

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah penulis lakukan, termasuk wawancara yang sudah dilakukan dengan beberapa pihak terkait yaitu Pihak *Developer*, Pihak BTN Cabang Padang, Pihak Notaris/PPAT, dan juga konsumen, dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan Royalty Partial dalam praktiknya dilakukan setelah Akad KPR-Subsidi, dikarenakan sertifikat pecahan yang belum terbit pada saat pelaksanaan Akad KPR.

Adapun tahapan Royalty Partial tersebut adalah sebagai berikut:

- a. *Developer* mengajukan permohonan Royalty Partial kepada bank terhadap sertifikat yang akan diroya
- b. Bank mengeluarkan surat royalti yang diajukan kepada BPN Kota Padang agar dilakukan proses royalti partial.
- c. Notaris melakukan pendaftaran untuk royalti melalui aplikasi loket *online*, dengan menginput data yang telah ditentukan dan membuat janji temu pengantaran berkas ke BPN Padang.
- d. Setelah berkas diserahkan kepada BPN Padang, maka BPN akan memproses royalti partial dalam kurun waktu 7 hari kerja. Setelah royalti partial dilakukan oleh BPN terhadap sertifikat yang dimohonkan untuk

roya maka keterangan sertifikat sudah diroya akan dicatat dihalaman pendaftaran sertifikat tanah dan sertifikat hak tanggungan.

2. Untuk memenuhi kebutuhan akad KPR yang sertifikat induknya masih dalam proses pemecahan dan belum dilakukan roya, baik bagi bank dan *developer*, maka dibuatlah terobosan dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pegangan kepada konsumen bahwa ia telah membeli perumahan secara KPR sebelum diterbitkan Akta Jual Beli.
3. Setelah roya partial selesai dilakukan, maka PPAT dapat memproses untuk pembuatan Akta Jual Beli.

B. Saran

1. *Developer* diwajibkan menyelesaikan segala ketentuan-ketentuan untuk melaksanakan roya partial sebelum akad KPR-Subsidi dilaksanakan, seperti:
 - a. Melakukan pemisahan sertifikat induk menjadi sertifikat yang sudah dipisah-pisah perkavlingnya
 - b. Melakukan pemisahan SPPT PBB induk.
 - c. Pembayaran pajak-pajak pada saat Akad KPR-Subsidi akan dilakukan.
2. Setelah segala kewajiban-kewajiban tersebut dipenuhi, maka *developer* mengajukan surat permohonan roya partial kepada bank sebelum akad KPR-Subsidi dilaksanakan.

3. Pihak bank memberikan persetujuan untuk menerbitkan surat royalti partial tersebut sebelum Akad KPR dilakukan atau selambat-lambatnya pada hari Akad KPR-Subsidi dilaksanakan.
4. Bank tidak mengakomodir akad KPR-Subsidi jika *developer* belum memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut.

