

**ANALISIS YURIDIS PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN
NOMOR 3 TAHUN 1997 DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 MENGENAI ROYA PARTIAL
(STUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN)**

SATRIO ADI NUGROHO

ABSTRACT

The obstacle faced by the Land Office in Medan in implementing partial cancellation of hypothecation after the issuance of the Decree of the Agrarian Minister of State/the Head of the National Land Agency No. 3/1997 is that collateral objects as the hypothecation in a credit contract by debtor as the giver of hypothecation is the land and building rights as one ownership so that partial cancellation cannot be done. Some efforts made by the Land Office, Medan, with the different opinion on the implementation of partial cancellation according to the Decree of the Agrarian Minister of State/the Head of the National Land Agency No. 3/1997 is by doing some approaches and appeals to Notaries/PPAT (official empowered to draw up land deeds) to make declaration on hypothecation holder in authentic deeds in order to release a part of the hypothecation by attaching clearly which part of it which is released by the Hypothecation.

Keywords: *Partial Cancellation, Hypothecation, the Land Office of Medan*

I. Pendahuluan

Roya (pencoretan) dikenal dalam hipotik/*credietverband* dan Hak Tanggungan. Pencoretan hipotik/*credietverband* dan Hak Tanggungan dari daftar register umum hanya dapat dilakukan oleh kepala seksi pendaftaran tanah dan atas persetujuan antara pihak yang bersangkutan. Pencoretan (roya) ini dilakukan apabila piutang yang dijamin dengan hipotik/*credietverband* ataupun Hak Tanggungan telah dibayar lunas oleh pemberi hipotik/*credietverband* atau Hak Tanggungan .

Tujuan dilakukannya roya (pencoretan) pada buku tanah ataupun sertifikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat dilakukan oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali, tidak dibebani. Keadaan hukum diseimbangkan kembali. jika pemberian hak, peralihan hak pembebanan hak harus didaftarkan, maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus hapus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa, “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika

perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)”.

Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi penjualan bagi satuan-satuan rumah susun dan rumah-rumah yang telah selesai dibangun dimana pembayaran diperoleh melalui fasilitas kredit pemilikan rumah. Satuan-satuan rumah susun dan perumahan masih dibebani Hak Tanggungan selama kredit konstruksi yang dijaminakan belum penuh dilunasi.

Guna mengatasi kesulitan tersebut, maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan:

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

Penghapusan (roya) Hak Tanggungan sebagian-sebagian inilah yang disebut dengan roya partial. Klausula roya partial harus dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Lembaga roya partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah itu kemudian dapat dijual dan dijadikan jaminan bagi perolehan redit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan Hak Tanggungan yang beru peringkat pertama.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberi kemudahan bagi pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan, namun dalam praktiknya roya partial belum bisa dilaksanakan sepenuhnya. Hal tersebut disebabkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan mensyaratkan adanya perjanjian roya partial terlebih dahulu. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mencoba menjawab kesulitan tersebut.¹

¹ Lihat UU NO.4 Tahun 1996

Disatu sisi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 membantu kesulitan yang diakibatkan ada ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, namun disisi lain ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 justru menyimpang dari ketentuan diatasnya, yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal tersebut bertentangan dengan asas-asas yang berlaku dalam ilmu hukum, yakni ketentuan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang diatasnya. (*lex priori derogat lex superior*).

II. Metode penelitian

Jenis penelitian tesis ini menggunakan penelitian yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analitis, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan yang berlaku di bidang hukum pengikatan jaminan hak tanggungan maupun dalam pelaksanaan royas parsial berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan analisa terhadap hal-hal yang bersifat umum (deduktif) untuk kemudian disimpulkan ke dalam hal-hal yang bersifat khusus (induktif).² Teknik dan pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*). Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer, sekunder maupun tertier yang berkaitan dengan penelitian ini.³

² Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rienika Cipta, Jakarta, 2008, hal 27.

³ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal.8.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Lahirnya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan ketentuan yang mengatur tentang jaminan terhadap benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan untuk digunakan dalam suatu perjanjian kredit perbankan di Indonesia mengakibatkan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *creditverband* sepanjang mengenai hak atas tanah dan bangunan dinyatakan tidak berlaku lagi. Di dalam pelaksanaan pengikatan jaminan Hak Tanggungan tanah-tanah yang dapat diikat dengan jaminan Hak Tanggungan adalah tanah-tanah yang telah memiliki sertipikat sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalam Pasal 51 UUPA No. 5 Tahun 1960. Bahwa pelaksanaan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit dibuat dalam suatu akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, dimana akta APHT tersebut harus didaftarkan oleh PPAT di kantor pertanahan tempat dimana objek hak atas tanah tersebut berada.

Pendaftaran suatu APHT di Kantor Pertanahan Kota Medan mengakibatkan terjadinya suatu kekuatan hukum untuk memberlakukan hak-hak istimewa kreditur yang termuat di dalam UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pihak ketiga yang akan membeli tanah yang telah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan akan mengetahui cara jelas tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat tanah dimana kantor pertanahan telah memberikan catatan yaitu, “dibebani jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan peringkat Hak Tanggungan”. Dengan adanya catatan tersebut maka pihak ketiga akan mengetahui bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut sedang dibebani oleh jaminan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit.⁴

Catatan tentang telah dibebaninya sebuah objek hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dilakukan oleh kantor pertanahan tempat dimana tersebut berada akan baru dapat dihilangkan (dicoret/ diroya) apabila hutang yang dijamin oleh objek hak atas tanah tersebut telah dibayar lunas oleh debitur pemberi Hak Tanggungan. Pencoretan / roya atas suatu pembebanan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kantor pertanahan harus dimohonkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan diantaranya adalah pihak pemilik objek hak atas tanah tersebut.

⁴J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, buku 2, cet. I Jakarta : PT Citra Aditya Bakti, 1998, hal. 225

Sesuai ketentuan UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa suatu pembebanan jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan terhadap suatu objek jaminan Hak Tanggungan terhadap beberapa hutang sekaligus sehingga sertipikat hak atas tanah yang diberi catatan oleh kantor pertanahan maka dikatakan bahwa objek hak atas tanah tersebut telah dijamin dengan jaminan Hak Tanggungan dengan peringkat yang disebutkan secara berurutan. Yang dimaksud dengan roya secara umum adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Menyimpang dari asas yang dimuat dalam Pasal 1163 KUH Perdata, UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memungkinkan diadakannya Roya Partial. Pasal UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa, “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam pembebanan Hak Tanggungan”. Roya partial adalah suatu lembaga hukum baru yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara angsuran kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun. Apabila Hak Tanggungan dibebani dibebankan pada rumah susun sebagai jaminan kredit konstruksinya, maka dapat diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)nya bahwa pelunasan utang yang dijamin tersebut dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan rumah susunnya (sesuai dengan Nilai Perbandingan Proporsional satuan rumah susun yang bersangkutan) yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan roya persial.⁵ Dasar hukum :

1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA)
2. UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional
5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

⁵ Bambang Setijoprodjo, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Bandung, Citra Aditya, 1996, hal. 58

6. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1900 Tanggal 31 Juli 2003

A. Kedudukan Dan Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Undang – Undang Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Di Kantor Pertanahankota Medan

Tahun 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini berlaku efektif mulai tanggal 9 April 1996. Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Terbitnya Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan ini amat berarti didalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya dibidang hak jaminan atas tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat didalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat diwaktu yang lalu. Beberapa ketentuan lainnya yang mendukung pelaksanaan UUHT No. 4 Tahun 1996 diantaranya adalah

