

# **ROYA PARSIAL TERHADAP HAK TANGGUNGAN BAGI PENGEMBANG YANG MENERIMA KREDIT KONSTRUKSI DI BPR LESTARI**

Oleh :  
**Ida Bagus Jaya Maha Putra  
I Wayan Wiryawan**

**Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum  
Universitas Udayana**

## **ABSTRAK**

Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan kredit yang dapat digunakan dalam pemberian kredit perbankan. Adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan mengakibatkan Hak Tanggungan dapat di hapus sebagian terhadap obyek hak tanggungan yang sering disebut dengan istilah Roya Parsial. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan Roya Parsial terhadap Hak Tanggungan bagi pengembang yang menerima kredit kontruksi BPR Lestari di Kota Denpasar.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan penelitian hukum yuridis empiris. Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode dengan teknik *Purposive Sampling*, sehingga subyek-subyek yang dituju dapat diperoleh serta berguna bagi penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan Roya Parsial terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan oleh pengembang dengan dijualnya sebagian tanah dan bangunan di atasnya kepada pembeli secara tunai maupun kredit, setelah semua pembayaran disetor dananya ke Bank yang memberi kredit kontruksi yang kemudian didebet sebagai dana pengembalian pinjaman. Setelah itu BPR mengeluarkan Surat Roya Parsial terhadap unit rumah yang dibayar untuk kemudian dapat dilakukan permohonan pemecahan sertifikat ke Kantor Pertanahan, berdasarkan akta jual beli yang telah dilakukan. Sedangkan pada pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dengan adanya sisa hutang pembelian tanah serta rumah dari konsumen yang belum lunas dapat dilakukan setelah mendapat surat keterangan (*covernote*) dari Notaris/PPAT yang ditujukan oleh Bank untuk membuat Akta Jual Beli antar debitur dan penjual yang disertai lampiran bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang dijadikan jaminan sementara dalam waktu 3 (tiga) bulan bersamaan dengan pengurusan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan dilanjutkan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan yang menjadi kekuatan eksekutorial.

**Kata kunci : Roya Parsial, hak tanggungan**

## **ABSTRACT**

*One of the credit guarantees which can be used in providing bank loans is through a Mortgage Right. Mortgage rights can be partially removed from the object of mortgage due to the repayment of the debt part from the Underwriting Right Provider. Specifically, the objective to be achieved in this study is to know and understand the implementation of Roya Partial to Mortgage Rights for developers who receive BPR Lestari construction loans in Denpasar.*

*The method of approach used in this research is empirical juridical legal research. Juristically, this research is based on the law principles. The sampling method used in this study is Purposive Sampling technique, so that the intended subjects can be obtained and useful for research.*

*Based on the results of the study, it can be concluded that the implementation of Roya Partial on land bearing the Mortgage Right by the developer with the sale of the land and buildings parts to the buyer in cash and credit, after all payments deposited to the bank which provides the construction credit debited as the loan repayment fund. Then the BPR issues a Roya Partial Letter to the house unit paid for a certificate-solving request can be made to the Land Office, based on the sale and purchase deed that has been made. While the implementation of the imposition of Land Mortgage Rights which is the object of Underwriting Rights with the remaining debt to purchase land and houses from consumers that have not been paid off can be made after obtaining a certificate (covernote) from the Notary / PPAT intended by the bank to make a Buy and Sell Deed between debtors and the seller, accompanied by an attachment to the proof of advance payment for the purchase of land and houses which are used as temporary collateral within 3 (three) months together with the management of land certificates at the Land Office, followed by registration of the Underwriting Rights which becomes executorial power.*

**Keywords: *Roya partial, mortgage rights***

## I. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang Masalah

“Pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman selain dilakukan oleh PERUM PERUMNAS, juga dilakukan oleh developer/ Pengembang swasta yang terorganisir dalam Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI)”<sup>1</sup>. “Di dalam melakukan usaha pembangunan perumahan, pengembang membutuhkan dukungan dari perbankan sebagai kreditor, yang memberikan kredit konstruksi untuk pembangunan perumahan”<sup>2</sup>. Kredit konstruksi adalah “salah satu kredit pembiayaan yang di berikan oleh pihak bank pemberi kredit yang di mana penggunaannya untuk modal kerja pembangunan seperti perumahan, hotel, apartemen, Pasar Inpres, perumahan sederhana atau yang dikenal sebagai perumahan bersubsidi (KPRS), dengan tujuan dijual kembali, biasanya dalam bentuk cicilan KPR, secara tunai (*cash*) maupun secara cicilan bertahap/termin-termin (*soft cash*)”. Keberadaan agunan akan menjadi dasar pihak bank sebagai kreditor dalam memberikan kredit konstruksi ini. Pengembang dapat menggunakan sertifikat dari tanah lokasi yang akan dibangun proyek perumahan, beserta bangunan-bangunan yang akan didirikan di atas tanah tersebut sebagai agunan guna mendapatkan kredit konstruksi. Dibuatnya suatu Perjanjian Kredit Antara pihak bank sebagai kreditor yang memberikan pinjaman dan pihak Pengembang sebagai debitor yang menerima pinjaman sebelum pengikatan adanya pemberian kredit konstruksi dengan agunan tersebut di atas. Perjanjian Kredit tersebut juga merupakan dasar untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah lokasi proyek yang dijadikan sebagai agunan.

