

**ROYA PARTIAL JAMINAN HAK ATAS TANAH DALAM  
PERJANJIAN KREDIT DI BANK BERDASARKAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

**Lendrawati<sup>42</sup>**

**Hirit Hastari<sup>43</sup>**

***Abstract***

*Responsibility Rights Law is the unification in the collateral institutes in Indonesia. The establishment of this responsibility rights obliged to be registered as well as the dilation of of Responsibility Rights. Responsibility Rights dilation is folowed by the enforcement of writng off the Responsibility Rights that can be done with dilation and Partial Dilation as prepared in in Article 2 of Undang-Undang Hak Tanggungan (Law of Responsibility Rights). But the validity of Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 is very contrary to the Dilation and Partial Dilation Stipulation as provided in Article 2 Law of Responsibility Rights.*

*Of course this situation causes some problems, because there are difference arrangements in conducting dilation upon Responsibility Rights encumbering. In this research it will be discussed the enforcement of partial Dilation of Responsibility Rights in the practice that occurs in Batam after the validity of Regulation of State Minister of Agriculture/ Head of National Land Form Number 3 year of 1997 and the constraints faced by Landform Office in Batam in the enforcement of Partial Dilation of Responsibility Rights after the validity of Regulation of State Minister of Agriculture Head of Natiaonal Landform Number 3 Year of 1997.*

*The Research Method applied in discussing the topic of this skripsi is the juridical - empirical approach through the collection of primary and secondary data. Research is done on parties involved in the Roya Partial process, i.e. the Notary/ Land Deed Official (PPAT), Banking Institution, and the Land Office of Batam City.*

***Keywords:*** roya partial, collateral, credit agreement

**A. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan.

---

<sup>42</sup> Pengajar Fakultas Hukum Universitas Internasional Batam

<sup>43</sup> Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Internasional Batam

Pelaksanaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit. Kredit yang diberikan oleh Bank tentu saja mengandung resiko. Sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk meminimalisir resiko terhadap pelunasan kredit Bank maka tentunya sebelum melakukan Perjanjian Kredit, Bank harus memenuhi prinsip 5C terhadap debitur yaitu *character, capacity, capital, collateral, condition of economic*.

Di dalam perjanjian kredit di jelaskan bahwa untuk jaminan agunan kredit, debitur akan di bebaskan Hak Tanggungan untuk meminimalisir resiko terhadap kreditur, maka Lembaga Jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebaskan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Proses roya hak tanggungan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan. Mengenai roya hak tanggungan ini, sangat erat hubungannya dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur antara lain bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT. Pengecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) di atas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam APHT yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan tersebut.

Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya dan hak tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa objeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Pengecualian ini disebut dengan Royo Partial.<sup>44</sup> Memang dimungkinkan dilakukannya Royo Partial terhadap beberapa obyek hak tanggungan, namun kenyataan yang berlaku dengan alasan tertentu tidak selalu demikian. Dalam hal ini kreditur mempunyai alasan-alasan tertentu untuk tidak mengijinkan adanya Royo Partial, tetapi dilain pihak, debitur terkadang sangat memerlukan untuk dilakukannya Royo Partial, terutama bilamana debitur sudah dapat melunasi sebagian hutang-hutangnya, tentunya menginginkan sebagian objek jaminan dibebaskan dari hak tanggungan.

---

<sup>44</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. 1999. hal. 413.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, jika tidak diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tidak memungkinkan untuk dilakukan Roya Partial, padahal dalam praktek, Roya Partial tersebut sangat diperlukan bagi para debitur untuk kelangsungan usahanya lebih lanjut.

Hal demikian ini merupakan suatu keadaan dilematis yang sangat menarik untuk diangkat dalam suatu pembahasan. Sebenarnya untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan dari para debitur yang sejak semula tidak pernah memperjanjikan dengan pihak kreditur adanya Roya Partial, akan tetapi setelah adanya pelunasan sebagian, debitur menginginkan adanya Roya Partial. Hal ini ternyata berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan untuk sebagian objek Hak Tanggungan, Roya Partial tetap dapat dilakukan. Hal ini sebagaimana dituangkan dalam Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) 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 surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan ini.”*

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap objek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Apabila dicermati dari ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan:

*“Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan*

*secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.”*

Terlihat bahwa ketentuan itu telah menyimpang dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT.