- 1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tanggal 8 Mei 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Peraturan ini melakukan amanat Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 15 ayat (5), yaitu menetapkan batas waktu penggunaan SKMHT bagi kredit-kredit tertentu yang dikecualikan dari berlakunya Pasal 15 ayat (3) dan (4). Sesuai dengan penjelasan Pasal 15, maka penetapan waktu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang dibidang pertanahan (Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) setelah berkonsultasi dengan Menteri Keuangan dan Gubernur Bank Indonesia. Pada umumnya Surat Kuasa Membebankan Hak

Tanggungjawab yang diberikan dalam rangka kredit-kredit kecil, misalnya KUPEDES (Kredit Umum Pedesaan), KPR untuk rumah sederhana dan rumah sangat sederhana, ditetapkan batas waktu penggunaannya selama waktu berlakunya perjanjian kredit yang bersangkutan. Untuk kredit konstruksi yang obyek Hak Tanggungannya belum terdaftar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya berlaku sampai 3 bulan sesudah sertifikat obyek Hak Tanggungannya tersebut diterbitkan.

2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungannya .

Peraturan ini menetapkan ketentuan-ketentuan untuk menetapkan Pasal 10, 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungannya, antara lain:

- a. Persyaratan mengenai berkas untuk pendaftaran Hak Tanggungannya yang harus dikirim oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan sesuai Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungannya. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) boleh membuat Akta Pemberian Hak Tanggungannya apabila:
 1. Obyek Hak Tanggungannya sudah terdaftar, atas nama pemberi Hak Tanggungannya .
 2. Obyek Hak Tanggungannya sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungannya, sedangkan obyek Hak Tanggungannya tersebut sudah diperoleh pemberi Hak Tanggungannya karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak.
 3. Obyek Hak Tanggungannya yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak tanah induk belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungannya, sedangkan obyek Hak Tanggungannya tersebut telah diperoleh pemberi Hak Tanggungannya melalui pemindahan hak.
 4. Obyek Hak Tanggungannya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar.
 - Kewajiban Kantor Pertanahan untuk mengeluarkan tanda penerimaan atas berkas untuk pendaftaran Hak Tanggungannya yang diserahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memerikasinya dan memberitahukan mengenai kekurangannya, kalau ada dalam waktu 7 hari kerja sesudah penerimaan.
 - Ketentuan mengenai kriteria “ setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya” Hak Tanggungannya menurut Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungannya .
 - Ketentuan mengenai pencantuman tanggal pembukuan Hak Tanggungannya dalam obyeknya tersendiri dari beberapa hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang status hubungan hukumnya dengan pemberi Hak Tanggungannya berbeda.

- Ketentuan mengenai penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

3) 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-Pasal yang mengatur adalah Pasal 121 mengenai Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan, Pasal 112, Pasal 123 dan Pasal 124 Tentang Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan .

Kedudukan roya partial di dalam suatu pelaksanaan pembebanan jaminan Hak Tanggungan adalah untuk melaksanakan ketentuan yang termuat di dalam UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang diperbolehkannya suatu objek jaminan Hak Tanggungan dibebani oleh beberapa hutang hal ini sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalam Pasal 5 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa, “Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari suatu hutang”. Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 5 ayat (2) UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa, “Apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan maka peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya di kantor pertanahan”.

Peringkat Hak Tanggungan yang di daftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kedudukan roya partial dalam suatu roya jaminan Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak bahwa salah satu hutang yang dijamin dengan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut telah dilunasi oleh pihak pemberi Hak Tanggungan (debitur kepada kreditur) dengan melakukan permohonan kepada kantor pertanahan Kota Medan sebagai bukti autentik dari telah lunasinya salah satu hutang debitur.⁶

Bahwa dengan telah dilunasinya hutang oleh debitur kepada kreditur yang dijamin oleh satu jaminan Hak Tanggungan maka debitur berhak mengajukan permohonan untuk melakukan permohonan roya parsial atas sertipikat atas tanah yang pembebanan hutangnya telah dilunasi oleh debitur pemberi Hak Tanggungan