Pengembang wajib menggunakan dana yang diperoleh dari kredit konstruksi untuk melakukan pembangunan proyek perumahan yang diperjanjikan di dalam Perjanjian Kredit. “Pada saat pengembang melakukan pembangunan, pengembang dapat menjual unit-unit bangunan rumah yang dibangun kepada Pembeli rumah” (yang dikatakan sebagai “Pembeli”). “Pembeli di dalam melakukan pembelian unit rumah dari Pengembang, pembayarannya bisa dengan cara tunai/*cash* atau dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank”<sup>3</sup>. Untuk yang membayar harga rumah dan tanah menggunakan kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah dan rumah di atasnya yang belum bersertifikat atas namanya.

Cara pembelian unit-unit rumah tersebut merupakan penyimpangan dari Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan) pasal 2 ayat (1) dan ayat (2). “Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan” menyebutkan “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan”. Dalam Penjelasan “Undang-Undang Hak Tanggungan pasal 2 ayat (1)” diberikan pengertian bahwa “Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasi sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi”. Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini, menurut pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dimungkinkan dapat disimpangi asalkan hal itu dapat diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Menurut Penjelasan pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan : “Ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasikan keperluan pendanaan pembangunan komplek

---

<sup>1</sup> Halim, A. Ridwan, 2000, *Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-sari Hukum Benda*, Penerbit Puncak Karma, Jakarta, h. 39.

<sup>2</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 236.

<sup>3</sup> Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankam di Indonesia*, Penerbit PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung, h. 23

perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh komplek dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan”.

Pengembang wajib memecah sertifikat tanah induk menjadi sertifikat tanah satuan (per unit rumah) ke atas nama Pembeli pada saat unit rumah sudah laku terjual. Untuk memecah sertifikat tanah induk menjadi sertifikat tanah satuan (per unit rumah) ke atas nama Pembeli, Pengembang harus mengajukan Roya Parsial atau penghapusan sebagian dari Hak Tanggungan, karena sertifikat tanah induk masih terbebani Hak Tanggungan, dan mengenai klausul Roya Parsial ini harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan roya parsial terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan oleh pengembang yang menerima kredit konstruksi dengan dijualnya sebagian tanah dan bangunan di atasnya kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit di BPR Lestari Kota Denpasar?
2. Bagaimana pelaksanaan dari pembebanan hak tanggungan atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dengan adanya roya parsial dari kredit konstruksi pengembang karena adanya sisa hutang yang belum dilunasi konsumen di BPR Lestari Kota Denpasar?

## 1.3 Metode Penelitian

Pada dasarnya ada 2 jenis penelitian hukum, yaitu “penelitian hukum normatif dan empiris atau sosiologis”<sup>4</sup>. Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu “penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat”<sup>5</sup>.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Dalam penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Untuk data primer, teknik pengumpulan datanya dilakukan dengan mengadakan wawancara (*interview*) langsung dengan Kepala sub Bagian Pendaftaran Peralihan dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Denpasar dan Kepala Bagian Kredit di BPR Lestari Kota Denpasar. Sedangkan untuk data sekunder, teknik pengumpulannya dilakukan dengan studi dokumen, yaitu dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum dokumen-dokumen yang relevan yang kemudian diklasifikasikan secara sistematis sesuai dengan kebutuhan penelitian.

Dari data yang berhasil dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisa dengan menggunakan teknik pengolahan data secara kualitatif, yaitu dengan memilih data sesuai dengan kualitasnya dalam rangka menjawab permasalahan penelitian. Setelah melalui proses pengolahan dan analisa, kemudian data tersebut disajikan secara deskriptif analisis, dengan menyusun dan menguraikannya secara sistematis dan komprehensif.

---

<sup>4</sup> Soejono Soekanto, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pres, Jakarta, h. 47

<sup>5</sup> Abdulkadir Muhamad. 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.

