

# IMPLEMENTASI ROYA TERHADAP HAK TANGGUNGAN TANAH ATAS TANAH GUNA DIJADIKAN OBJEK JUAL BELI

---

Eva Riska Yulanda, Supriyadi, Muh. Afif Mahfud

Fakultas Hukum Universitas Semarang

evayulanda15@gmail.com, supriyadi@usm.ac.id, [afimahfud4@gmail.com](mailto:afimahfud4@gmail.com)

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Tanah Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli. Istilah roya adalah pencoretan pada buku tanah hak tanggungan karena hak tanggungan telah terhapus. Jika sudah melakukan roya atau pencoretan hak tanggungan maka pemilik tanah tersebut dapat melakukan proses jual beli. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tata cara pelaksanaan roya hak tanggungan dan jual beli terhadap tanah dan mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pelaksanaan roya hak tanggungan dan jual beli terhadap tanah. Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian sosio yuridis, spesifikasi penelitian ini deskriptif analitis, metode penentuan sampel berdasarkan metode purposive sampling, metode pengumpulan data diperoleh melalui data primer dan data sekunder, dan metode analisis data dalam penelitian ini analisis kualitatif. Hasil penelitian ini yakni bahwa pelaksanaan roya hak tanggungan melalui pelunasan utang Debitur di Bank, lalu sertifikat di Roya (pencoretan) hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan setelah sertifikat bersih dari hak tanggungan dapat dijadikan sebagai objek jual beli dan dilakukan proses pendaftaran balik nama. Adapun hambatan-hambatan yang dihadapi dari pelaksanaan roya hak tanggungan dan pelaksanaan jual beli dari lingkup Bank, Debitur dan Kantor Pertanahan Kota Semarang.

**Kata Kunci : Roya, Hak Tanggungan, Jual Beli.**

## ABSTRACT

*This research is entitled Implementation of Roya on Land Mortgage Rights for Land to be Used as an Object for Sale and Purchase. The term roya is removal from the mortgage land book because the mortgage has been removed. If you have done roya or crossed out the mortgage, the land owner can carry out the buying and selling process. Based on the description above, this study aims to find out the procedures for implementing roya mortgage rights and buying and selling of land and know the obstacles faced in the implementation of roya mortgage rights and buying and selling for land. This type of research uses socio-juridical research, the specification of this research is descriptive analytical, the method of determining the sample is based on the purposive sampling method, the data collection method is obtained through primary data and secondary data, and the data analysis method in this study is qualitative analysis. The results of this study are that the implementation of roya mortgage rights through Debtor debt repayment at the Bank, then the certificate at Roya (deletion) mortgage rights at the Semarang City Land Office and after the net certificate of mortgage rights can be used as an object of sale and purchase and reverse registration process. As for the obstacles faced from the implementation of mortgage rights and the implementation of buying and selling within the scope of the Bank, Debtor and the Land Office of Semarang City.*

**Keywords: Roya, Mortgage, Sale and Purchase.**

## A. Pendahuluan

Tanah berguna atau bermanfaat bagi kehidupan manusia baik dari sisi ekonomi maupun sisi sosial. Dari sisi ekonomi, tanah merupakan sumber daya atau modal yang dapat dinilai dengan uang dan menjadi alat perdagangan. Dari sisi sosial, tanah merupakan elemen pemersatu dari seluruh masyarakat Indonesia. Kedua hal tersebut menunjukkan bahwa tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). UUPA merupakan amanat pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menentukan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 *juncto* Pasal 53 UUPA yang dapat dikelompokkan menjadi 3 macam, yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap, hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang dan hak atas tanah yang bersifat sementara. Sedangkan dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu hak primer dan hak sekunder. Salah satu hak atas tanah tersebut adalah hak milik. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh. Hak milik sebagai hak yang paling kuat dan paling penuh bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.

Berkaitan dengan peralihan hak milik karena perbuatan hukum, dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain dapat dialihkan menurut ketentuan Pasal 25 UUPA hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana juga diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT.

