

**PELAKSANAAN ROYA PARSIAL DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR TERHADAP  
HAK TANGGUNGAN BAGI PENGEMBANG YANG  
MENERIMA KREDIT KONSTRUKSI BPR  
SUKAWATI PANCAKANTI KABUPATEN GIANYAR**

Oleh :

**I MADE WISNU SAPUTRA**

**ADIWATI  
I NYOMAN MUDANA**

**Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Udayana**

**ABSTRACT**

*Implementation of housing and residential development undertaken by private developers organized. In doing the residential development business, developers need support from banks as creditors which gives a construction loan. As collateral to get a construction loan from the bank, the developer can use the location of land to be built housing project, following the buildings that will be erected on the land. Simultaneously when the developers doing development, developers can directly make sales units built houses to home buyers, buyers in making purchase of housing units from the developer, the payment can be by cash or credit. With the unsold units, then the developer should be split parent certificate for a certificate per housing unit on behalf of the buyer. Because the burden of mortgage certificates, then to split certificates per unit on behalf of the buyer, must go through roya partial or partial removal of the mortgage. Based on the real nature of the law or in accordance with the reality of life in the community. BPR issued a roya partial on housing units that are paid to the developer can then split the certificate to the land office.*

*Key Words: Construction Loan, Mortgage, Roya Partial*

**ABSTRAK**

Pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman dilakukan oleh pengembang swasta yang terorganisir. Didalam melakukan usaha pembangunan perumahan, pengembang membutuhkan dukungan dari perbankan sebagai kreditor yang meberikan kredit kontruksi. Sebagai agunan untuk mendapatkan kredit kontruksi dari pihak bank, pengembang dapat menggunakan tanah lokasi yang akan dibangun proyek perumahan, berikut bangunan – bangunan yang akan didirikan di atas tanah tersebut. Secara bersamaan pada saat pengembang

melakukan pembangunan, pengembang dapat langsung melakukan penjualan unit-unit bangunan rumah yang dibangun kepada pembeli rumah, pembeli didalam melakukan pembelian unit rumah dari pengembang, pembayarannya bisa dengan cara tunai atau kredit. Dengan terjualnya unit rumah tersebut, maka pihak pengembang harus melakukan pemecahan sertifikat induk menjadi sertifikat per unit rumah ke atas nama pembeli. Karena sertifikat terbebani hak tanggungan, maka untuk melakukan pemecahan sertifikat per unit atas nama pembeli, harus melalui roya parsial atau penghapusan sebagian dari hak tanggungan. Bertumpu pada sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan hidup dalam masyarakat. BPR mengeluarkan surat roya parsial terhadap unit rumah yang dibayar untuk kemudian pihak pengembang dapat melakukan pemecahan sertifikat ke kantor pertanahan.

Kata Kunci: Kredit Kontruksi, Hak Tanggungan, Roya Parsial

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar belakang**

Tujuan utama pembangunan nasional salah satu cara meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui peningkatan pelayanan umum yang menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Pelaksanaan Pembangunan perumahan dan pemukiman dilakukan oleh developer/Pengembang swasta yang terorganisir. Di dalam melakukan usaha pembangunan perumahan, pengembang membutuhkan dukungan dari perbankan sebagai Kreditor, yang memberikan kredit konstruksi untuk pembangunan perumahan. Yang dimaksud kredit kontruksi adalah pembiayaan bank untuk tambahan modal kerja atas proyek kontruksi. Dalam memberikan kredit kontruksi ini, pihak bank sebagai kreditur akan mendasarkan pada ada tidaknya agunan milik Debitor. Sebagai agunan untuk mendapatkan kredit konstruksi dari pihak bank, pengembang dapat menggunakan tanah lokasi yang akan dibangun proyek perumahan, berikut bangunan-bangunan yang akan didirikan di atas tanah tersebut.<sup>1</sup>

Setelah Pengembang mendapat kredit konstruksi dari bank, dana yang diperoleh harus digunakan Pengembang untuk melakukan pembangunan proyek perumahan. Secara bersamaan pada saat Pengembang melakukan pembangunan,

---

<sup>1</sup> Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2009), h. 154.

Pengembang dapat langsung melakukan penjualan unit-unit bangunan rumah yang dibangun kepada Pembeli rumah. 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>2</sup>.