## II. Pembahasan

### 2.1 Pelaksanaan Royalty Parsial Terhadap Tanah Yang Dibebeani Hak Tanggungan Oleh Pengembang Dengan Dijualnya Bagian Tanah Dan Bangunan Diatasnya Kepada Pembeli

pengembang tersebut berhak untuk mendapat kembali legalitas surat-surat tanahnya apabila sudah melunasi seluruh hutangnya kepada pihak Bank dan melepas Tanah pengembang yang sudah dibebani Hak Tanggungan untuk kredit yang sudah diterima dari Bank . “Untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanahnya kembali maka pihak Bank harus menyerahkan sertifikat hak atas tanah milik pengembang dengan disertai surat pernyataan bahwa hutang pengembang yang dijamin dengan tanah tersebut sudah lunas”.<sup>6</sup> Kemudian “sertifikat hak atas tanah beserta sertifikat Hak Tanggungan yang disertai surat pernyataan lunas dari Bank tersebut harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional dimana obyek Hak Tanggungan itu berada untuk didaftarkan Royalty/Penghapusan Hak Tanggungan yang membebeani hak atas tanah tersebut”.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Anak Agung Utara Wangsa selaku pengembang perorangan, “dalam Perjanjian Kredit antara Pengembang dan Bank serta di dalam APHT terdapat klausul pengembang yang membayar hutangnya atas kredit kontruksi yang diterima dari Bank dengan cara bertahap sesuai dengan tahapan penjualan unit rumah yang dibangunnya maka Bank akan mengeluarkan Surat Royalty Parsial sesuai dengan unit rumah yang sudah terjual dan dananya sudah masuk ke rekening Bank”. (wawancara tanggal 7 September 2018). Apabila diperhatikan kembali, klausul tersebut penyimpangan terhadap “Pasal 2 ayat (2) Undang - Undang Hak Tanggungan” mengenai Asas tak dapat dibagi-bagi.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Ketut Arjana selaku Kepala Sub Seksi Peralihan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Denpasar, “untuk dapat melaksanakan proses ini harus melakukan perjanjian terlebih dahulu tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan antara pengembang dan Bank Pemberi Kredit Kontruksi yang berisikan antara lain : Setiap pembayaran dari hasil penjualan per unit rumah harus disetor dananya ke rekening pengembang yang berada di Bank Pemberi Kredit Kontruksi yang kemudian akan didebet oleh pihak Bank sebagai dana pengembalian pinjaman. Berdasarkan pembayaran ini pihak Bank akan mengeluarkan Surat Royalty Parsial terhadap unit kavling rumah yang sudah dibayar tersebut, untuk kemudian pihak pengembang dapat melakukan permohonan pemecahan sertifikatnya ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar”. (wawancara tanggal 7 September 2018).

Menurut Bapak Ketut Arjana “pelaksanaan Royalty di Kantor Pertanahan Kota Denpasar harus melengkapi persyaratan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan.
2. Surat Royalty Hak Tanggungan Bari kreditur.
3. Sertifikat Hak Tanggungan.
4. Fotocopy KTP atau identitas dari pemegang Hak (sertifikat).
5. Fotocopy KTP atau identitas dari penerirna kuasa yang disertai surat kuasa jika pendaftaran royalti dikuasakan.
6. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan
7. Asli Sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan”. (wawancara tanggal 7 September 2018)

Pada prinsipnya “Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan” sudah mengatur tentang kegiatan Royalty Hak Tanggungan. Pada prakteknya, apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (Bank), wajib dilaksanakan Royalty Hak Tanggungan, tetapi tidak ada aturan yang tegas menyatakan bahwa pihak yang tidak segera melakukan Royalty akan

---

<sup>6</sup> “Boedi harsono. 1999, *Hukum agraria Indonesia Jilid I*. Djambatan. Jakarta”.

diberikan sanksi. Habib Adjie menyatakan “oleh karena itulah Kantor Pertanahan selaku pihak yang berwenang melakukan Royo Hak Tanggungan dapat memenuhi kendala dalam Pelaksanaan Royo tersebut”.<sup>7</sup>

“Pelaksanaan Royo Parsial yang tanah induknya sedang terbebani Hak Tanggungan, Pengembang harus tunduk kepada aturan Pasal 124 ayat 4 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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perka BPN 8/2012)” tambah Bapak Ketut Arjana. (wawancara tanggal 7 September 2018)

Pasal 124 ayat 4 Perka BPN 8/2012 memerintahkan “pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian dari obyek Hak Tanggungan yang tidak merupakan suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 dan 134”.

Berdasarkan aturan tersebut diatas, agar Royo Parsial dapat dilaksanakan dan mendapatkan pecahan sertifikat atas nama Pembeli ada 3 (tiga), berdasarkan penuturan dari Bapak Ketut Arjana hal-hal yang harus dilengkapi oleh para pengembang yaitu “melakukan pembuatan akta jual beli yang kemudian diikuti dengan mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan di kantor pertanahan dan yang terakhir mengajukan permohonan pemecahan sertifikat Hak Atas Tanah di kantor pertanahan”. (wawancara tanggal 7 September 2018)

