

Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Masih Dalam Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Notaris – PPAT Karanganyar)

Aqidatul Azizah Saefudin, Ismiyanto, Dika Yudanto

Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta

aqidatulsaeef@gmail.com ismiyanto.hubkominfo@gmail.com

dika07dy@gmail.com

ABSTRACT

The transfer of land rights through buying and selling is carried out by writing off mortgage rights (roya) first in this research. This type of research is empirical research, the specifications of this research are analytical descriptive, the data collection method is obtained through primary data and secondary data, and the data analysis method in this research is qualitative analysis. Results of this research because normatively the process of buying and selling land whose certificate is still in the process of being completed is difficult to carry out. So the roya process is carried out simultaneously with the seller and buyer executing a Sale and Purchase Agreement (PPJB) before a Notary first so that the land can be immediately changed to the name by carrying out an AJB, in this case the authority of the Land Deed Making Officer (PPAT). This is possible because the debtor (land seller) and the land buyer have made an agreement based on the PPJB before a Notary while waiting for the completion of the roya process at the Land Office. In this process, the land seller, buyer, and Notary - PPAT are hampered by various things and reasons.

Keywords: Transfer of Land Rights, Sale and Purchase, Dependent Rights, Roya

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dalam pelaksanaannya dilakukan dengan melakukan pencoretan hak tanggungan (roya) terlebih dahulu pada penelitian ini. Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, spesifikasi penelitian ini deskriptif analitis, metode pengumpulan data diperoleh melalui data primer dan data sekunder, dan metode analisis data dalam penelitian ini analisis kualitatif. Hasil penelitian ini karena secara normatif proses jual beli tanah yang sertifikatnya masih dalam proses roya sulit untuk dilakukan. Maka proses roya dilakukan bersamaan dengan penjual dan pembeli melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris terlebih dahulu agar tanah tersebut bisa segera dibalik nama dengan dilakukannya AJB dalam hal ini kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini memungkinkan untuk dilakukan karena pihak debitur (penjual tanah) dan pembeli tanah telah melakukan kesepakatan berdasarkan PPJB dihadapan Notaris selagi menunggu selesainya proses roya di Kantor Pertanahan. Dalam prosesnya ini pihak penjual tanah, pembeli, dan Notaris – PPAT terkendala oleh berbagai hal dan alasan.

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Jual Beli, Hak Tanggungan, Roya

A. PENDAHULUAN

Salah satu sumber daya yang paling berharga adalah tanah. Tanah memiliki peran penting bagi kelangsungan hidup manusia. Hal ini karena, untuk memenuhi kebutuhannya manusia memerlukan tempat tinggal selain kebutuhan untuk pangan. Dari tanah manusia memperoleh air, nutrisi, dan udara dengan cara memanfaatkan tanah yang dimilikinya untuk menghasilkan berbagai kebutuhan pangan dengan menanam padi, pohon buah-buahan, dan tanaman lainnya. Kelebihan lain dari tanah adalah dari segi ekonomi tanah bersifat tahan lama dan bermanfaat dalam jangka panjang. Selanjutnya dengan adanya pertumbuhan ekonomi, kepadatan penduduk, dan industrialisasi dari waktu ke waktu kebutuhan akan tanah untuk lahan perumahan maupun properti akan meningkat. Dengan demikian, manusia bisa memanfaatkan tanah yang dimilikinya sebagai aset, dimana tanah tersebut dapat diperjual belikan secara legal atau sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Artinya, karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah, maka manusia dan tanah merupakan dua entitas yang tidak dapat dipisahkan. Manusia dan tanah memiliki hubungan yang erat, sehingga menimbulkan ikatan emosional dan spiritual di antara keduanya. Untuk meningkatkan kualitas hidupnya, manusia berupaya keras untuk menguasai tanah yang dimilikinya. Manusia berupaya dengan berbagai cara untuk menguasai tanah dan tentu saja melindunginya dari kepentingan lain. Oleh karena itu, penguasaan tanah harus dilandasi oleh hak-hak hukum sebagaimana yang tercantum dalam “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).”