⁶Suparmono Hadi, *Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat SKMHT Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Pustaka Ilmu, 2011, hal. 29

di Kantor Pertanahan Kota Medan.⁷ Selanjutnya bahwa debitur pemberi Hak Tanggungan dapat kembali sepenuhnya memiliki sertipikat hak atas tanah tersebut tanpa pembebanan jaminan Hak Tanggungan karena telah dicoret (di roya) oleh pihak yang berwenang yaitu kantor pertanahan Kota Medan. Disamping itu akibat hukum dari roya parsial atas bagian sertipikat hak atas tanah yang membebaskan hutangnya telah lunas dibayar oleh debitur adalah bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut dapat digunakan kembali sebagai jaminan atas pelaksanaan pemberian kredit / pinjaman / hutang kembali dari pihak kreditur kepada debitur.⁸ Pencoretan secara bagian sertipikat hak atas tanah atau roya parsial yang telah dilakukan pihak kantor pertanahan Kota Medan karena telah lunasnya hutangnya yang dijamin oleh sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan suatu bukti autentik bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut telah bebas atau bersih dari pembebanan hutang kepada pihak manapun.

Roya parsial yang dapat dilakukan adalah terhadap pembebanan Hak Tanggungan yang termuat di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT. Roya parsial tidak dapat dilaksanakan terhadap APHT yang berbeda karena sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi. Pelaksanaan roya parsial dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan apabila hutang yang dijamin dengan objek Hak Tanggungan tersebut senilai harganya dengan objek Hak Tanggungan tersebut dan keseluruhan yang dijamin dengan objek jaminan Hak Tanggungan telah dilunasi oleh debitur pemberi Hak Tanggungan dimana objek jaminan Hak Tanggungan tersebut diperjanjikan dalam satu APHT dengan objek Jaminan Hak Tanggungan lainnya dengan hutang yang berbeda jaminan Hak Tanggungannya.

B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam pelaksanaan roya partial ini terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling

⁷ Hasil Wawancara dengan Hafiz Kepala Seksi Penguatan dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan.

⁸ Hasil Wawancara dengan Risma Yulianti Kasubi Roya pada Seksi Pembebanan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan

bertentangan satu sama lain. Disamping itu juga penetapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi dilapangan, dimana secara empiris ketentuan normatif yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sangat sulit untuk dilakukan, mengingat banyak terjadi akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak memuat perjanjian roya partial (pencoretan sebagian) obyek Hak Tanggungan terhadap pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.⁹

Untuk mengatasi kesulitan tersebut Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang salah satu Pasal didalamnya mengatur tentang pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan. Sayangnya dalam perkembangan selanjutnya muncul surat edaran deputy pendaftaran tanah yang menyatakan untuk kembali tetap berpegang kepada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan tersebut tentu saja membingungkan masyarakat dan menyulitkan kantor pertanahan dalam pelaksanaan tugas-tugasnya. Adanya surat edaran deputy pendaftaran tanah akan menyulitkan bagi debitur yang telah melunasi sebagian hutang-hutangnya untuk meminta pencoretan sebagian obyek Hak Tanggungannya. Kondisi ini dapat merugikan kedudukan hukum debitur karena tidak adanya kepastian hukum. Kemudian yang diberikan dalam ketentuan Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjadi tidak berarti dengan adanya surat edaran deputy pendaftaran tanah yang memerintahkan untuk kembali kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Adapun beberapa kendala lain dalam pelaksanaan Roya Parsial Di Kantor Pertanahan Kota Medan yang antara lain sebagai berikut :

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

Dalam Pasal 22 ayat 8 Undang – Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Kantor Pertanahan melakukan pencoretan beban Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku

⁹ Hasil Wawancara dengan Rusmanto Hadi, Kepala Sub Seksi Data pada Seksi Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan

dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 4 dan ayat 7.