Sementara dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan untuk sebagian objek Hak Tanggungan. Bertolak dari kenyataan tersebut di atas maka diperlukan suatu penelitian untuk merevisi kembali ketentuan yang melarang pencoretan (roya) Hak Tanggungan terhadap suatu Hak Tanggungan yang membebani beberapa objek Hak Tanggungan yang tidak diperjanjikan pelunasannya secara diangsur.

## **B. Metodologi Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode dan sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>45</sup> Penelitian yang digunakan oleh Peneliti dalam skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula penelitian lapangan ,yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dimasyarakat.<sup>46</sup>

Penelitian Metode Penelitian yang Peneliti gunakan dalam Penelitian ini termasuk ke dalam penelitian Empiris yaitu mengetahui pelaksanaan dan kendala UU Hak Tanggungan pada proses Roya Partial Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kota setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Jenis data yaitu Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Adapun bahan hukum primer yang Peneliti gunakan terdiri dari Undang – Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan penelitian skripsi ini. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya, rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.<sup>47</sup> Penjelasan dari perundang-undang yang digunakan sebagai bahan

---

<sup>45</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ed.1, Cet.5, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.39

<sup>46</sup> Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta : Rineka Cipta, 2002), hal 126

<sup>47</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta:Penerbit Universitas Indonesia(UI-Press , 2015), hlm 52.

hukum primer; Buku-buku literatur atau bacaan yang menjelaskan tentang perbankan, perjanjian kredit, hak tanggungan, roya partial; Pelaksanaan Roya Partial pada jaminan kredit perbankan; Hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan roya partial; dan Hasil wawancara dengan *staff* atau bagian terkait di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder contohnya kamus, yaitu<sup>48</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum/Subekti, R. Tjitrosoedibio - Jakarta: Pradnya Paramita.

Peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan metode atau teknik pengumpulan data Studi Kepustakaan (*Library Research*) judul Penelitian Skripsi ini, Observasi, dan Wawancara.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### 1. Pelaksanaan Roya Partial Jaminan Hak Atas Tanah di Kota Batam setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan salah satu *staff* Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam didapatkan hasil bahwa memang ada kemudahan yang di berikan dalam pelaksanaan Roya Partial yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) yang menyebutkan:

- b) *“Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin dengan ketentuan bahwa:*
  - 1) *obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan*
  - 2) *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 surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan ini.”*

Akan tetapi menurut beliau pelaksanaan Roya Partial pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tidak selalu diperjanjikan dalam

---

<sup>48</sup> *Ibid.*

APHT, jadi dalam pelayanan yang dilakukan dalam melaksanakan Roya Partial yang terjadi di Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam tetap berpegang teguh pada ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya Pasal 2 ayat 2. Menurut beliau kemudahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya Pasal 124 ayat 2, tentang Roya Partial membantu dalam membebaskan sebagian dari obyek Hak Tanggungan.

Mengingat masih adanya APHT yang tidak mencantumkan klausula Roya Partial, hal tersebut terjadi karena kurang telitinya PPAT dalam pembuatan APHT, dimana klausula Roya Partial seharusnya ada dalam APHT yang membebani sertipikat hak atas tanah tidak ditulis, tentu saja hal tersebut menimbulkan masalah ketika debitur telah melunasi sebagian hutang kepada kreditur. Dalam hal ini meskipun oleh pihak kreditur telah mengeluarkan surat keterangan Roya Partial Hak Tanggungan namun pelaksanaan Roya Partial ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam.

Selanjutnya, dari hasil Penelitian yang Peneliti peroleh dengan melakukan wawancara kepada *staff* bagian kredit Bank Perkreditan Rakyat di Kota Batam, mengatakan bahwa APHT merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh bank selaku kreditur kepada debitur, yang mana dalam hal ini perjanjian kredit bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian dibawah tangan maupun dalam bentuk akta notariil sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersediri oleh PPAT yang disebut APHT.