Pengalihan hak milik berupa hak atas tanah, dapat dilakukan dengan melakukan perbuatan hukum oleh pemiliknya. Subekti berpendapat bahwa jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang melibatkan pemilik tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang bertindak sebagai penjual dan mengalihkan hak atas tanah secara permanen kepada pihak lain yang bertindak sebagai pembeli. Pembeli juga membayar harga yang telah disepakati kedua belah pihak.

Meskipun hak milik dan hak *eigendom* atas tanah tidaklah sama persis, namun dapat dikatakan bahwa keduanya dapat dipersamakan “berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), yang memberikan kewenangan yang luas kepada pemiliknya dengan syarat harus memenuhi ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa ‘semua hak atas tanah bersifat sosial’.”¹ Hak kepemilikan merupakan hak yang paling kuat; karenanya, hak ini perlu didaftarkan karena sulit dicabut dan dapat dilindungi dari pengaruh luar.²

“Pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam suatu perseroan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, selain pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang

¹Andrian Sutedi. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika Offset. H. 16.

² *Ibid.*, h. 211.

dibuat oleh Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hak milik juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, sesuai dengan ketentuan Pasal 25 UUPA.”

Berdasarkan hal tersebut, dalam eksekusinya banyak orang yang kebingungan ketika ingin menjual tanahnya kepada orang lain akan tetapi sertifikat yang dimiliki masih dibebani dengan hak tanggungan di bank. Permasalahan yang terjadi ketika jual beli tanah tersebut dilakukan adalah adanya masalah mengenai objek jual beli tanah, subjek jual beli tanah, serta tahapan jual beli tanah tersebut seperti apakah tanah yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah yang sah dan bukan termasuk tanah sengketa atau tanah yang masih dibebani hak tanggungan, kemudian dengan pihak – pihak yang terlibat dalam proses transaksi jual beli tanah tersebut, dan yang terakhir mengenai tahapan dalam proses jual beli tersebut sudah sah secara hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena sertifikat tanah yang masih dijadikan agunan, saat melakukan jual beli pemiliknya harus me-roya yaitu menjalankan prosedur penghapusan hak tanggungan di Kantor Pertanahan atau melalui Roya Elektronik.

“Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), berdasarkan penjelasan umum UU Hak Tanggungan secara umum dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan roya adalah pencoretan dalam buku tanah hak tanggungan karena hak tanggungan tersebut telah dihapus. Jika sudah melakukan roya, maka pemilik tanah dapat melakukan proses jual beli dalam hal ini, melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sebelumnya telah dibuat dihadapan Notaris-PPAT.”

Berdasarkan hal tersebut meskipun hanya diikatkan dengan PPJB, dan pembeli sepakat membayar secara lunas harga tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, menurut hukum transaksi tersebut sah, dan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi. Jual beli tanah merupakan transaksi hukum yang mana penjual mengalihkan kepemilikan tanah kepada pembeli secara permanen, dengan syarat pembeli membayar harga pembelian secara penuh kepada penjual, meskipun hanya sebagian saja.³

Pembeli telah memperoleh hak kepemilikan atas tanah tersebut dari penjual. Dengan kata lain, pembeli telah diberikan hak kepemilikan atas tanah tersebut sejak saat itu. Dengan demikian, hukum adat memandang jual beli tidak lebih dari sekadar pengalihan hak antara penjual dan pelanggan. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum adat mendefinisikan "tunai" dan "nyata" dalam hal jual beli.⁴

³ I Made Krishna Dharma Kusuma, P. G. (2020). Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *1:2 J Interpret Huk* 213 - 217, h. 215.