Cara pembelian unit – unit rumah tersebut merupakan penyimpangan dari UUHT pasal 2 ayat (1) karena UUHT mempunyai sifat tidak dapat dibagi – bagi namun penyimpangan tersebut diperbolehkan oleh UU dengan syarat tertentu, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 2 ayat (2) sebagai berikut: Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini menurut pasal 2 ayat (2) UUHT, dimungkinkan dapat disimpangi asalkan hal itu dapat diperjanjikan secara tegas dalam akta pemberian hak tanggungan.

## **1.2 Tujuan**

Tujuan penulisan ini untuk mengetahui pelaksanaan Roya Parsial terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan oleh pengembang yang menerima kredit kontruksi dengan dijualnya sebagian tanah dan bangunan di atasnya kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit dan pelaksanaan dari pembebanan hak tanggungan atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dengan adanya Roya Parsial dari kredit kontruksi pengembang karena adanya sisa hutang yang belum dilunasi konsumen.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 Metode**

Penelitian adalah hukum empiris, yaitu penelitian dengan menggunakan pendekatan yang bertumpu pada sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan hidup dalam masyarakat. Sumber bahan hukum menggunakan bahan hukum premier dan sekunder, teknik pengumpulan bahan hukum dengan

---

<sup>2</sup> Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Bandung, Penerbit PT. Cipta Aditya Bakti, 2000, h. 23.

mengadakan wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dan di BPR Sukawati Pancakanti Kabupaten Gianyar serta mengumpulkan bahan – bahan hukum dan dokumen – dokumen yang sesuai dengan kebutuhan penelitian.

## **2.2 Hasil dan Pembahasan**

### **2.2.1 Pelaksanaan Roya Parsial Terhadap Tanah Yang Dibebeani Hak Tanggungan Oleh Pengembang Dengan Dijualnya Bagian Tanah Dan Bangunan Diatasnya Kepada Pembeli**

Tanah milik pengembang yang sudah dibebani Hak Tanggungan untuk kredit yang sudah diterima dari Bank maka apabila pengembang tersebut sudah melunasi seluruh hutangnya kepada Bank, pengembang tersebut berhak untuk mendapat kembali legalitas surat – surat tanahnya. 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. 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 Roya/Penghapusan Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut. Pada prinsipnya, kegiatan Roya Hak Tanggungan sudah diatur dalam ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 UUHT tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Walaupun dalam prakteknya Roya Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (Bank), tetapi tidak ada aturan yang tegas menyatakan bahwa pihak yang tidak segera melakukan Roya akan diberikan sanksi. Oleh karena itulah Kantor Pertanahan selaku pihak yang berwenang melakukan Roya Hak Tanggungan dapat memenuhi kendala dalam Pelaksanaan Roya tersebut.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Adjie, Habib, 2000. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. Bandung : Mandar Maju, h. 47.

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

Setelah dilakukan Roya Parsial terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan, kemudian dilakukan perjanjian jual beli ke PPAT antara pengembang dan konsumen dengan pembuktian berupa akta jual beli dengan demikian tanah tersebut telah beralih menjadi hak milik konsumen. Dalam praktek tidak semua konsumen akan membeli tanah dan rumah membayar tunai tetapi ada yang melalui kredit/angsuran. Untuk penyelesaiannya dalam praktek upaya yang dilakukan pengembang atau konsumen mencairkan dana ke lembaga keuangan (Bank) dengan jaminan tambahan Hak Tanggungan. Bagaimana pelaksanaannya pengembangannya di BPR Sukawati Pancakanti Kabupaten Gianyar, dalam tulisan ini dibahas melalui perbedaan prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang telah bersertifikat hak milik dan belum bersertifikat yang berasal dari tanah milik adat yang belum berkonversi maupun pembebanan dalam hal sisa hutang pembelian rumah yang belum lunas.

### **III. KESIMPULAN**

Dari hasil pembahasan dapat dibuatkan 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 hasil penjualan unit rumah disetor dananya ke rekening Bank yang memberi kredit kontruksi yang kemudian didebet sebagai dana pengembalian pinjaman dan pembebanan Hak Tanggungan dengan adanya sisa hutang pembelian tanah serta rumah dari konsumen yang belum lunas dapat dilakukan setelah mendapat surat keterangan dari notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Bank untuk membuat Akta Jual Beli antara debitur dan penjual.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Adjie, Habib, 2000. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. Bandung : Mandar Maju, h. 47.

Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2009), h. 154.

Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Bandung, Penerbit PT. Cipta Aditya Bakti, 2000, h. 23.

## **PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN**

Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)