Hasil wawancara yang Peneliti lakukan bahwa Akta Perjanjian Kredit baik itu secara notariil ataupun itu perjanjian di bawah tangan dibuat sesuai dengan kondisi dari debitur maupun kreditur, artinya jika pihak debitur sangat memerlukan uang dalam waktu yang sangat mendesak, sementara pihak kreditur sendiri mengalami kesulitan dalam meneliti masing-masing objek Hak Tanggungan, dimana sebelumnya dalam pelaksanaan pengajuan kredit, kreditur yaitu *staff* Appraisal melakukan survei terhadap jaminan debitur guna menentukan nilai objek jaminan Hak Tanggungan, dilakukan penilaian objek jaminan tersebut bisa terdiri dari beberapa sertipikat atau satu sertipikat yang kemungkinan bisa dipecah, maka biasanya disepakati bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit tersebut nilai dari masing-masing objek Hak Tanggungan dijadikan 1 (satu) dalam jumlah tertentu yaitu nilai objek jaminan harus lebih besar dari jumlah pinjaman yang di agunkan oleh debitur, untuk nilai penjaminan (pinjaman/*plafond* X 125%) dan penilaian terhadap objek jaminan APHT yaitu sesuai yang dengan nilai jual jaminan yang di survei oleh appraisal tanpa adanya perincian untuk mempermudah pihak bank dalam melakukan analisis terhadap jaminan yang diberikan oleh

debitur, karena bank memerlukan waktu yang cukup lama untuk meneliti masing-masing nilai objek Hak Tanggungan di lapangan baik mengenai letaknya maupun keterangan tambahan dari pihak sekitar objek jaminan tersebut agar nilai dari masing-masing objek Hak Tanggungan tersebut dapat secara relatif dipertanggungjawabkan. Ini merupakan salah satu kelemahan dari pihak kreditur untuk tidak mengeluarkan biaya melakukan survei, sehingga pihak kreditur bisa saja mengalami risiko dimana harga objek jaminan tidak sesuai atau setara dengan jumlah pinjaman.

Selanjutnya, setelah debitur melunasi seluruh hutangnya kepada kreditur, maka debitur tersebut berhak untuk mendapatkan kembali legalitas surat-surat tanahnya. Untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah kembali maka debitur harus melakukan pelunasan kredit kepada kreditur, pihak kreditur akan menyerahkan sertipikat hak atas tanah milik debitur dengan disertai surat pernyataan dimana di dalam surat tersebut menyatakan hutang debitur telah lunas. Kemudian sertipikat hak atas tanah beserta sertipikat Hak Tanggungan dengan melampirkan Surat Roya dari bank tersebut harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan guna untuk penghapusan Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut. Pendaftaran penghapusan objek jaminan Hak Tanggungan bisa dilakukan oleh debitur dan Notaris/PPAT dengan melampirkan surat permohonan peminjaman sertipikat Hak Tanggungan kepada kreditur guna dilakukannya proses Roya Partial tersebut.

Untuk mendapatkan hasil yang berimbang, maka Peneliti juga melakukan wawancara dengan beberapa notaris/PPAT di kota Batam, dan diperoleh hasil sebagai berikut:

- a. Bahwa notaris /PPAT yang membuat akta perjanjian utang-piutang dan APHT-nya biasanya menjadi satu, yang menjadi rekanan kerja bank yang bersangkutan.
- b. Dalam perjanjian pemberian kredit yang dibuat pihak bank dengan pihak debitur, senantiasa mencantumkan klausula yang berupa janji dari debitur untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditur.
- c. Terhadap APHT yang tidak mencantumkan adanya Roya Partial Hak Tanggungan, karena pihak kreditur tidak memberikan perincian nilai dari masing-masing tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (kreditur dan debitur) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan, yaitu dengan melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang akan di

jadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam tersebut, setelah dilakukan tanda tangan Perjanjian Kredit, APHT kemudian PPAT melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam dimana hal ini telah ditentukan dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

- 1) *“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftardaftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.”*

Tanah milik debitur yang sudah di bebani Hak Tanggungan untuk kredit yang diterima dari bank, maka apabila debitur sudah melunasi seluruh / sebagian hutangnya kepada pihak kreditur, maka dalam hal ini debitur berhak untuk mendapatkan kembali legalitas surat-surat tanahnya.

Untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanahnya kembali maka pihak bank harus menyerahkan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada debitur dengan di sertai surat pernyataan bahwa hutang debitur yang dijamin dengan tanah tersebut sudah lunas. Kemudian sertipikat hak atas tanah beserta sertipikat Hak Tanggungan yang disertai surat pernyataan lunas / surat pengantar roya dari bank tersebut harus didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan, untuk didaftarkan Roya Partial/penghapusan Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut.