⁴Suwitra, I. M. (2020). Eksistensi Tanah Adat dan Masalahnya Terhadap Penguatan Desa Adat di Bali. *4:1 Wicaksana J Lingkung dan Pembang* 31-44, h. 34.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat dirumuskan bagaimana Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Masih Dalam Jaminan Hak Tanggungan dan hambatan apa saja yang ditemui dalam proses tersebut.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang diperlukan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan yang terjadi di dalam masyarakat dengan tujuan untuk mencari dan menemukan fakta-fakta dan data-data yang diperlukan. Dengan kata lain dasar penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian ini terbatas untuk menganalisa proses peralihan hak atas tanah melalui Jual beli masih dalam jaminan hak tanggungan di Kantor Notaris/PPAT Karanganyar.

Metode pengumpulan data menggunakan data primer yang diperoleh peneliti secara langsung dari sumber aslinya, tanpa diolah atau dianalisis oleh pihak lain.⁵ Wawancara digunakan untuk mendapatkan data ini yaitu dengan mewawancarai pihak Pejabat Notaris/PPAT. Pada dasarnya, wawancara hanya dilakukan pada saat awal oleh peneliti dengan sebelumnya sudah menyusun pertanyaan-pertanyaan yang akan ditanyakan.⁶

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan wawancara dan studi kepustakaan. Data primer didapatkan dengan melakukan wawancara terhadap Notaris – PPAT Budi Santoso, S.H., M.H yang memiliki wilayah kerja di Kabupaten Karanganyar. Kemudian studi kepustakaan sebagai data sekunder diperoleh melalui bahan – bahan yang memberikan penjelasan terhadap data primer seperti bahan- bahan kepustakaan, dokumen, arsip, buku, makalah, dan internet. Data sekunder juga memuat beberapa bahan hukum :

- a) Bahan Hukum Primer meliputi :
 - “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; KUH Perdata; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik; Peraturan perundang – undangan lainnya, khususnya yang terkait dengan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan hak tanggungan.”

⁵Hilman Hadikusumo. (1995). *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju. h. 65.

⁶Amirudin dan Zainal Asikin. (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. h. 25.

- b) Buku, makalah, arsip, catatan, dan bahan pustaka merupakan contoh bahan hukum sekunder. Bahan-bahan tersebut juga berfungsi sebagai sumber penjelasan untuk informasi hukum primer. Teks hukum sekunder pelengkap digunakan sebagai studi pustaka untuk membahas isu-isu yang muncul.
- c) Kamus hukum, ensiklopedia, dan materi serupa lainnya merupakan contoh materi hukum tersier. Materi tersebut memberikan arahan dan klarifikasi untuk teks primer dan sekunder.

Metode analisis data adalah analisis deskriptif atau yang berguna sebagai metode untuk menganalisis data sehingga analisis yang dilakukan hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menguraikan dan menyampaikan fakta secara teratur atau jelas supaya lebih mudah dimengerti dan disimpulkan. Oleh sebab itu, hasilnya secara konsisten didukung oleh fakta-fakta konkret, sehingga memungkinkan adanya korelasi langsung antara data yang dikumpulkan dan kesimpulan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

“Berakhirnya hak tanggungan tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut yaitu hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan atau hapusnya hutang itu; dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan; pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.”

Layanan HT-*el* tidak hanya bertujuan untuk mencabut hak tanggungan atau roya. Sistem ini juga dapat digunakan untuk revisi data, perubahan nama kreditur, pendaftaran hak tanggungan, dan pelestarian hak tanggungan. Tentu saja, tujuan diselenggarakannya Roya Elektronik adalah untuk memudahkan masyarakat beradaptasi dengan kemajuan digital di era modern. Selain itu, dengan menggunakan pola daring atau elektronik ini, interaksi antara petugas kantor pertanahan dengan pengguna layanan akan semakin berkurang, yang tentu saja akan mengurangi praktik korupsi yang selama ini banyak dikeluhkan masyarakat.