Dalam praktiknya, banyak yang belum memahami dalam hal masyarakat ingin menjual tanahnya kepada orang lain tetapi dengan sertipikat yang dibebani hak tanggungan di bank. Pada kegiatan jual beli tanah tersebut sering terjadi permasalahan baik mengenai obyek jual beli tanah, subyek jual beli tanah maupun mengenai tatacara jual beli tanah tersebut. Permasalahan mengenai obyek jual beli berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah, tanah sengketa atau tanah yang masih dibebani hak tanggungan. Permasalahan mengenai subyek jual beli tanah berkenaan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah itu sendiri. Dan mengenai

tata cara jual beli tanah berkenaan dengan sah tidaknya tata cara jual beli tanah itu menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila tanah yang dibebani hak tanggungan ingin dijual oleh pemilik maka melalui proses roya atau pencoretan hak tanggungan terlebih dahulu.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), berdasarkan penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut secara umum dapat dijelaskan bahwa istilah roya adalah pencoretan pada buku tanah hak tanggungan karena hak tanggungan telah terhapus. Jika sudah melakukan roya atau pencoretan hak tanggungan maka pemilik tanah tersebut dapat melakukan proses jual beli. Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai skripsi: “Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli”.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pelaksanaan roya hak tanggungan dan jual beli terhadap tanah tersebut?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan roya hak tanggungan dan jual beli terhadap tanah tersebut?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian :**

- 1) Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan roya hak tanggungan dan jual beli terhadap tanah.
- 2) Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pelaksanaan roya hak tanggungan dan jual beli terhadap tanah.

### **2. Manfaat Penelitian :**

- 1) Manfaat Teoritis : Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bahan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum pada umumnya, dan di bidang hukum agraria khususnya, terutama tentang pelaksanaan roya hak tanggungan dan jual beli terhadap tanah.
- 2) Manfaat Praktis : Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti, sebagai bahan masukan dan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, bagi para pengambil kebijakan dibidang hukum agraria maupun hukum perbankan serta bermanfaat bagi penulis sendiri dengan bertambahnya wawasan mengenai pelaksanaan roya hak tanggungan dan jual beli terhadap tanah.

## **D. Tinjauan Pustaka**

## **1. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah**

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, hak atas tanah bukan saja memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang disebut tanah, tetapi juga sebagian tubuh bumi yang dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan.<sup>1</sup> Tetapi tubuh bumi dibawah tanah dan ruang angkasa yang ada di atasnya sendiri, bukan merupakan obyek hak atas tanah, bukan termasuk obyek yang dipunyai pemegang hak atas tanah.

## **2. Tinjauan Umum Mengenai Hak Milik**

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA memuat ketentuan hukum mengenai definisi hak milik yaitu sebagai hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial hak atas tanah. Sedangkan menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Khusus untuk badan hukum, hak milik maupun syarat perolehannya ditetapkan oleh pemerintah. Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 yaitu sebagai berikut:

Ayat (1) : Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

Ayat (2) : Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

## **3. Tinjauan Umum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya.<sup>2</sup> Suatu hak atas tanah disebut dialihkan jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum sedangkan tanah dikatakan beralih akibat dari suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan

---

<sup>1</sup>Pasal 8 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

<sup>2</sup>Djestylona Koby Koby, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan”, *Lex Crimen*, Vol. VI, No. 2 - Mar-Apr 2017 diakses pada tanggal 16 Juni 2020.

hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum.<sup>3</sup>

#### **4. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah**

##### **a. Menurut Hukum Adat**

Menurut Hukum Adat, jual beli terjadi melalui persetujuan diantara kedua belah pihak. Akan tetapi yang lebih dipentingkan lagi ialah diperlukannya atau adanya penyerahan hak atas tanah yang menjadi obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli.

##### **b. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).**

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, dengan menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat.

##### **c. Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan sesuai dengan Pasal 1457 KUH Perdata. Adapun menurut Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.**

#### **5. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan**

##### **a. Pengertian Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

---

<sup>3</sup>Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, (Surabaya : Laksbang Justitia, 2015), halaman 175.

“ 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 kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

b. Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :

- Hak Milik;
- Hak Guna Usaha;
- Hak Guna Bangunan.

Hak-hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak - hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:<sup>4</sup>

- a. Hak Pakai atas tanah Negara. hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

c. Asas-Asas Hak Tanggungan

- Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang harusnya menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan."Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

---

<sup>4</sup>NM. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksai Jual Beli Properti*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2015), halaman 178.

- Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

- Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang mengatur apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

d. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Sedangkan berakhirnya hak tanggungan tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Hapusnya hutang itu
2. Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan.
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

## **6. Tinjauan Umum Mengenai Roya Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian sosio yuridis. Penelitian sosio yuridis merupakan penelitian yang bukan hanya mengkonsepkan hukum sebagai peraturan perundang-undangan tetapi juga memperhatikan pelaksanaannya atau keberlakuannya di masyarakat. Maka penelitian sosio yuridis memperhatikan aspek-aspek empiris termasuk aspek pelaksanaan. Dengan kata lain, penelitian ini merupakan jenis penelitian yang didasarkan atas kajian terhadap bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Dalam hal ini penelitian ini berupaya untuk menggambarkan atau memberikan pemahaman mengenai pencoretan (roya) hak tanggungan atas tanah dan proses jual belinya.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data yang telah terkumpul sebagaimana adanya, melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulan.

### **3. Metode Penentuan Sampel**

Metode Penentuan Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan Purposive Sampling yaitu cara pengambilan sampel berdasarkan pada tujuan-tujuan penelitian. Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adanya pihak yang terlibat dalam roya hak tanggungan untuk dijadikan objek jual beli yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data



primer dan data sekunder.

### **1. Data Primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan/pengambilan data langsung dari subjek data yang dicari, data primer diperoleh melalui :

#### **a. Pengamatan (observasi)**

Observasi adalah pengamatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang nampak. Hal ini dilakukan untuk mengetahui tatacara pelaksanaan royah hak tanggungan dan jual beli tanah.

#### **b. Wawancara (*interview*)**

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin menemukan permasalahan yang harus diteliti, apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan respondennya sedikit/kecil.<sup>5</sup> Dan guna memperoleh informasi dari responden. Responden dalam penelitian ini adalah Ibu Anny Diharti, S.H., M.H. selaku Notaris-PPAT Kota Semarang dan Ibu Lala Staf Kantor Pertanahan Kota Semarang Bagian Loker Pendaftaran.

### **2. Data Sekunder**

Data Sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengambil pendapat-pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan, ataupun naskah-naskah resmi yang ada. Data sekunder di bidang hukum terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer yang terdiri dari Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda -Benda yang berkaitan dengan Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti bahan-bahan kepustakaan, dokumen, arsip, buku, makalah, dan internet.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan primer dan bahan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lain sebagainya.

### **5. Metode Analisis Data**

---

<sup>5</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, (Bandung: Alfabeta, 2012), halaman 157.

Metode analisis data yang dipergunakan adalah analisis kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.<sup>6</sup> Proses pengumpulan data kualitatif umumnya menitikberatkan pada wawancara dan observasi dan membuat analisis datanya berupa analisis tekstual dari hasil transkrip atau catatan lapangan yang tidak terstruktur.

## **F. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli**

Dalam praktiknya, jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank maupun perseorangan yang memberikan kredit adalah tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Tanah juga mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar. Kebutuhan atas tanah meningkat sedangkan luas tanah tetap. Dalam hal tanah yang dijadikan jaminan, sesungguhnya secara yuridis benda yang dijadikan jaminan adalah hak atas tanah, bukan tanah dalam pengertian yang umum. Hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pada bank haruslah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat: APHT). Akta ini dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan tugas dan wewenang yang disebut dalam UUHT.

Debitur berhutang ke Bank dan memberikan jaminan hutang berupa sertifikat hak milik, lalu sertifikat tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui Notaris-PPAT dan setelah didaftarkan akan muncul sertifikat hak tanggungan adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur), yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada si pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan akan didaftarkan oleh bank melalui Notaris/PPAT kepada Badan Pertanahan Nasional setempat sehingga akan terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang menjadi jaminan tersebut. Apabila proses kredit antara debitur dengan pihak perbankan telah selesai karena debitur telah melunasi utang-utangnya maka hak tanggungan atas nama debitur tersebut dapat dihapus yang disebut dengan roya. Dalam kamus hukum, roya berarti

---

<sup>6</sup>Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), halaman 114.

penghapusan atau pencoretan. Royas hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah royas adalah pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya.

Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan royas (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hutang debitur sudah selesai atau lunas, maka Bank akan membuat surat royas sebagai syarat untuk proses royas di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan menyerahkan Asli Sertifikat dan Asli Sertifikat Hak Tanggungan. Pemberian kredit bank mengandung resiko, maka bank menggunakan pengikatan jaminan, salah satunya dengan Hak Tanggungan. Setelah debitur melunasi hutangnya kepada kreditur, maka harus dilakukan Royas Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanah hak atas tanah debitur, sebagaimana telah diatur dalam pasal 22 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Disebutkan dalam Pasal 22 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, Royas Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya hanya merupakan tindakan administratif saja dan tidak berpengaruh secara hukum terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Makna hukum Royas Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank adalah untuk membuktikan bahwa hak atas tanah debitur sudah tidak dibebani Hak Tanggungan. Apabila sertipikat sudah selesai proses royas maka Penjual dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah tersebut.

Dalam transaksi jual beli hak atas tanah antara penjual dengan pembeli harus ada kata sepakat terlebih dahulu untuk mengadakan perjanjian jual beli hak atas tanah, dilanjutkan dengan penentuan segala sesuatu mengenai harga dengan tanahnya. Guna memudahkan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi obyek berpindah kepada penerima hak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak milik atau oleh pemegang hak yang bersangkutan. Dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

## **2. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam Implementasi Royas Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli**

Bahwa berdasarkan hasil penelitian penulis terdapat beberapa hambatan dalam implementasi royas hak tanggungan atas tanah dan jual beli. Faktor penghambat dalam pelaksanaan royas hak tanggungan dan jual beli diantaranya sebagai berikut:

#### A. Pelaksanaan Proses Roya

- Adanya Faktor Penghambat Dari Pihak Bank. Hambatan pertama ini disebabkan karena pada saat kredit sudah lunas, bank selaku kreditur tidak langsung menerbitkan surat royanya. Debitur selaku pemohon pada saat itu juga tidak meminta ke bank untuk segera menerbitkan surat royanya. Hal ini mengakibatkan kerugian pada debitur, karena surat roya sebagai persyaratan untuk pelaksanaan roya di Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak ada maka pelaksanaan roya tidak dapat dilakukan dan menjadi terkendala.
- Adanya Faktor Penghambat Dari Kantor Pertanahan Kota Semarang. Lamanya proses pencoretan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sering sekali dikeluhkan oleh masyarakat. Salah satu hambatan lamanya proses roya yaitu tidak ditemukannya buku tanah sertipikat yang akan di roya. Hal ini biasanya disebabkan karena kelalaian petugas Badan Pertanahan Nasional pada saat setelah menggunakan buku tanah, tidak meletakkannya kembali pada tempat yang tersedia.

#### B. Pelaksanaan Proses Jual Beli

- Adanya Faktor Penghambat Dari Pihak Penjual dan Pembeli  
Seringnya kekurangan data pribadi milik Penjual dan Pembeli, misal Kartu Tanda Penduduk yang belum E-KTP. Hal ini membuat pihak penjual atau pembeli harus mengurus dulu ke Kantor Dinas Penduduk dan Catatan Sipil untuk membuat E-KTP, karena salah satu syarat untuk pendaftaran baliknama ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang harus sudah E-KTP semua. Kedua PBB tahun berjalan yang belum terbayar lunas dan NPWP yang non efektif.
- Adanya Faktor Penghambat Dari Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang  
Sumber Daya Manusia (SDM) yang kurang, Banyaknya permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Jangka waktu penyelesaian yang lama.

### G. Penutup

#### 1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian yang telah di uraikan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Terkait Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli didasarkan pada alur atau prosedur yang meliputi pelunasan utang Debitur di Bank, lalu sertifikat di Roya (penghapusan) hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan setelah sertifikat bersih dari hak tanggungan dapat dijadikan sebagai objek jual beli dan dilakukan proses pendaftaran balik nama.
2. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli yaitu :

- Pelaksanaan Proses Roya. Pertama, adanya faktor penghambat dari pihak bank yakni pada saat kredit sudah lunas, bank selaku kreditur tidak langsung menerbitkan surat *royanya*. Kedua, adanya faktor penghambat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang yakni lamanya proses roya karena tidak ditemukannya buku tanah sertipikat yang akan di roya.
- Pelaksanaan Proses Jual Beli. Pertama, adanya faktor penghambat dari pihak penjual dan pembeli yakni kekurangan data E-KTP, PBB dan NPWP milik Penjual dan Pembeli. Kedua, adanya faktor penghambat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang yakni sumber daya manusia (SDM) yang kurang, banyaknya permohonan yang masuk yakni banyaknya volume pekerjaan yang menumpuk membuat proses pelayanan di Kantor Pertanahan terhambat, dan jangka waktu penyelesaian proses balik nama menjadi berbulan-bulan dikarenakan adanya penumpukan berkas yang belum terselesaikan dan lamanya menunggu koreksi serta tandatangan pejabat BPN.