Dalam kenyataannya masyarakat lebih membutuhkan ketentuan yang lebih memperingan/memudahkan dalam pelaksanaan Roya Partial tersebut. Mengingat dalam praktek masih ada yang tidak memuat adanya perjanjian Roya Partial dalam APHT, untuk mengatasi kesulitan tersebut maka keluarlah ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), mengenai Roya Partial.

Namun demikian ketentuan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dimana untuk pelaksanaan Roya Partial perlu diperjanjikan dalam APHT. Ketentuan Roya Partial yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Pasal 124 ayat (2) secara hirarkis tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya, yaitu UUHT. Hal ini sejalan dengan asas *lex priori derogat lex superiori*, yang berarti bahwa ketentuan dibawahnya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan di



atasnya. Terlihat bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT dirasa sangat menyulitkan dalam pelaksanaan Roya Partial dalam praktek. Oleh karena itu dengan adanya ketentuan Pasal 124 ayat (2) tersebut di atas cukup memberikan keleluasaan bagi pelaksanaan Roya Partial, meskipun secara normatif ketentuan tersebut telah menyimpangi dari Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

Setelah berlakunya ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), maka pelaksanaan Roya Partial di wilayah kerja Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dapat berjalan dengan lancar. Pelaksanaan Roya Partial sebenarnya merupakan salah satu tugas dan wewenang dari Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dalam rangka memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat yang membutuhkan informasi dan bantuan serta membantu dalam kelancaran proses pembuatan hukum di bidang hukum tanah seperti halnya pelaksanaan pendaftaran tanah dan pencoretan sebagian (Roya Partial) Hak Tanggungan terhadap beberapa obyek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan.

Praktek pemberian Hak Tanggungan sering merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur, yang mana perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk akta notariil sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya akan dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan APHT.

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

- a. Suami atau istri debitur warga negara asing maka wajib melampirkan *passport* dan akta nikah yang telah di daftarkan di catatan sipil, serta kelengkapan dokumen surat keterangan kerja, slip gaji, rekening koran, listrik air. Dalam hal ini debitur terlebih dahulu harus melampirkan fotocopy agunan serta lampirannya yaitu sertipikat tanah, akta jua beli, penetapan lokasi, izin mendirikan bangunan, serta Pajak Bumi dan Bangunan terbaru selanjutnya dalam penelitian ini disebut PBB.
- b. Tahap kedua, Setelah pegajuan kredit tersebut diterima maka kreditur akan melakukan pengecekan kolektibilitas debitur yaitu untuk mengetahui kualitas kredit debitur sehingga bank dapat mengantisipasi risiko kredit, disamping itu penetapan kolektibilitas kredit digunakan untuk menetapkan tingkat potensi

- kerugian akibat kredit bermasalah. Setelah dilakukan pengecekan kolektibilitas debitur maka akan dilakukan survei lapangan.
- c. Tahap ketiga, PBB yang diserahkan debitur kepada kreditur akan dilakukan survei oleh appraisal bank guna untuk melakukan taksasi terhadap agunan debitur yang nantinya akan menjadi acuan untuk jumlah pinjaman yang akan dipinjam debitur. Appraisal akan melakukan survei terhadap agunan sertipikat debitur dan rumah domisili debitur juga dan apabila debitur ada membuka suatu usaha maka appraisal juga wajib melakukan survei terhadap usaha debitur tersebut. PBB dijadikan untuk acuan taksasi agunan debitur dikarenakan pada PBB dicantumkan luas bangunan serta luas tanah. Setelah appraisal melakukan survei taksasi agunan, kemudian appraisal membuat dalam bentuk laporan hasil taksasi agunan debitur. Laporan ini akan dilampirkan pada berkas pengajuan kredit yang akan di ajukan ke pimpinan.
  - d. Setelah dilakukan survei oleh appraisal maka berkas kredit tersebut akan dilakukan pengajuan oleh marketing kepada pimpinan, disini pimpinan akan memberitahukan hasil pengajuan kredit ini disetujui ataupun ditolak.
  - e. Setelah pengajuan kredit tersebut diterima maka *staff legal* akan melakukan pengecekan dokumen kredit dan sertipikat tanah debitur akan diberikan kepada notaris guna dilakukan pengecekan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Batam untuk mengetahui legalitas sertipikat tersebut, setelah itu akan dilakukan orderan pengikatan kredit kepada notaris PPAT dengan melampirkan orderan tertulis dan fotocopy sertipika, kemudian mempersiapkan dokumen-dokumen untuk dilakukan akad kredit.
  - f. Kemudian akan dilakukan tanda tangan Perjanjian Kredit yaitu dokumen-dokumen dari kreditur dan tanda tangan APHT serta Perjanjian Kredit di bawah tangan maupun notariil.
  - g. Setelah dilakukan akad kredit yaitu tanda tangan perjanjian kredit dan APHT, maka selanjutnya admin kredit akan melakukan proses pencairan kredit, dan setiap bulannya debitur akan melaksanakan kewajiban yaitu angsuran kredit.