Kementerian yang berwenang dalam layanan HT-*el*, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, yang dapat menggunakan sistem ini yakni perseorangan dan badan hukum sebagai kreditor. Mekanisme layanan HT-*el* terdapat pada Pasal 9 sampai 23 :

- “Kreditor mengajukan permohonan Pelayanan HT-*el* berupa melalui Sistem HT-*el* yang disediakan oleh Kementerian. Dalam hal permohonan Pelayanan HT-*el* berupa penghapusan Hak Tanggungan, dokumen kelengkapan persyaratan disampaikan oleh Kreditor.”
- “Persyaratan permohonan Pelayanan HT-*el* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan disampaikan dalam bentuk Dokumen Elektronik. Format penyampaian

dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.”

- “Permohonan Pelayanan HT-*el* yang telah diterima oleh sistem HT-*el* diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, kemudian dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian.”
- “Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya yang dibayarkan terkonfirmasi oleh Sistem HT-*el*. Dalam hal pembayaran biaya jika tidak terkonfirmasi oleh Sistem HT-*el*, Kreditor dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke Kantor Pertanahan atau Layanan Pengaduan.”

Berkas pemohon dipindai dan didaftarkan melalui situs web, pelaksana roya dapat melakukan perbaikan yang diperlukan secara langsung, tanpa harus datang ke Kantor Pertanahan, berbeda dengan Roya secara manual. Untuk menghindari keharusan Notaris-PPAT datang ke Kantor Pertanahan karena bisa diselesaikan secara online dari kantor Notaris-PPAT.

Hak tanggungan diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 25 UUPA menerangkan pengertian hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Pengaturan lebih lanjut mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan wawancara secara langsung dengan Notaris-PPAT yaitu Budi Santoso, S.H., M.Kn di Kantornya pernah menangani perkara peralihan hak atas tanah melalui jual beli masih dalam jaminan hak tanggungan.

Implementasinya, tanah merupakan jaminan (agunan) yang sering digunakan oleh beberapa pihak pemberi kredit karena memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan lebih menguntungkan kedepannya karena minim terkena inflasi. Hal tersebut terjadi dikarenakan keterkaitan kebutuhan tanah untuk manusia yang semakin meningkat berbanding terbalik dengan ketersediaannya. Tanah yang dijadikan agunan, secara normatif yang dijadikan objek agunan (objek hak tanggungan) adalah hak atas tanahnya yang pembuktian dalam perjanjian kredit harus disertakan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Sertifikat hak tanggungan akan muncul sebagai informasi yang berdasar pada fakta jika seseorang memiliki agunan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dimiliki oleh penjamin (biasanya debitur), yang memberikan prioritas kepada pemegang hak tanggungan atas kreditur lainnya. Debitur berutang kepada bank dan memberikan jaminan utang dalam bentuk sertifikat hak milik. Sertifikat tersebut kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar melalui Notaris-PPAT.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) diterbitkan atas tanah agunan karena pihak bank perlu mendaftarkan hak tanggungan tersebut di Badan Pertanahan Nasional setempat melalui Notaris/PPAT. Hak

tanggungannya atas nama debitur dapat dihapus setelah debitur melunasi seluruh utangnya yang dikenal dengan istilah roya yaitu ketika selesai proses kredit antara debitur dengan pihak bank. Istilah "roya" dalam kamus hukum berarti peniadaan atau penghapusan. Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur tentang roya hak tanggungan dimana penghapusan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya.

Dalam hal ini, tugas Kantor Pertanahan ketika syarat hapusnya hak tanggungan telah terpenuhi maka segera dilakukan roya catatan hak tanggungan pada buku tanah hak milik dan sertifikatnya. Ketika sudah lunas hutang debitur (penjual tanah), maka pihak bank harus segera membuat surat roya sebagai syarat untuk proses roya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, dan menyerahkan Asli Sertifikat dan Asli Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 22 UUHT menyatakan bahwa Roya Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah hanya merupakan tindakan administratif dan tidak mempunyai akibat hukum terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Proses ini dilakukan terhadap sertifikat hak atas tanah dan buku utang debitur setelah debitur melunasi utangnya kepada kreditur. Dalam perjanjian kredit perbankan, Roya Hak Tanggungan berfungsi sebagai alat bukti yang sah bahwa hak atas tanah debitur tidak lagi dibebani Hak Tanggungan. Penjual dapat melanjutkan prosedur pengalihan hak atas tanah atau jual beli tanah apabila sertifikat telah berhasil melalui proses roya.