#### 1. Pembuatan Akta Jual Beli

Berdasarkan hasil wawancara kepada Kadek Eddy Pramana sebagai Kepala Bagian *Legal Officer* di BPR Lestari Kota Denpasar : “pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) ini dilakukan setelah pengembang melakukan pembangunan unit rumah sesuai tapak batas/*site plan* dan Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan bangunan rumah tersebut sudah layak huni, serta pihak Pembeli sudah melunasi pembayaran atas pembelian unit tanah dan bangunan baik secara tunai maupun kredit, setelah itu harus secepatnya pengembang meminta Surat Royo Parsial kepada Bank Pemberi Kredit Kontruksi (selanjutnya disebut Bank) sebanyak unit rumah yang sudah lunas dan dananya sudah masuk ke rekening pihak Bank. Berdasarkan pembayaran tersebut Bank harus mengeluarkan Surat Royo Parsial sebanyak unit-unit rumah yang sudah dibayar, sehingga pengembang akan dapat segera membuat AJB yang ditanda tangani oleh pihak pengembang dengan konsumen dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh pengembang”. (wawancara tanggal 11 September 2018)

Bapak Gusti Ngurah Putra Wijaya, sebagai Notaris dan PPAT di Denpasar menambahkan “Akta Jual Beli ini obyeknya menunjuk kepada unit kavling rumah yang telah dibayar lunas oleh Pembeli yang berdiri diatas tanah sertifikat Induk milik pengembang”. Oleh PPAT “AJB ini akan dibuat aslinya rangkap 2 (dua) bermaterai cukup yang diperuntukan satu untuk PPAT tersimpan sebagai protokol dan satunya lagi harus diserahkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kota Denpasar dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya AJB tersebut sebagai dasar untuk melakukan kegiatan peralihan hak sertifikat pecahan dari pihak pengembang kepada pihak Pembeli yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar”. “PPAT juga akan membuat salinan AJB tersebut rangkap 2 (dua) yang diperuntukkan satu untuk diserahkan kepada penjual yang dalam hal ini pengembang dan satu lagi diserahkan kepada Pembeli yang dalam prakteknya akan

---

<sup>7</sup> Adjie, Habib, 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung : Mandar Maju, h 47

diserahkan melalui pengembang apabila konsumen pembeliannya secara tunai dan atau diserahkan kepada pihak Bank Pemberi Kredit Perumahan apabila Pembeli dibiayai oleh Bank”. (wawancara tanggal 13 September 2018)

## 2. Permohonan Pengukuran Dan Pemetaan

Bapak Ketut Arjana selaku Kepala Sub Seksi Peralihan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Denpasar mengatakan “seiring dengan pembangunan rumah yang dilakukan oleh pengembang maka untuk mempercepat proses pemecahan sertifikat per unit rumah atas nama konsumen maka pengembang dapat melakukan permohonan kegiatan pengukuran dan pemetaan di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, sehingga pada saat unit tanah dan bangunan terjual dan pembayarannya sudah lunas dapat segera dilakukan permohonan pemecahan sertifikat. Kegiatan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar menghasilkan Surat Ukur dan Daftar. Bila yang mengajukan pekerjaan adalah pemohon maka kegiatannya adalah pemohon membawa dokumen untuk diterima oleh loket II (petugas teknis). Dokumen yang dimaksud adalah :

- 1) Permohonan pengukuran
- 2) Foto copy ijin lokasi
- 3) Site plan
- 4) Surat kuasa direksi (bila dikuasakan)
- 5) Pernyataan tanda Batas sudah dipasang
- 6) Membayar biaya pengukuran
- 7) Daftar perolehan tanah daftar kavling yang pecah
- 8) Menyediakan sekurang kurangnya 2 titik dasar teknis orde aokaso bila belum tersedia”. (wawancara tanggal 7 September 2018)

## 3. Kegiatan Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pemecahan Sertifikat induk menurut Bapak Ketut Arjana dapat dimohon “apabila sudah ada kerja sama yang baik antar pengembang dengan Kantor Pertanahan maka Surat Ukur dan Daftar Tanah yang dihasilkan oleh kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut diatas dapat langsung diserahkan kepada pemohon pengembang untuk ditindak lanjuti sebagai dasar pelaksanaan kegiatan permohonan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat pemecahan atas nama Pembeli”. (wawancara tanggal 7 September 2018)

Bapak Ketut Arjana menambahkan “dari Surat Ukur dan Daftar Tanah yang berisi data teknis obyek tanah tersebut sudah dapat diketahui secara pasti luas tanah per unitnya kemudian disatukan dengan AJB yang telah dibuat PPAT yang sudah diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk dimohonkan pendaftaran pemecahan sertifikat haknya. Pemohon membawa dan menyerahkan dokumen yang menjadi persyaratan dalam permohonan pemecahan sertifikat hak atas tanah ke petugas teknis. Dokumen tersebut adalah :