Selanjutnya oleh PPAT dibuat APHT berdasarkan perjanjian kredit, dalam APHT tidak menutup kemungkinan dijaminakan beberapa obyek Hak Tanggungan, sehingga dalam ketentuan APHT dapat dicantumkan janji adanya Roya Partial. PPAT membuat APHT berdasarkan perjanjian kredit yaitu Proses pendaftaran Hak Tanggungan yaitu:

- a. Setelah dilakukan tanda tangan perjanjian kredit baik secara notariil atau bawah tangan serta APHT, maka notaris PPAT yang diberi kuasa untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan akan mempersiapkan dokumen-dokumen untuk Kantor Badan

- Pertanahan Nasional Kota Batam yaitu sertipikat tanah, serta identitas debitur dan APHT.
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, untuk proses Hak Tanggungan yaitu 7 hari kerja.
  - c. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah APHT dibuat, maka PPAT mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam, dan kemudian Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam akan memeriksa persyaratan administrasi terpenuhi maka Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam akan mengeluarkan sertipikat Hak Tanggungan.

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 Nasional Kota Batam untuk meminta Roya atas sebagian objek Hak Tanggungan yang sudah dibayar piutangannya. Atas permohonan terhadap pelaksanaan Roya Partial maka Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam akan melakukan perubahan data dalam buku-tanah Hak Tanggungan dengan cara melakukan roya. Proses Roya Partial di Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam memerlukan waktu kurang lebih 5 (lima) hari.

## **2. Solusi yang Diberikan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam Dalam Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Atas Tanah yang Tidak Dicantumkan Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan**

Pelaksanaan Roya Partial yang terjadi di Kantor Badan Pertanahan Kota Batam berdasarkan hasil wawancara yang Peneliti lakukan bahwasannya *Staff* Kantor Badan Pertanahan Kota Batam mengatakan bahwasannya 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 Partilal.

Maka bentuk solusi yang diberikan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam 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 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 yang ditungkan 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.

Bentuk solusi Kantor Badan Pertanahan Nasional terhadap Roya Partial yang tidak dicantumkan pada APHT:

- a. Dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam menyarankan kepada Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan meroya semua Hak Tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan kembali pendaftaran Hak Tanggungan baru dengan membuat APHT terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang belum bisa di bebaskan dari pelunasan hutang debitur.
- b. Melakukan Perjanjian Kredit Addendum yang ikuti dengan perubahan APHT dihadapan notaris dan PPAT dan untuk melakukan Roya Partial dengan melampirkan surat Roya Partial yang dikeluarkan oleh kreditur.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisa pada bab-bab sebelumnya, Peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kota Batam, berdasarkan pelaksanaan perjanjian kredit notariil maupun di bawah tangan yang dilakukan oleh debitur dan kreditur kemudian diikuti dengan perjanjian APHT dihadapan Notaris/PPAT, maka notaris PPAT yang diberi kuasa untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan sampai dengan dikeluarkan sertipikat Hak Tanggungan untuk proses Hak Tanggungan yaitu 7 (Tujuh) hari kerja. Kemudian untuk mengajukan permohonan roya partial kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam maka debitur harus mengajukan surat perihal peminjaman sertipikat Hak Tanggungan pada kreditur dan untuk proses Roya Partial di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batam memerlukan waktu kurang lebih 5 (lima) hari kerja.
2. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dalam pelaksanaan Roya Partial adanya peraturan yang saling bertentangan dimana berdasarkan uu Hak Tanggungan 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 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, dan berdasarkan 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 yang ditungkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Indonesia. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.  
Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.  
Indonesia. Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.  
Indonesia. Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

### **Buku**

- Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 12. Jakarta:Djambatan, 2008.  
Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*. Cet 6. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.  
Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta : Rineka Cipta, 2002.  
Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ed.1. Cet.5. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.