Kesepakatan antara penjual dan pembeli digunakan untuk acuan dalam membuat perjanjian jual beli ketika bertransaksi, diikuti dengan menentukan klausul yang menerangkan tentang harga tanah dan ketentuan-ketentuan lainnya. Peran notaris-ppat dalam hal ini adalah untuk mempermudah proses perbuatan hukum yang terjadi sehingga berpindahnya hak antara penjual tanah dan pembeli tanah dapat berjalan dengan baik. Selanjutnya Kantor Pertanahan memberikan fasilitas untuk pemilik hak atas tanah melakukan pendaftaran balik nama (hal ini dilakukan setelah proses roya selesai dan dalam tahap jual beli). Proses penyusunan akta jual beli harus dihadiri oleh kedua belah pihak yang melakukan perbuatan hukum (dalam hal ini jual beli), dan juga disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang memenuhi persyaratan dalam perbuatan hukum ini.

Dengan demikian, dalam penelitian ini penulis menemukan kendala yang dihadapi berbagai pihak dari perkara ini, yaitu aspek penghambat dalam implementasi roya agar dapat dibuat AJB sesegera mungkin dan jual beli :

1) Implementasi Proses Roya

- Pihak Bank menjadi faktor penghambat, dikarenakan ketika hutang yang dimiliki debitur telah terlunasi pihak bank tidak segera mengeluarkan surat royanya. Dan kesalahan berikutnya dari pihak debitur adalah tidak memohon kepada pihak bank untuk segera mengeluarkan surat royanya. Perihal tersebut menyebabkan pihak debitur mengalami kerugian immateril

(tidak mendapatkan manfaat), yaitu surat roya dari bank digunakan sebagai persyaratan untuk melakukan roya di Kantor Pertanahan Karanganyar. Apabila surat roya dari bank belum ada maka proses roya di Kantor Pertanahan Karanganyar belum bisa dilakukan.

- Pihak Kantor Pertanahan Karanganyar menjadi faktor penghambat berikutnya, keluhan masyarakat tentang seberapa lamanya proses roya di sini menjadi hambatan juga bagi debitur untuk segera ingin menjual tanahnya. Hambatannya berupa tidak terdapatnya buku tanah sertifikat yang akan di roya, biasanya dikarenakan kelalaian petugas Badan Pertanahan Nasional ketika selesai menggunakan buku tanah atau meletakkan buku tersebut tidak pada tempat yang telah tersedia.
- HT-*el* juga menambah keruwahan yang dialami beberapa pihak (baik Notaris-PPAT maupun masyarakat umum) karena belum siapnya sarana dan prasarana ketika sistem ini diadakan belum lagi sedang maraknya *cybercrime* di Indonesia.

2) Implementasi Proses Jual Beli

- Kendala terjadi dari Pihak Penjual dan Pembeli
Kurang lengkapnya dokumen data pribadi yang disiapkan, seperti belum memiliki E-KTP yang menyebabkan pihak penjual atau pembeli harus melakukan perubahan di Kantor Dukcapil terlebih dahulu. Hal ini disebabkan persyaratan untuk pendaftaran balik nama yang dilakukan di Kantor BPN Karanganyar harus sudah E-KTP kemudian kedua PBB tahun berjalan, yang belum terbayar lunas dan NPWP yang non efektif.
- Kendala terjadi dari Pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karanganyar
Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM), menyebabkan banyak permohonan yang masuk belum diproses yang berakibat lama dalam proses penyelesaiannya.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a) Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Masih Dalam Jaminan Hak Tanggungan
 - Pelaksanaan roya dalam proses jual beli yang masih dalam jaminan hak tanggungan berdasar pada ketentuan atau tahapan berupa pelunasan Debitur di Bank dilakukan bersamaan dengan membuat PPJB dihadapan Notaris, selanjutnya ketika menunggu proses roya jual beli masih bisa dilakukan dengan berdasar pada PPJB, kemudian setelah proses roya selesai maka segera dilakukan pendaftaran balik nama dengan berbekal pada AJB yang dibuat dihadapan PPAT.
- b) Hambatan-hambatan yang terjadi dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Masih Dalam Jaminan Hak Tanggungan yaitu :
 - Ketika Proses Roya. Pertama, ada kendala dari pihak bank sendiri. Khususnya pihak bank yang bertindak sebagai kreditur menunda

