



**MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Jakarta, 16 Juni 1995

Nomor : 600-1610-DIV  
Lampiran :  
Perihal : Pelaksanaan roya partial  
(sebagian).

Kepada Yth.  
Sdr. Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional  
Propinsi  
di –  
Seluruh Indonesia.

Sehubungan dengan sering diajukannya permintaan penjelasan mengenai roya partial (sebagian), baik terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maupun hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang dengan dibebani Hipotik/Credietverband, perlu kami sampaikan penjelasan sebagai berikut :

1. Berdasarkan penjelasan Pasal 16 UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, roya partial (sebagian) sudah dimungkinkan pelaksanaan, yang merupakan penyesuaian dari ketentuan Pasal 1163 KUHPdt yang berisi prinsip bahwa hipotik tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Artinya dengan dibayarnya sebagian dari hutang tidak mengurangi/meniadakan sebagian dari benda yang menjadi tanggungan.
2. Roya partial merupakan kelembagaan hukum baru, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, yang memungkinkan penyelesaian secara praktis terhadap bagian benda apabila telah dilunasi sebagian, sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan lainnya. Dengan demikian, sungguhpun roya partial diatur dalam UURS, tetapi dapat diterapkan pula untuk menyelesaikan masalah roya partial di luar rumah susun.
3. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hipotik/Credietverband, apabila telah dilunasi sebagian dapat dilakukan roya partial, sepanjang yang dibebani Hipotik/Credietverband terdiri dari beberapa bidang tanah. Apabila yang dibebani Hipotik/Credietverband hanya satu bidang tanah saja, tidak dapat dilakukan roya partial.

4. Persyaratan yang diperlukan untuk permohonan pencatatan roya partial adalah :
  - a. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan diroya.
  - b. Sertipikat Hipotik/Credietverband.
  - c. Surat Permohonan Roya Partial dari kreditur bersangkutan, yang berisi :
    - 1) Sebab/alasan roya partial (dilunasi hutang/dilepaskan, dan sebagainya).
    - 2) Menyebutkan nomor sertipikat yang diroya.
    - 3) Ditandatangani langsung oleh pimpinan instansi perbankan yang bersangkutan, atau pejabat lain yang ditunjuk.
  - d. Surat-surat lain yang diperlukan (surat kuasa, dsb).
5. Pencatatan roya partial dilakukan pada buku tanah dan sertipikatnya, serta pada buku tanah dan sertipikat Hipotik/Credietverband yang bersangkutan. Setelah pencatatan roya partial selesai, maka sertipikatnya diserahkan kembali kepada pemegang haknya, sedangkan sertipikat Hipotik/Credietverband diserahkan kepada kreditur, kecuali apabila diperjanjikan lain, sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
6. Kami minta agar Saudara menyampaikan Edaran ini kepada para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di wilayah kerja masing-masing, agar selanjutnya menyebarluaskan kepada Instansi Perbankan/Instansi terkait lainnya untuk diketahui dan dipedomani.

Demikian untuk maklum.

**A.N. MENTERI NEGARA AGRARIA/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DEPUTI BIDANG PENGUKURAN DAN  
PENDAFTARAN TANAH**

ttd.

**Ir. SUTARDJA SUDRADJAT**  
**NIP. 010028750**

**Tembusan** : kepada Yth.  
Bapak Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (sebagai laporan).