

JURNAL

PELAKSANAAN PENDAFTARAN ROYA HAK TANGUNGGAN DI ATAS HAK MILIK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 JUNCTO PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN SLEMAN



Diajukan oleh:

Andy Lie

NPM : 13 05 11397
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2017

**HALAMAN PENGESAHAN
JURNAL**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN ROYA HAK TANGGUNGAN DI ATAS TANAH
HAK MILIK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
JUNCTO PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
DI KABUPATEN SLEMAN**



**Diajukan oleh:
Andy Lie**

**NPM : 130511397
Program Studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Hukum Pertanahan dan
Lingkungan Hidup**

Dosen Pembimbing I

Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum

Dosen Pembimbing II

Maria Hutapea, S.H., M.Hum

**Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



FX. Endro Susilo, S.H., LL.M

PELAKSANAAN PENDAFTARAN ROYA HAK TANGGUNGAN DI ATAS HAK MILIK BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 JUNCTO PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN SLEMAN

Oleh : Andy Lie

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Lie.andy19@gmail.com

ABSTRACT

The Law writing/ Thesis is entitled The Implementation Of Liability Omission Registration Of Mortgage Right For Ownership Based On Law No 4 Of 1996 Juncto Pp No 24 Of 1997 In Sleman District with the formulation of the problem: how the implementation of liability omission registration on land property rights in Sleman Regency and what obstacles encountered in the implementation of the registration. Based on the research, it is found that the implementation of liability omission of mortgage right in Ngaglik Subdistrict, Sleman Regency in 2015 is done in several ways; there are One Day Service, Special Region Yogyakarta Society Service (LARIS), and Land Deed Official (PPAT) Service. It is still based on Article 22 of Law No.4 of 1996 regarding Mortgage Right for Land and Related Objects in accordance to the regulation.

Keyword : Liability Omission Registration, Mortgage Right, Ownership

1. PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa bumi dan air dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA, Pasal 19 UUPA ditujukan kepada pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada subyek hukum.

Hak atas tanah yang wajib untuk didaftarkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, Hak Pakai. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA, bahwa Hak Milik, demikian

pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain yang harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak Milik, demikian pula setiap peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain yang harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

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, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Hak Milik atas tanah dapat dibebani Hak Tanggungan seperti yang ditentukan dalam Pasal 25 UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik

dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria hak-hak atas tanah yang dapat didaftarkan diatur dengan Undang-Undang Pokok Agraria adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara.

Dengan adanya pembebanan Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik, subyek hukum dapat menjaminkan sertipikat Hak Tanggungannya baik kepada perseorangan maupun kepada bank, sehingga memudahkan pemegang Hak Milik atas tanah untuk bertransaksi dengan semua orang. Setelah seseorang dapat melunasi semua hutangnya ke bank maka akan dilakukan pencoretan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan roya.

Setelah seseorang dapat melunasi semua hutangnya ke bank maka akan dilakukan pencoretan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan roya. Pendaftaran roya Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik dapat dilakukan oleh perseorangan, badan hukum, jasa-jasa dan PPAT dengan pembuatan janji terlebih dahulu oleh Kreditur dan Debitur untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.

Di Kabupaten Sleman, Yogyakarta, banyak anggota masyarakat yang membangun rumah, hotel, restoran, market, kost-kostan dan perkantoran, untuk membangun, mereka memerlukan uang yang diperoleh untuk membangun kost-kostan, dengan menjaminkan Hak Milik atas tanah mereka kepada bank sehingga Hak Milik atas tanah mereka harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dibebani Hak Tanggungan. Banyak anggota masyarakat yang membebeani Hak Miliknya dengan Hak Tanggungan, tetapi tidak mengetahui tentang roya dan bagaimana pendaftaran roya, apa pentingnya melakukan roya, sehingga tidak dapat melakukan transaksi jual beli tanah karena pada sertipikat Hak Milik yang mereka miliki masih tercantum Hak Tanggungan yang belum diroya. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka yang

menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran roya di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman? Dan Apakah kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran roya di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman?

2. METODE

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian dengan cara melakukan pendekatan masalah yang Sebagai sumber utama adalah narasumber melalui wawancara dan observasi. Disamping itu untuk menunjang data yang diperlukan didalam penulisan hukum ini dipergunakan penelitian kepustakaan yaitu dengan cara mencari, menghimpun, mempelajari dan menganalisa bagian, buku yang mendukung penelitian ini.

b. Sumber data

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang akan diperoleh secara langsung dari keterangan narasumber yaitu didapatkan melalui narasumber yang kompeten dengan penelitian yang akan dilakukan dari lokasi penelitian. Dalam bentuk Wawancara dan observasi.

a) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penulisan Hukum Skripsi ini adalah di Kecamatan Nganglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

b) Responden

Responden yaitu subjek yang memberikan jawaban atas pertanyaan dalam penelitian.

Dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah 11 orang pemegang hak atas tanah yang Hak Milik atas tanahnya dibebani Hak Tanggungan dan melakukan roya di Bank BRI di Kecamatan Nganglik, Kabupaten Sleman pada tahun 2015.

2) Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, internet, makalah hukum, skripsi .

1) Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- a) Studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan sekunder serta bahan hukum tersier yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
- b) Wawancara dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber terhadap obyek yang diteliti dengan terlebih dahulu menyusun inti pokok pertanyaan, sehingga pertanyaan yang diajukan dapat terarah dan memberikan penjelasan atas permasalahan yang diteliti

2) Analisis Data

Penulis dalam penelitian ini menggunakan analisis data secara kualitatif. Metode kualitatif yaitu metode analisis data yang didasarkan pada pemahaman dan pengolahan data secara sistematis yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan dari hasil wawancara dengan narasumber sehingga didapatkan bagaimana pelaksanaan pendaftaran roya di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman dan apa saja kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran roya di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman.

c) Proses Berpikir

Dalam Metode yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus dan berfikir dengan suatu kesimpulan yang bersifat umum.

1. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. HAK MILIK

Hak Milik atas tanah berdasarkan UUPA diatur dalam Pasal 20 ayat (1) yang menentukan: Hak Milik adalah turun temurun

terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Hak Milik dapat dialihkan kepada orang lain berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA. Berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 peralihan Hak Milik karena jual beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Subyek Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum tertentu. Dalam Pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang Pemegang Hak Tanggungan juga disebut kreditor, yaitu yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

Syarat sah terjadinya Hak Tanggungan harus memenuhi tiga unsur yang bersifat kumulatif, yaitu

- 1) Adanya perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya. Perjanjian utang piutang antara pemilik tanah sebagai debitur dengan pihak lain (bank) sebagai kreditor, yang dapat dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta dibawah tangan.

2) Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai perjanjian ikutan (tambahan). Adanya penyerahan Hak Milik atas tanah sebagai jaminan utang dari debitur kepada kreditur, harus dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3) Adanya Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

B. HAK TANGGUNGAN

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau lebih dikenal sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menentukan bahwa Hak Tanggungan adalah hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kemudian Angka 4 Penjelasan Umum atas Undang-Undang Hak

Tanggungan juga menjelaskan Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor lain.

Obyek Hak Tanggungan adalah

- a. Hak-hak atas tanah yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dirinci Pasal 4 ayat (1) UUHT, yaitu :
 - 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan.
- b. Hak-hak atas tanah yang kemudian ditunjuk sendiri oleh UUHT sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) UUHT, yaitu:
 - 1) Hak Pakai Atas Tanah Negara (HPATN), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
 - 2) Hak Pakai Atas Tanah Milik (HPATM), yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
- c. Hak atas tanah yang sebelumnya ditunjuk dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang kemudian dipertegasakan dalam ketentuan Pasal 27 UUHT.
 - 1) Rumah Susun yang didirikan diatas tanah Hak Milik, HakGuna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;
 - 2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya didirikan di atas Tanah Hak Milik, Hak

Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan pemberi Hak Tanggungan berkewajiban mendaftarkan Hak Tanggungan yang akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang tertuang dalam angka 7 penjelasan umum atas UUHT : Pada Tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap ke yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap kedua adalah tahap pendaftaran Hak Tanggungan, yang dilakukan di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

C. PENCORETAN HAK TANGGUNGAN (ROYA)

Pengertian roya pada umumnya adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada

buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah.

Tindakan pencoretan Hak Tanggungan merupakan tindakan kemudian, setelah Hak Tanggungan dinyatakan hapus. Sebab Pasal 22 ayat (1) UUHT terdapat kata-kata “setelah Hak Tanggungan hapus Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan” Di sini jelas, bahwa pencoretan catatan Hak Tanggungan dari buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya anak dilakukan, kalau Hak Tanggungan sudah dihapus.

Ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT menetapkan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya. Pencoretan Hak Tanggungan di atas Hak Milik dikenal dengan roya.

D. PENDAFTARAN TANAH

Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa Hak Tanggungan merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, bekesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya

dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Asas-asas dalam pendaftaran tanah menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.

Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, obyek pendaftaran tanah sebagai berikut :

- a. Bidang- bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: Kegiatan Pendaftaran untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, sedangkan Kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

E. PELAKSANAAN PENDAFTARAN ROYA HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN SLEMAN

Kegiatan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan dapat melalui 2 cara

yaitu dengan cara Layanan Rakyat Istimewa Sertipikat Tanah (LARIS) dan *One Day Service*. Layanan Rakyat Istimewa Sertipikat Tanah (LARIS) adalah sistem layanan pertanahan secara langsung kepada masyarakat dengan sistem tata kelola dokumen pertanahan yang disajikan dalam bentuk imaging serta didukung aplikasi berbasis web sehingga dokumen pertanahan tersebut bersifat online dan dapat diakses kapanpun, sedangkan *One Day Service* merupakan layanan satu hari di hari rabu di bidang pertanahan yang dilaksanakan baik pada loket pelayanan Kantor Pertanahan maupun pada mobile LARISTA.

1) Syarat-syarat Pendaftaran Roya Hak Tanggungan:

- a) Surat Pengantar Lunas dari Bank;
- b) KTP;
- c) Sertipikat Hak Milik Asli;
- d) Sertipikat Hak Tanggungan;
- e) *Form* Permohonan (beli di Koperasi);
- f) Map (beli di Koperasi).

2) Proses pendaftaran Roya Hak Tanggungan

- a) Pemohon datang ke Kantor Pertanahan membawa berkas lengkap;
- b) Pemohon mengumpulkan berkas ke loket II (*Front Office*) untuk dikoreksi;
- c) Petugas akan memasukkan buku tanah ke Ruang Buku Tanah untuk dilakukan penyesuaian antara Buku Tanah dan sertipikat Hak Tanggungan Kantor Pertanahan dan Orang yang akan meroya;
- d) Pemohon kembali ke loket II lagi untuk dibuatkan SPS (Surat Perintah Setor);
- e) Pemohon kembali ke bank BRI/BNI untuk melakukan

- pembayaran SPS dengan jumlah 50.000 rupiah;
- f) Pemohon ke loket III untuk dibuatkan kwitansi setor ke Bank;
 - g) Pemohon ke Bad Office untuk Pelaksanaan Roya;
 - h) Kekasubi untuk ditandatangani => Kekasi HTPT => kakant (Karna dilimpahkan ke Kasubi untuk memotong rantai agar cepat ke masyarakat);
 - i) Petugas mengembalikan buku tanah ke bad office untuk di bukukan di D.I 208 (Daftar Isian : tempat penyimpanan semua dokumen);
 - j) Pemohon ke loket IV (loket penyerahan) D.I Produk;
 - k) Pemohon ke Locket IV (loket penyerahan) D.I 308 untuk Pengambilan dengan menunjukkan kwitansi dan KTP;
 - l) Buku tanah kembali ke Pemohon untuk mendapatkan Sertipikat yang diroya.

**F. PELAKSANAAN
PENDAFTARAN ROYA HAK
TANGGUNGAN
MENGUNAKAN JASA
NOTARIS & PPAT DI
KECAMATAN NGANGLIK**

Pelaksanaan Pendaftaran roya Hak Tanggungan sebenarnya tidak dapat menggunakan jasa Notaris maupun PPAT karena dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Nasional Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1999 juncto Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diatur bahwa tugas PPAT adalah melakukan pendaftaran roya. Jadi walaupun dalam hal tersebut tidak diatur tidak

berarti tidak dapat melakukan pendaftaran roya, Notaris/PPAT menggunakan jasa staff yang bekerja ditempatnya untuk melakukan pendaftaran roya sehingga banyak juga orang-orang awam yang tidak mau repot dan langsung menyerahkan pelaksanaan pendaftaran roya tersebut kepada Notaris/PPAT.

Syarat-syarat dan prosedur jika menggunakan jasa Notaris/PPAT:

a. Syarat-syarat:

- 1) KTP Pemohon;
- 2) Surat Roya dari Bank;
- 3) Sertipikat Hak Tanggungan;
- 4) Sertipikat Hak Milik Asli;

b. Proses

- 1) Kreditur menyerahkan dokumen lengkap ke Notaris & PPAT;
- 2) Notaris & PPAT datang dengan dokumen lengkap;
- 3) Notaris & PPAT ke loket untuk menyerahkan seluruh dokumen untuk diproses dan diterima oleh petugas loket;
- 4) Petugas loket membuat dan menyerahkan tanda terima dokumen dan Surat perintah setor (SPS) kepada pemohon;
- 5) Notaris & PPAT mendapatkan Sertipikat Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan yang sudah diroya.