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

Pertama, dalam praktek hambatan untuk pelaksanaan roya juga disebabkan karena petugas yang menanganinya atau Kepala Kantor Pertanahan tidak berada di tempat atau dinas ke luar kota.

Kedua, dalam beberapa kasus ditemukan pula adanya hambatan dalam penyelesaian roya melebihi 7 (tujuh) hari sejak berkas diterima secara lengkap adalah buku tanah sedang menjadi barang bukti di pengadilan baik pengadilan dalam rangka penyelesaian perkara Perdata, Tata Usaha Negara ataupun Pidana.

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

b) Kelengkapan Persyaratan Royas Tidak Dipenuhi.

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

- 1) Royas tanpa melampirkan pengantar kreditor.
- 2) Royas tanpa melampirkan sertifikat Hak Tanggungan / konsen / laporan.
- 3) Royas tanpa pendaftaran perubahan nama yang sudah terjadi.
- 4) Royas tanpa pendaftaran Cessie yang sudah terjadi.
- 5) Royas tanpa pendaftaran perubahan nama dan Cessie yang sudah terjadi.

Banyak hambatan yang ditemui dalam praktek untuk pelaksanaan roya Hak Tanggungan ini. Hambatan-hambatan yang dijumpai terutama berkas untuk kelengkapan roya yang belum diterima. Sebagaimana dikemukakan sebelumnya bahwa untuk pelaksanaan roya harus melengkapi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Surat permohonan.
- 2) Surat roya Hak Tanggungan dari kreditor
- 3) Sertifikat hak atas tanah
- 4) Sertifikat Hak Tanggungan
- 5) Fotocopy KTP atau identitas diri pemohon
- 6) Fotocopy KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonan dikuasakan.

Diantara persyaratan-persyaratan tersebut yang kerap kali belum dilengkapi adalah:

- 1) Surat roya Hak Tanggungan dari kreditor
- 2) Sertifikat hak atas tanah
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan
- 4) Fotocopy KTP atau identitas diri pemohon

Banyak hal yang mengakibatkan surat roya Hak Tanggungan dari kreditor tidak dilengkapi oleh pemohon.

- 1) pemohon tidak memintakan surat roya dari bank selaku kreditor sementara pelunasan kredit sudah berlangsung lama.
- 2) surat roya Hak Tanggungan yang diterbitkan bank selaku kreditor hilang.

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

Hilangnya sertifikat tanah yang akan diroya juga merupakan hambatan dalam pelaksanaan roya di Kantor Pertanahan Medan. Hilangnya sertiifkat tanah yang akan diroya ini dapat terjadi di bank, Notaris / PPAT atau mungkin pula disebabkan karena kelalaian dari pemilik sertifikat tanah sendiri. Sertifikat Hak Tanggungan hilang juga dapat menjadi penyebab hambatan untuk pelaksanaan roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Medan.

Hilangnya sertifikat Hak Tanggungan ini dapat terjadi di bank, Notaris / PPAT atau mungkin pemilik sertifikat tanah sendiri atau mungkin pula di Kantor Pertanahan. Identitas pemohon roya kadangkala juga sudah tidak berlaku lagi. Seperti Kartu Tanda Penduduknya sudah tidak berlaku demikian pula identitas yang lain.¹⁰

Bila dikaitkan dengan kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori kepastian hukum maka pelaksanaan roya parsial yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan harus dilandaskan kepada ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini adalah UUHT No.4 Tahun 1996 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sehingga dapat tercipta suatu kepastian hukum terhadap roya parsial dimana pelaksanaan roya parsial tersebut hanya dapat dilakukan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang digunakan sebagai jaminan terhadap satu hutang debitur yang senilai dengan objek Hak Tanggungan tersebut. Disamping itu pelaksanaan roya parsial hanya dapat dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila objek jaminan Hak Tanggungan yang telah dilunasi utangnya oleh debitur berada dalam satu APHT dengan objek jaminan Hak Tanggungan lainnya di dalam jaminan hutang yang berbeda. Hal ini dimaksud agar dapat tercipta suatu kekuatan hukum (legalitas) dalam pelaksanaan roya parsial tersebut.