- 1) Permohonan yang disertai alasan pemecahan sertifikat tersebut
- 2) Identitas pemohon (foto copy KTP dengan menunjukkan aslinya)
- 3) Sertifikat hak tanah/sertifikat HGB induk atas nama pengembang
- 4) Akta PPAT atas nama Pembeli
- 5) Bukti setor Pajak Penghasilan (PPh)
- 6) Surat pernyataan dari pihak Bank telah melepaskan sebagian bidang tanah karena lunas”. (wawancara tanggal 7 September 2018)

Menurut Bapak Ketut Arjana “produk yang lahir dari kegiatan pemecahan sertifikat ini adalah sertifikat pecahan atas nama masing-masing pembeli dengan status sertifikat pecahan sama dengan status sertifikat induk artinya apabila sertifikat induk tersebut pemegang haknya pengembang sebagai badan hukum maka status sertifikat tersebut adalah Hak Guna Bangunan dan hasil pemecahannya juga Sertifikat Hak Guna

Bangunan tetapi pemegang haknya adalah pembeli tanah dan bangunan tersebut. Demikian pula terhadap pengembang perseorangan, dimana sertifikat induk boleh berupa Sertipikat Hak Milik, maka produk yang lahir dari hasil pemecahan ini adalah Sertipikat Hak Milik tetapi pemegang hak adalah Pembeli”. (wawancara tanggal 7 September 2018)

“Di Kantor Pertanahan proses pemecahan sertifikat dapat selesai dalam waktu antara 3 (tiga) bulan sampai 6 (enam) bulan dari sejak tanggal pendaftaran, permohonan pengukuran. Waktu proses pemecahan sertifikat khususnya yang terjadi di Kantor Pertanahan banyak dipengaruhi berbagai faktor antar lain banyak sedikitnya volume pekerjaan atas permohonan pemecahan sertifikat secara keseluruhan di Kantor Pertanahan tersebut”, Bapak Ketut Arjana menambahkan. (wawancara tanggal 7 September 2018)

Berdasarkan hasil wawancara kepada Ketut Arjana selaku Kepala Sub Seksi Peralihan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Denpasar menyatakan, “apabila telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian setelah proses pemecahan sertifikat selesai maka sisa luas sertifikat induk setelah dikurangi sertifikat pecahan harus diserahkan kembali kepada pihak Bank, tetapi apabila sertifikat induk tersebut sudah dipecah per unit rumah sesuai *site plan* secara keseluruhan tinggal sisa luas tanah untuk fasilitas sosial/fasilitas umum maka sisa luas sertifikat induk tersebut akan diserahkan kepada pihak pemerintah daerah. Sedangkan sertifikat pecahan atas nama Pembeli oleh pengembang akan diserahkan kepada Pembeli apabila Pembeli tersebut membeli bangunan rumah secara tunai dari pengembang. Untuk Pembeli yang dibiayai oleh Bank, sertifikat pecahan atas nama Pembeli berikut dokumen lainnya yaitu antara lain Ijin Mendirikan Bangunan atas rumah kavling oleh pengembang harus diserahkan kepada pihak Bank yang memberikan pembiayaan terhadap Pembeli”. (wawancara tanggal 7 September 2018)

## **2.2 Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Menjadi Obyek Hak Tanggungan Dengan Adanya Sisa Hutang Pembelian Rumah Yang Belum Lunas Dari Konsumen**

Pada pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dengan adanya sisa hutang pembelian rumah yang belum lunas dari Pembeli dilakukan Roya Parsial terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan, kemudian setelah itu dilakukan perjanjian jual beli ke PPAT antara pengembang dan konsumen dengan pembuktian berupa AJB dengan demikian tanah tersebut telah beralih menjadi hak milik Pembeli. Dalam ini tidak semua Pembeli yang membeli tanah dan rumah akan membayar tunai, namun ada juga yang melalui kredit angsuran. Untuk penyelesaiannya, dalam praktek ini upaya yang dilakukan pengembang atau Pembeli untuk mencairkan dana ke lembaga keuangan (Bank) dengan jaminan tambahan Hak Tanggungan.

Seperti diketahui pada pembahasan sub bab diatas, pelaksanaan Roya Parsial membutuhkan waktu kurang lebih 6 bulan, dari tahap AJB sampai Pemecahan Sertifikat, sedangkan untuk Pembeli yang dibiayai oleh Bank, Bank menginginkan Hak Tanggungan segera selesai. Apabila dibuatkan APHT, APHT tersebut harus segera didaftarkan paling lambat 7 hari kerja ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Anak Agung Gede Pratama Dewangga, sebagai pembeli dengan cara KPR, beliau mengamini bahwa “proses balik nama sertifikat menjadi atas nama beliau memerlukan waktu yang berbulan-bulan bahkan mencapai 1 tahun”. (wawancara tanggal 7 September 2018). Penulis melihat adanya kesenjangan Jangka Waktu, untuk itu, menurut I Gusti Ngurah Putra Wijaya, sebagai Notaris dan PPAT di Denpasar, “untuk mendapatkan kepastian hukum antara Pengembang, Pembeli dan Bank, dibutuhkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT)”. (wawancara tanggal 13 September 2018)

### **2.2.1 Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.**



Pembuatan SKMHT dalam penjelasan “Pasal 15 ayat (1) Undang - Undang Hak Tanggungan” dinyatakan “bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT”. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang - Undang Hak Tanggungan “pembuatan SKMHT selain oleh Notaris juga ditugaskan kepada PPAT, karena PPAT ini yang keberadaannya sampai pada wilayah Kabupaten dalam rangka pemerataan pelayanan dibidang pertanahan”. Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi
- c. Mencatumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitasnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan”.