## 2. Saran

1. Bagi pihak-pihak terkait, seperti Notaris-PPAT, Bank (kreditur), dan Kantor BPN; harus bisa bekerja secara profesional dan harus menjalin hubungan rekanan yang baik kepada para pihak terkait agar semua proses pelaksanaan dapat berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku.
2. Bagi Pemerintah, perlu adanya pertimbangan dan pengaturan lebih lanjut bahkan apabila dimungkinkan diadakan aturan khusus untuk wilayah-wilayah yang luas dan padat penduduk yang mengakibatkan kurangnya jangka waktu proses permohonan roya dan pendaftaran balik nama. Hal tersebut demi kelancaran dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.
3. Bagi Masyarakat, terutama penjual untuk lebih memahami dan mematuhi segala aturan yang ada dan berlaku serta perlu cari info dulu jika ingin melakukan jual-beli atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Apabila kebutuhan yang mengharuskan untuk segera menjual tanah tersebut maka tetap ikuti proses yang berlaku dan jangan asal menjual.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Fuady, Munir. *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.

Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*. Surabaya : Laksbang Justitia, 2015.

HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

Ika Ikmasari dan Rudi Indrajaya. *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta: Visimedia Pustaka, 2016.

Ishaq, H. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta, 2017.

Kasiram, H. Moh. *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*. Malang: UIN Maliki Press, 2010.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni, 2010.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017.

Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2014.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: Alfabeta, 2012

Sutedi I, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Wahyu Kuncoro, NM. *97 Risiko Transaksai Jual Beli Properti*. Jakarta : Raih Asa Sukses, 2015.

#### **Jurnal :**

Kobu Kobu, Djestylna. “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan”. *Lex Crimen, Vol. VI, No. 2 - Mar-Apr 2017*, diakses pada tanggal 16 Juni 2020.

Zulhadji, Ardiansyah. “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960”. *Lex Crimen, Vol. V, No. 2 - Apr-Jun 2016*, diakses pada tanggal 15 Juni 2020.

#### **Skripsi :**

Istiyana, Nuryati. “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang”. Skripsi Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang, 2005.

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

*Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.*

Sekretariat Negara RI. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

Sekretariat Negara RI. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda -Benda yang berkaitan dengan Tanah.*

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 1847.*

Sekretariat Negara RI. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

Sekretariat Negara RI. *Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

**Internet :**

A.Anugrahni, Memahami Hak Atas Tanah (2) : Pengelompokan,

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2014/05/09/memahami-hak-atas-tanah-2-pengelompokan/>, diakses pada tanggal 16 Juni 2020.

Bobby Agung Prasetyo <https://www.99.co/blog/indonesia/mengurus-surat-royal/>, diakses pada tanggal 29 Juni 2020.

Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c1229/cara-menghitung-pajak-penjual-dan-pembeli-dalam-jual-beli-tanah>, diakses pada tanggal 13 Juni 2020.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional [https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/126318/itemName/Jual\\_Beli/controller/Item/action/Detail](https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/126318/itemName/Jual_Beli/controller/Item/action/Detail), diakses tanggal 13 Juni 2020.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional [https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/126318/itemName/Pendaftaran\\_Hak\\_Tanggungjawab/controller/Item/action/Detail](https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/126318/itemName/Pendaftaran_Hak_Tanggungjawab/controller/Item/action/Detail), diakses pada tanggal 13 Juni 2020.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur/moduleId/126318/itemName/Roya/controller/Item/action/Detail>, diakses pada tanggal 13 Juni 2020.

Tampubolon, Boris. <https://konsultanhukum.web.id/syarat-sahnya-perjanjian>, diakses pada tanggal 13 Mei 2020.

Warta Kota, <https://wartakota.tribunnews.com/2015/03/20/wacana-njop-dengan-znt-kementerian-atrbpn#:~:text=NJOP%20meliputi%20nilai%20tanah%20tanah,nya%20sesuai%20dengan%20penggunaan%20tanah>, diakses pada tanggal 13 Juni 2020.