C. Hal - Hal Yang Harus Dilakukan Kantor Pertanahan Kota Medan Atas Adanya Perbedaan Pemahaman Terhadap Pelaksaaan Royo Partial Menurut Undang - Undang Hak Tanggungan Dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997

Roya Partial adalah pencoretan sebagian Hak Tanggungan dari seluruh bidang tanah yang dibebankan Hak Tanggungan. Royo Partial ini merupakan

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Hafiz Kepala Seksi Pengukuhan dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan 19 Maret 2016.

kelembagaan hukum baru, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, yang memungkinkan penyelesaian secara praktis terhadap bagian benda jaminan apabila telah dilunasi sebagian, sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan lainnya. Persyaratan harus lebih dari satu bidang tanah, tidak diartikan secara kaku. Satu bidang tanah (misalnya yang disebut HGB induk) yang kemudian hari pasti dipecah-pecah menjadi banyak bidang, termasuk yang sesuai tujuan UUHT bisa menjadi obyek Roya Partial, bahkan berkali-kali dalam kaitannya dengan kredit konstruksi dan KPR. Disini terjadinya lebih dari satu bidang juga belakangan. Dengan demikian, sungguhpun Roya Partial diatur dalam UURS, tetapi dapat diterapkan pula untuk penyelesaian masalah Roya Partial di luar rumah susun.¹¹

Menurut Bapak Hafizunsyah, selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan diterangkan dalam pelaksanaan roya partial, Kantor Pertanahan Kota Medan tetap berpegang pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan¹², 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 ke pihak Bank lainnya.

Dengan adanya kebijakan Kantor Pertanahan Kota Medan tersebut diatas, tentunya mempunyai dampak kepada masyarakat yangn menginginkan roya partial yang lebih memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya mengenai ketentuan

¹¹Ridwan Ignatius Widya Dharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Beserta Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2006, hal. 73

¹²Hasil wawancara dengan Hafizunsyah, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan tanggal 19 Maret 2016

roya partial tidak dapat dilayani dengan baik. Untuk itu Kantor Pertanahan Kota Medan memberikan solusi, yaitu:

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

Dari hasil wawancara dengan salah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris¹³ dapat diketahui bahwa sebagian mereka tidak mencantumkan perjanjian roya partial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), karena pihak kreditur tidak memberikan perincian nilai dari masing-masing tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Disamping itu dalam perjanjian akad kredit yang berbentuk akta pengakuan hutang hanya menyebutkan sampai jumlah nilai tertentu dan tidak memperinci nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan. Namun demikian terhadap Hak Tanggungan yang dalam pengakuan hutangnya memperinci masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka oleh Notaris/PPAT dibuatkan perjanjian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dipahami bahwa perubahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) itu tergantung dari akta pengakuan hutang sendiri, artinya jika dalam akta pengakuan hutang tersebut diperinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) akan menyebut pula nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut yang selanjutnya sebagai dasar pelaksanaan roya partial dikemudian hari. Demikian pula sebaliknya, jika dalam akta pengakuan hutang tidak diperinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) juga tidak diperinci nilai masing-masing

¹³Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Kota Medan Notaris Tri Yanti Putri, tanggal 10 Maret 2016

obyek Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat dipakai sebagai dasar pelaksanaan roya partial dikemudian hari.

Sementara itu berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bank dalam hal ini BNI (Bank Negara Indonesia) didapat keterangan bahwa akta pengakuan hutang tersebut dibuat sesuai dengan kondisi dari debitur maupun kreditur, artinya jika debitur sangat memerlukan uang dalam waktu dekat kemudian pihak kreditur sendiri mengalami kesulitan untuk peneliti masing-masing obyek Hak Tanggungan secara partial, maka disepakati bahwa dalam akta pengakuan hutang tersebut nilai hutang masing-masing obyek Hak Tanggungan dijadikan satu dalam jumlah tertentu tanpa adanya perincian.