Dengan demikian, “SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan wajib memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan Pasal 15 ayat (1) Undang - Undang Hak Tanggungan tersebut”. Jika SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut diatas, maka Surat Kuasa yang bersangkutan batal demi hukum. Artinya keadaan kembali seperti semula, SKMHT dianggap tidak pernah ada, sehingga SKMHT itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

“Di dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terdapat dua aspek yang juga harus diperhatikan, yakni pembuatan isi/muatan dalam SKMHT dan pembatasan jangka waktu”.<sup>8</sup>

- a. Pembuatan Isi/Muatan dalam SKMHT

“Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan” secara tegas mengatur “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- A. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- B. Tidak memuat kuasa substitusi
- C. Mencatumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitasnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan”.

Jadi, SKMHT tidak diperbolehkan untuk “memuat kuasa melakukan perbuatan hukum lain selain daripada membebankan Hak Tanggungan, seperti misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, memperpanjang hak atas tanah atau untuk mengurus perpanjangan sertifikat, mengurus balik nama dan sebagainya”. “Jika memang dikehendaki, hal-hal semacam ini dapat dimuat di dalam APHT, namun bukan sebagai kuasa tetapi hanya berupa janji-janji antara pemberi Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan”.<sup>9</sup>

- b. Pembatasan Jangka Waktu

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan “Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya”. Aturan tersebut sebenarnya merupakan suatu penyimpangan dan Kitab Undang - Undang Hukum Perdata karena berdasarkan Pasal 1813 Kitab Undang -

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 61

<sup>9</sup> Yudo Paripurno, 1996, *Pengaturan dan Pelaksanaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMTH) dalam Kaitannya dengan UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN*, Makalah, UI Depok

Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “pemberi kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa si penerima kuasa melalui pemberitahuan penghentian kuasa, karena meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa, dengan perkawinannya si perempuan yang membebaskan kuasa atau menerima kuasa”.

Pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT wajib dilakukan. Hal ini untuk mempercepat jalannya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum. Untuk hak atas tanah yang sudah bersertifikat, pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan mengamanatkan “wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”, sedangkan “terhadap hak atas tanah yang belum bersertifikat harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan sesuai dengan pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan”.

Sebagai pelaksanaannya telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (selanjutnya disebut PMNA 4/1996). Dalam peraturannya tersebut ditetapkan :

A. Pasal 1 PMNA 4/1996 mengatur “SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana tersebut dibawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi : Kredit kepada Koperasi Unit Desa, Kredit Usaha Tani, dan Kredit Koperasi Primer untuk anggotanya
2. KPR yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200m<sup>2</sup> dan luas bangunan 70m<sup>2</sup>, kredit yang diberikan untuk kepemilikan kavling siap bangun dengan luas tanah 54m<sup>2</sup> sampai dengan 72m<sup>2</sup> dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya, dan kredit yang digunakan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud diatas.
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp 50.000.000”.

B. Pasal 2 PMNA 4/1996 mengatur “SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatarnya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan :

1. Kredit produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil yang diberikan Bank Umum serta Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond Rp 50.000.000 ke atas sampai dengan Rp 250.000.000
2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana diatas, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200m<sup>2</sup> dan luas bangunan rumah tersebut masing masing tidak lebih dari 70m<sup>2</sup> dengan plafond tidak melebihi Rp 250.000.000 yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
3. Kredit pembebasan tanah dan kredit kontruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka KPR tersebut yang dijamin dengan hak atas

tanah yang pengadaan dan pembangunannya dibiayai dengan kredit tersebut”.

C. Pasal 3 PMNA 4/1996 mengatur “Ketentuan diatas berlaku juga untuk batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang sudah ada sepanjang mengenai surat kuasa yang diberikan dalam rangka menjamin pelunasan kredit-kredit sebagaimana dimaksud diatas dan batas waktu berlakunya surat kuasa tersebut lebih panjang dan pada 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 9 April 1996”.