Berdasarkan informasi dari Kepala Kasubi Pendaftaran dan Pembebanan Hak dan PPAT Kabupaten Sleman bahwa pada tahun 2015 ada 6.204 orang yang melakukan pendaftaran roya di Kabupaten Sleman. Dari 6.204 orang tersebut ada 683 orang yang melakukan Roya Hak Tanggungan diatas tanah Hak Milik di Kecamatan Nganglik, Kabupaten Sleman tetapi penulis mengambil 11 responden karena penulis menggunakan purposif sampling dengan merujuk ke data dari bank BRI, karena pendaftaran roya dapat dibayar melalui bank BRI ataupun bank BNI,

maka penulis menggunakan bank BRI karena bank BRI merupakan bank rakyat dan banyak digunakan oleh masyarakat setempat.

Dalam menjalani tugasnya Kepala Kasubsi Pendaftaran dan Pembebanan Hak dan PPAT dibantu oleh staffnya untuk melakukan pencoretan roya. Pencoretan roya dilakukan dengan menggunakan komputer yang dicetak langsung dari Kantor Pertanahan Sleman. Setelah pencoretan dilakukan maka buku tanah akan dibukukan kembali untuk dicatatkan kembali ke bad office di Kantor Pertanahan agar adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sesuai dengan Pasal 94 ayat (2) PMNA/KBPN No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan informasi dari Kepala Kasubsi Pendaftaran dan Pembebanan Hak dan PPAT, pentingnya pendaftaran roya adalah agar sertipikat tanah tidak dapat dipindahtangankan, dijual, dipindahtangankan sebelum Hak Tanggungan yang sebelumnya diselesaikan atau dilakukan roya. Biaya pendaftaran roya adalah 50.000 rupiah sesuai dengan PERKABA No.10 tahun 2013 dan satu hari pengerjaan jika mengajukan sendiri dan lima hari pelaksanaan jika menggunakan jasa Notaris/ PPAT.

2. KESIMPULAN

a. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dapat mendapatkan dua kesimpulan yaitu :

- 1) Pendaftaran roya Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik Di Kecamatan Nganglik, Kabupaten Sleman pada tahun 2015. dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-

Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dari tempat pendaftaran, syarat-syarat mendaftaran roya, dengan biaya untuk pendaftaran 50.000 rupiah, proses pendaftaran roya, dan pentingnya roya bagi pemilik hak atas tanah.

- 2) Empat responden (36,4%) melakukan sendiri pendaftaran roya dengan One Day Service dengan biaya yang murah, dan waktu yang cepat yaitu satu hari dan empat responden (36,4%) dengan Layanan Rakyat Istimewa Sertipikat Tanah (LARIS) dengan waktu tujuh hari pengerjaan, dan tiga responden (27,2) melalui Notaris/PPAT agar mempermudah pemegang tidak perlu repot untuk mengurus sertipikat tanah mereka tetapi dengan biaya yang lebih mahal dan waktu yang lebih panjang.

- b. Pelaksanaan pendaftaran roya Hak Tanggungan di Kabupaten Sleman sudah tergolong lancar dan tidak mengalami kendala dalam pelaksanaannya.

3. REFERENSI

Buku-buku

A.P. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Keempat, Alumi, Bandung

-----, 2008, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Cetakan Keempat, Mandar Maju, Bandung

Andrian Suteji, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta

-----, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta

Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni, Bandung

Bachtiar Jajuli, 1987, *Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Akademika pressindo, Jakarta

Effendi Perangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia*, Penerbit Rajawali, Jakarta

Gautama Sudargo, 1986, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung

J Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Murti Sumarni dan Salamah Wahyuni, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Andi, Yogyakarta

Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta

Sangsun Florianus SP, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, visimedia, Jakarta

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta

-----, 1986, *Pengantar Penelitian hukum*, Cetakan. 3, UI-Press, Jakarta

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Website

[http://pusatbantuanhukum.blogspot.co.id/2009/04/eksekusi-hak-tanggung-an-apabila-debitor.html](http://pusatbantuanhukum.blogspot.co.id/2009/04/eksekusi-hak-tanggung-an-<u>apabila-debitor.html</u>)

<https://siwiwid.wordpress.com/2011/05/13/p-eroya-an-hak-tanggung-an-atas-tanah-jaminan-kredit-oleh-bank/>