Dalam hal perincian nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, pihak Bank memerlukan waktu yang cukup untuk meneliti masing-masing dari obyek Hak Tanggungan dilapangan baik mengenai letak tanah maupun perlunya keterangan tambahan dari pihak desa agar nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan yang sebenarnya, sehingga jika dilaksanakan roya partial dikemudian hari tidak terdapat kekeliruan dalam menafsir masing-masing obyek Hak Tanggungan yang diperjanjikan.

Pada dasarnya lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu terobosan dalam reformasi pertanahan yang menggantikan ketentuan *credietverband* dan *hyphoteek* dengan memasukkan ketentuan roya partial. Namun dalam kenyataannya masyarakat masih membutuhkan ketentuan yang lebih memperingan atau mempermudah pelaksanaan roya partial tersebut, mengingat dalam praktik sangat jarang ditemukan adanya perjanjian didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyebut pelaksanaan roya partial. Untuk mengatasi kesulitan tersebut, keluarlah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya dalam Pasal 124 ayat (2) mengenai roya partial. Namun demikian ketentuan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dimana untuk pelaksanaan roya partial perlu diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)¹⁴

¹⁴Akmaludin Jasmin, *Tata Cara Dan Prosedur Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan*, Yogyakarta : ANDI, 2008, hal. 35

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

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

Setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka pelaksanaan roya partial di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Medan dapat berjalan dengan lancar. Untuk mengatasi kendala tersebut, maka kantor pertanaha 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 .

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 objek jaminan Hak Tanggungan yang telah lepas dari pembebanan hutang debitur dengan melaksanakan roya partial di Kantor Pertanahan tempat dimana tempat Pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukan dan pelaksanaan roya parsial didasarkan kepada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagai Pelaksaaan dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana roya parsial dapat dilaksanakan tanpa terlebih dahulu adanya suatu perjanjian (APHT) dan tidak diharuskan memiliki besaran luas yang sama diantara tanah-tanah yang telah dipecah menjadi beberapa bagian tersebut, meskipun tanah tersebut sudah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Medan. Pelaksanaan roya partial dapat dilakukan terhadap pelunasan hutang yang dijamin oleh bagian dari tanah yang telah dipecah-pecah tersebut yang diikat dengan jaminan Hak Tanggungan. Namun demikian pelaksanaan roya partial berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagai Pelaksaaan dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut berdasarkan terbitnya Surat Edaran No. 630.1-2682 yang menyatakan mengembalikan ketentuan yang berlaku pada Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria /Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 kepada ketentuan peraturan Perundang-Undangan Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan mewajibkan adanya konsen roya yang dibuat oleh PPAT. Hal

ini mengakibatkan harus adanya restrukturisasi perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan.

2. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan dalam pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 adalah bahwa adanya ketentuan yang bertentangan dengan UUHT No. 4 Tahun 1996, khususnya dalam hal pelaksanaan pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dapat dibagi-bagi tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu. Kendala lainnya adalah keterlambatan waktu dalam penyelesaian roya partial, yang mana diakibatkan oleh persyaratan yang tidak lengkap antara lain surat pengantar roya dari debitur, lampiran sertipikat hak atas tanah dan lampiran sertipikat Hak Tanggungan yang tidak disertakan / dilampirkan atau yang hilang sehingga menghambat proses roya partial di Kantor Pertanahan Kota Medan.
3. Hal - hal yang dilakukan kantor Pertanahan Kota Medan atas adanya perbedaan pemahaman terhadap pelaksanaan roya partial menurut Undang - Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 adalah melakukan sosialisasi terhadap ketentuan tersebut yang bertentangan dengan UUHT No. 4 Tahun 1996 dan telah direvisi dengan terbitnya Surat Edaran No. 630.1-2682 yang mengembalikan pelaksanaan perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan kepada ketentuan UUHT No. 4 Tahun 1996. Sosialisasi tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan kepada PPAT yang harus mengeluarkan konsen roya untuk dilampirkan dalam perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang telah didaftarkan kepada kreditur (bank) dan membuat APHT baru sebagai restrukturisasi terhadap perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang belum dibuat oleh PPAT sebelumnya, sosialisasi juga dilakukan terhadap bank sebagai kreditur dan debitur pemohon Hak Tanggungan atas perubahan ketentuan Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 atas prosedur dan tata cara pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang harus

