 17 (11): 162-165, doi.org/10.32528/faj.v17i2.2801, P. 163.

Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, Volume 6 Nomor 1 Juli 2019.

Acta Comitas, Vol.05 No. 01 April 2020, h. 79-88x.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua 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.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran Dan Pemetaan, Pendataan Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan, Dan Informasi Pertanahan.

Pasal 1 ayat (7) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

E. Internet

Ilhman Hadi. Arti Istilah Roya <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-istilah-roya-lt513fdcf08e6ea>. 19 maret 2013.

Bernadetha Aurelia Oktavira, Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggunga Secara Elektronik <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mechanisme-pendaftaran-hak-tanggungana-secara-elektronik-lt5d78bcd61c63c>. Rabu 11 September 2019.

LAMPIRAN

Daftar Pertanyaan Wawancara di Kantor Pertanahan Kota Medan :

1. Apa yang dimaksud dengan roya partial ?

Jawaban: Roya partial merupakan penghapusan sebagian hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah. Penghapusan sebagian hak tanggungan dapat dilakukan apabila debitur ingin menambah beban hak tanggungan dalam sertifikat hak atas tanah menjadi lebih dari satu peringkat beban hak tanggungan yang harus dibayar kepada pihak kreditur tersebut.

2. Apa saja dasar hukum yang di pakai dalam pelaksanaan roya partial?

Jawaban: Dasar hukum yang diterapkan dalam pelaksanaan roya dan roya partial hak tanggungan di kantor pertanahan kota medan yaitu:

- 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
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran Dan Pemetaan, Pendataan Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan, Dan Informasi Pertanahan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

3. Apa saja yang dapat di jadikan objek roya partial hak tanggungan, selain sertifikat hak atas tanah?

Jawaban: sebenarnya yang dapat di jadikan objek yaitu pada pembebanan hak tanggungannya bukan pada royanya, roya hanya meneruskan proses

pelaksanaan roya hak tanggungan tersebut. sebagaimana yang disebutkan dalam UUHT yang dapat dijadikan objek hak tanggungan yaitu: hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

4. Apakah roya partial dapat dibatalkan?

Jawaban: sebenarnya dalam hal ini jika pihak bank merasa dirugikan ataupun berkas berkas yang menjadi syarat roya masih belum lengkap maka roya partial tidak dapat dilaksanakan. Dikarenakan roya partial dapat dilaksanakan hanya dengan izin pihak bank dahulu.

5. Apakah pelaksanaan roya partial secara konvensional masih berlaku?

Jawaban: semenjak diberlakukannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, maka pelaksanaan secara manual tidak di lakukan lagi oleh kantor pertanahan kota medan, adapun pelaksanaan secara konvensional masih dilakukan hanya meneruskan pada beberapa pihak saja yang belum menyelesaikan masalah roya hak tanggungan yang telah mendaftar sebelum diberlakukannya peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tersebut.

6. Apakah pelayanan hak tanggungan secara elektronik cukup menyulitkan pegawai kantor pertanahan kota medan?

Jawaban: dalam hal ini, justru pelayanan secara elektronik lebih memudahkan kinerja pegawai, terutama dalam proses penghapusan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah tersebut jauh lebih cepat pengerjaannya daripada pelayanan secara konvensional/manual.

7. Bagaimana pelaksanaan roya partial hak tanggungan dikantor pertanahan kota medan?

Jawaban: Pelaksanaan pendaftaran HT, roya HT, dan roya partial HT dikantor pertanahan kota medan, menerapkan pelaksanaan tersebut secara elektronik, setelah di berlakukannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang dilakukan Tidak perlu tatap muka karena permohonan dilakukan melalui sistem, berkas di scan dan diupload di sistem aplikasi <https://htel.atrbpn.go.id>, dan sertifikat dikirim melalui email.

8. bagaimana pelaksanaan prosedur roya partial hak tanggungan secara sah menurut hukum yang berlaku?

Jawaban: Roya Partial terjadi dikarenakan dilakukan pelunasan sebagian, debitur mengajukan pelunasan sebagian kepada kreditur, maka setelah

dilakukan pelunasan kemudian selanjutnya terjadilah pelaksanaan Royalty Partial Jaminan Hak Atas Tanah tersebut. Kausula royalti partial harus dimuat dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang bersangkutan, lembaga royalti 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 kemungkinan dapat dijual lagi atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan hak tanggungan baru peringkat yang pertama.

9. hambatan apa saja yang muncul dalam pelaksanaan royalti partial hak tanggungan?

Jawaban:

A . Hambatan Eksternal

1. Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi dan sistem royalti Hak Tanggungan error.
2. Dalam pelaksanaan royalti partial elektronik, sering terjadi berkas atau dokumen hilang
3. Setelah berlangsungnya perjanjian kredit, pada suatu saat debitur menghendaki melunasi sebagian utangnya untuk membebaskan sebagian jaminannya, padahal pada awal pembuatan APHT tidak diperjanjikan adanya royalti
4. Sertipikat hak atas tanah/sertifikat induk yang dipergunakan oleh debitur sebagai jaminan utang dan telah dibebani hak tanggungan, kemudian pada saat tertentu 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.

B. Hambatan Internal

Penetapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi dilapangan, dimana dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan sangat sulit untuk dilakukan, mengingat banyak terjadi akta pemberian hak tanggungan (APHT) tidak memuat perjanjian royalti partial (pencoretan sebagian).

10. upaya apa saja yang dilakukan kantor pertanahan kota medan dalam mengatasi hambatan tersebut?

Jawaban: upaya preventif dan upaya refresif merupakan solusi yang digunakan dalam menghadapi hambatan hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan royalti partial baik dari hambatan eksternal maupun internal.

LOKASI : KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN
 NARASUMBER : OKI JANUARTO MANURUNG