penerbitan surat roya setelah kredit dilunasi. Lamanya proses roya akibat Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar tidak menemukan buku sertifikat tanah yang akan diroya menjadi kendala kedua.

- Ketika Proses Jual Beli. Pertama, kendala yang berasal dari penjual dan pembeli yakni tidak adanya data E-KTP, PBB, dan NPWP masing-masing pihak. Kemudian, Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar juga mengalami kendala seperti sumber daya manusia (SDM) yang kurang memadai, banyaknya permohonan yang masuk, dan banyaknya pekerjaan yang menumpuk sehingga menghambat proses pelayanan Kantor Pertanahan. Selain itu, proses perubahan nama memakan waktu berbulan-bulan karena berkas yang tidak lengkap dan lamanya waktu menunggu tanda tangan dan perbaikan dari petugas BPN.

2. Saran

- Pihak-pihak terkait seperti Notaris-PPAT, Bank (kreditur), dan Kantor BPN perlu mampu berkolaborasi secara efektif dan bekerja secara profesional agar seluruh prosedur pelaksanaan dapat mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- Pemerintah harus lebih memikirkan dan mengatur hal ini, bahkan jika itu harus membuat peraturan khusus untuk distrik-distrik besar yang berpenduduk padat guna mempersingkat waktu yang dibutuhkan untuk mendaftarkan perubahan nama dan mengajukan permohonan roya. Demi efisiensi dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.
- Bagi masyarakat, khususnya para penjual, agar lebih memahami dan mematuhi semua peraturan yang berlaku saat ini. Anda harus terlebih dahulu memperoleh informasi jika ingin membeli atau menjual tanah yang menjadi hak tanggungan. Jika Anda harus segera menjual tanah tersebut karena alasan apa pun, lakukan prosedur hukum yang tepat daripada hanya menjualnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Z. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amirudin dan Zainal Asikin. (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Andrian Sutedi. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Andy Hartanto. (2015). *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Boedi Harsono. (1999). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan Boedi.
- Gunawan, I. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif: Teori Dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hilman Hadikusumo. (1995). *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Indrajaya, R., & Ikmasari, I. (2016). *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*. Visimedia.

- John Salindeho. (1993). *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Retnowulan Sutantio. (1998). *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI.
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur: Kencana.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta.

Jurnal

- Agus Yudha Hernoko . (1998). Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional. *Surabaya : Tesis, Pascasarjana UNAIR*.
- I Made Krishna Dharma Kusuma, P. G. (2020). Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *J Interpret Huk*.
- Kobu, D. K. (2017). Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan . *Lex Crimen*, Vol, VI, No. 2.
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*.
- Nurul Nadira. (2019). Pendaftaran Hak tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*.
- Sjahdeini Rehmi. (1999). *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung: Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan.
- Suwitra, I. M. (2020). Eksistensi Tanah Adat dan Masalahnya Terhadap Penguatan Desa Adat di Bali. *4:1 Wicaksana J Lingkungan dan Pembangunan*.

Internet

- <https://www.ruangmenyala.com/article/read/roya-adalah>
- https://perpustakaan.pancabudi.ac.id/dl_file/penelitian/17879_2_BAB_II.pdf