diperjanjian terlebih dahulu dalam hal akan dilaksanakannya pemecahan hak atas tanah tersebut .

B. Saran

1. Hendaknya pelaksanaan roya partial yang berkaitan dengan pembebanan jaminan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 di Kantor Pertanahan Kota Medan dilaksanakan dengan menggunakan asas kesederhanaan dan proses pelaksanaannya sehingga pelaksanaan roya partial tersebut tidak terkesan sulit dan berbelit-belit dalam suatu proses birokrasi di Kantor Pertanahan Kota Menda.
2. Hendaknya kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Medan yang berkaitan dengan ketidaklengkapan dokumen atau persyaratan pendukung dapat dicarikan solusi / jalan keluar dengan melakukan pendekatan terhadap pihak-pihak terkait yang mengeluarkan dokumen-dokumen tersebut, sehingga pelaksanaan roya partial dalam rangka pembebanan jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan tidak terkendala dan dapat berjalan lancar sesuai dengan yang dimaksud oleh ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Menteri Negara Agrarian / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Hendaknya dalam mencari solusi dalam upaya untuk dapat memperlancar pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Medan, para pejabat terkait di Kantor Pertanahan Kota Medan perlu melakukan penyuluhan secara intensif kepada semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembuatan APHT, pendaftaran APHT maupun dalam memperlancar pelaksanaan roya partial termasuk pihak perbankan yang berkepentingan terhadap roya partial tersebut dan juga pihak pemberi jaminan Hak Tanggungan sehingga apabila pelaksanaan roya partial tersebut terkendala karena kurang lengkapan dokumen sebagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak yang mengajukan roya partial tersebut dapat segera dikoordinasikan kepada pihak-pihak terkait sehingga tidak memakan waktu yang cukup panjang dan dapat diselesaikan dalam waktu yang cepat pelaksanaan roya partial tersebut.

C. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rienika Cipta, Jakarta, 2008.
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Hadi, Suparmono, *Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat SKMHT Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Pustaka Ilmu, 2011.
- Jasmin, Akmaludin, *Tata Cara Dan Prosedur Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan*, Yogyakarta : ANDI, 2008.
- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, buku 2, cet. I Jakarta, PT Citra Aditya Bakti, 1998.
- Setijoprodjo, Bambang, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Bandung, Citra Aditya, 1996.
- Widya Dharma, Ridwan Ignatius, *Undang-Undang Hak Tanggungan Beserta Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2006.

B. Peraturan Perundang-Undangan, Karya Ilmiah Hasil Wawancara dan Lain-lain

- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Hasil Wawancara dengan Hafiz Kepala Seksi Pengukuhan dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan 19 Maret 2016.
- Hasil Wawancara dengan Risma Yulianti Kasubsi Roya pada Seksi Pembebanan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan 19 Maret 2016.
- Hasil Wawancara dengan Rusmanto Hadi, Kepala Sub Seksi Data pada Seksi Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Medan 19 Maret 2016.
- Hasil wawancara dengan Hafizunsyah, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medantanggal 19 Maret 2016
- Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Kota Medan Notaris Tri Yanti Putri, tanggal 10 Maret 2016