Menurut Bapak Gusti Ngurah Putra Wijaya, sebagai Notaris dan PPAT di Denpasar, “apabila masa berlaku SKMHT akan berakhir, namun belum dimungkinkan untuk membuat APHT, SKMHT dapat diperpanjang kembali dengan menandatangani SKMHT baru”. (wawancara tanggal 13 September 2018)

### **2.2.2 Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan**

Pembuatan APHT merupakan sesuatu yang bersifat wajib karena berkenaan dengan nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak pihak yang bersangkutan, penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas tentang Hak Tanggungan. Selain itu didalam APHT tersebut, para pihak juga dapat mencantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif, yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.

“Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan”. Sebagaimana ditegaskan dalam Undang - Undang Hak Tanggungan “pemberian hak ini dilakukan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (*kreditur preferen*) daripada kreditur-kreditur lain (*kreditur konkuren*). Jadi, Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana penjamin pelunasan utang debitur kepada kreditur sesuai dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang telah dilakukan”.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang - Undang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 10 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan : “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.
2. Pasal 11 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan : “di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan (a) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, (b) domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, (c) penunjukan secara jelas utang atau utang - utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, (d) nilai tanggungan, dan (e) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan”.
3. “Pasal 13 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan” : “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.
4. “Pasal 14 Undang Undang Hak Tanggungan” : Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat title eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).

Selain syarat tersebut diatas harus terpenuhi, APHT juga dapat memuat hal-hal yang dianggap perlu untuk diperjanjikan oleh kreditur dan debitur seperti misalnya janji janji yang diatur di Pasal 11 ayat (2) Undang - Undang Hak Tanggungan, termasuk janji

Roya Parsial sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Undang - Undang Hak Tanggungan dan janji penjualan obyek Hak Tanggungan dibawah tangan sesuai dengan Pasal 20 Undang - Undang Hak Tanggungan.

Diperkenankannya Roya Parsial dalam Undang - Undang Hak Tanggungan adalah “untuk mengakomodasi keperluan khususnya dalam pendanaan pembangunan kompleks perumahan dan rumah susun yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan rumah seluruh kompleks dan kemudian hasil pembangunan rumah dijual kepada pemilik satu persatu. Dengan dimungkinkannya Hak Tanggungan dibagi-bagi menjadikan pencoretan atau Roya Parsial terhadap obyek Hak Tanggungan itu dimungkinkan menurut Undang - Undang Hak Tanggungan, yaitu sebatas pinjaman yang telah dilunasinya”.

Diperkenankannya Hak Tanggungan dapat dibagi-bagi kadang menimbulkan suatu kendala, karena tanah yang digunakan sebagai tanggungan harus jelas haknya beserta kepemilikannya yang di buktikan dengan adanya suatu sertifikat. Pengembang atau pihak penjual yang telah membayar sebagian kreditnya tidak dapat mengajukan permohonan Roya Parsial, karena dilunasinya sebagian kredit tidak mengikat kredit dengan menyerahkan Hak Tanggungan atas tanah dalam bentuk sertifikat induk yang didirikan bangunan rumah ternyata berlainan dengan Bank yang ditunjuk oleh pembeli untuk memberikan perniayaan pembelian rumah tersebut, yang tentunya menghendaki pemohon kredit menyerahkan sertifikat atas tanah yang dibiayai kredit sebagai jaminan.

Berdasarkan hasil wawancara kepada Kadek Eddy Pramana sebagai Kepala Bagian *Legal Officer* di BPR Lestari Kota Denpasar didapat bahwa “tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dari tahap pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan penandatanganan perjanjian (SKMHT/APHT) dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan (debitur atau pihak lain) wajib hadir sendiri di kantor PPAT yang berwenang membuat APHT berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah kabupaten/kota letak bidang tanah hak yang ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan)”. (wawancara tanggal 11 September 2018)

Berdasarkan hasil wawancara kepada Kadek Eddy Pramana sebagai Legal Officer di BPR Lestari Kota Denpasar menyatakan “sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT dikeluarkan untuk kepentingan kreditur digunakan untuk tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Jadi, akta pembebanan hak didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan semua isi yang termuat dalam akta tersebut berlaku terhadap pihak ketiga. Dengan demikian juga halnya dengan perjanjian kuasa menjual, apabila pihak debitur cidera janji, maka pihak kreditur memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa perlu lagi meminta persetujuan dan pihak debitur”. (wawancara 11 September 2018)

Menurut Bapak Kadek Eddy Pramana “apabila proses pendaftaran tersebut selesai dan sertifikat atas tanah tersebut keluar, Bank baru akan melaksanakan penanda tanganan APHT dan selanjutnya dilakukan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan atas tanah. Walaupun didalam Undang - Undang Hak Tanggungan dimungkinkan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat, tetapi tidak semua Bank man menerima jaminan atas tanah yang belum bersertifikat tersebut. Hal ini juga tergantung pada prosedur pemberian kredit dan penerimaan jaminan yang berlaku pada Bank. Disamping itu Bank juga mempertimbangkan kelayakan dan status hukum atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan”. (wawancara tanggal 11 September 2018)

Dalam pengajuan suatu perjanjian Kredit Perumahan (KPR) debitur tidak mempunyai rumah atau belum memiliki sertifikat sebagai jaminan. jaminan kredit yang diajukan debitur dapat dilakukan untuk membeli rumah yang nantinya rumah tersebut dapat dipakai dalam perjanjian kredit. Dalam praktek masalah pemberian KPR di BPR

Lestari Kota Denpasar seperti kasus yang telah disebutkan, setelah mendapat Surat Keterangan (*covernote*) dari Pejabat Pembuat Akta Tanah pihak Bank selaku kreditur baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian KPR telah terjadi perjanjian jual beli antar debitur dan pihak penjual (pengembang), yang nantinya digunakan sebagai jaminan kredit dari pihak debitur.

Selanjutnya menurut I Gusti Ngurah Putra Wijaya, sebagai Notaris dan PPAT di Denpasar menyatakan “*covernote* yang dimaksud berisi bahwa obyek tanah yang akan menjadi jaminan perjanjian KPR telah beralih kepada debitur dan sedang dalam proses balik nama pada Kantor Pertanahan setempat. Atas dasar itu, selanjutnya pihak Bank selaku kreditur akan melaksanakan penanda tanganan perjanjian KPR dengan calon debitur yang sekaligus dilanjutkan dengan pencairan dananya dan diserahkan kepada penjual. Dalam hal ini pencairan dana dilakukan oleh Bank berdasarkan surat kuasa dari debitur untuk menyerahkan dana tersebut kepada pihak penjual. Sementara itu BPR Lestari Kota Denpasar juga mewajibkan nasabah penerima fasilitas KPR tersebut untuk melampirkan bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang akan dijaminan berupa kwitansi pembayaran uang muka minimal sebesar 30% dari harga jual yang telah disepakati”. (wawancara tanggal 13 September 2018)

### **III. Penutup**

#### **3.1 Simpulan**

Dari uraian sebagaimana telah dikemukakan diatas, maka dapat disampaikan kesimpulan sebagai berikut :

Pelaksanaan Roya Parsial terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan oleh pengembang dengan dijualnya sebagian tanah dan bangunan di atasnya kepada pembeli secara tunai maupun kredit, setelah semua pembayaran hasil penjualan unit rumah disetor dananya ke akun Bank yang memberi kredit kontruksi yang kemudian didebet sebagai dana pengembalian pinjaman. Setelah itu BPR Lestari Kota Denpasar mengeluarkan Surat Roya Parsial terhadap unit rumah yang dibayar untuk kemudian pihak pengembang dapat melakukan permohonan pemecahan sertifikat ke Kantor Pertanahan, berdasarkan akta jual beli yang telah ditanda tangani oleh pengembang dari konsumen. Pelaksanan pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dengan adanya sisa hutang pembelian tanah serta rumah dari konsumen yang belum lunas dapat dilakukan setelah mendapat surat keterangan (*covernote*) dari Notaris/PPAT yang ditujukan oleh Bank untuk membuat Akta Jual Beli antar debitur dan penjual yang disertai lampiran bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang dijadikan jaminan sementara dalam waktu 3 (tiga) bulan bersamaan pengurusan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan dilanjutkan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan yang menjadi kekuatan eksekutorial.

#### **3.2 Saran**

Adapun saran yang dapat penulis berikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kotamadya adalah pihak yang berwenang melaksanakan kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan maupun melaksanakan Roya Parsial hendaknya dapat melaksanakan kegiatan tersebut secara profesional yang didukung dengan sumber daya manusia yang berkualitas dengan fasilitas teknologi sehingga dapat melayani masyarakat dengan penyelesaian pekerjaan tepat waktu dan benar secara administratif sehingga tidak merugikan masyarakat penggunaan Jasa Badan Pemerintah Pertanahan Nasional baik dari segi biaya dan waktu. Kepada debitur hendaknya dapat membaca dan menganalisa isi pasal – pasal dalam perjanjian kredit sebelum penandatanganan pembebanan Hak Tanggungan dilakukan. Agar debitur mengetahui hal apa yang akan terjadi apabila nantinya jika debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku-buku

- Adjie, Habib, 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Abdulkadir Muhamad. 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Adrian Sutedi, 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. “Sinar Grafika, Jakarta”
- “Boedi Harsono. 1999, *Hukum agraria Indonesia Jilid I*. Djambatan. Jakarta”.
- Halim, A. Ridwan, 2000, *Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda*, Puncak Karma, Jakarta.
- Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankam di Indonesia*, Cipta Aditya bakti, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- “Soejono Soekanto, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pres, Jakarta”.
- Yudo Paripurno, 1996, *Pengaturan dan Pelaksanaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMTH) dalam Kaitannya dengan UNDANG - UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN*, Makalah, UI Depok, Tanggal 9 Mei 1996

### 2. Undang-undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu

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 Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

