

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL
MENURUT UNDANG-UNDANG NO/MOR 4 TAHUN 1996
TENTANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum
Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Disusun Oleh:

**Nama : ARIS CHA/MDANI
Nim : 03.201.5756S**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
FAKULTAS HUKUM JURUSAN ILMU HUKUM
SEMARANG
2004**

SKRIPSI

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL MENURUT
UNDANG-UNDANG NOIMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

ARIS CHANDANI
NIM. 03.201.57568

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 24 Maret 2005

Da dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji :

Ketua

H. UMAR MA'RUF, SH, Sp.N, M.Hum.

Anggota



SITIRODHIYAH DWIASTIN, AH, SH, M.Hum

Anggota



W. NANTO, SH

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**



Telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing

Handwritten signature of Wianto, SH.

WIANTO, SH.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- Allah SWT, tidak akan memberikan beban kepada setiap orang yang orang itu tiada sanggup memikulnya.
- Semua amal perbuatan yang kita lakukan akan mendapatkan balasan sebelum dan sesudah kita meninggal.



PERSEMBAHAN :

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- Bapak dan Ibuku tercinta.
- Istri dan Putra tercinta.
- Saudara-saudaraku semua yang ku sayangi.
- Sobal-sobalku yang ku banggakan.

ABSTRAK

Pemberian Hak Tanggungan dapat didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak. Disamping itu juga harus jelas penunjukan tentang hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian mengenai obyek Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan asas spesialisitas dari Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan masih mempunyai beberapa kelemahan, namun dalam kenyataan yang ada masih banyak pemberi Hak Tanggungan yang membebaskan beberapa obyek Hak Tanggungan dalam satu Hak Tanggungan tanpa disertai perjanjian untuk menghapus sebagian Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutangnya. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, pencoretan atas sebagian atau keseluruhan obyek yang dijamin disebut dengan *roya partial*. Kondisi tersebut menjadi dilematis manakala pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutang-hutangnya kepada pemegang Hak Tanggungan, namun pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melakukan pencoretan secara sebagian atau *Roya Partial*, disebabkan salah satunya adalah penerima Hak Tanggungan tidak mau mengeluarkan surat pernyataan tertulis yang berisi tentang hapusnya Hak Tanggungan tersebut secara sebagian. Berdasarkan keterangan di atas, penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dengan judul : **"TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG"**.

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian yuridis sosiologis atau *socio legal research*, yaitu suatu penelitian yang lebih menekankan pada data empiris yang menyangkut hubungan antara factor sosiologis dengan factor yuridis. Yuridis sosiologis lebih menekankan pada ilmu hukum dengan menelaah gejala-gejala hukum yang berkenaan dengan pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya. Spesifikasi pada penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan obyek yang menjadi pokok permasalahan mengenai pelaksanaan roya partial di Pertanahan Kota Semarang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan penggambaran tersebut diambil suatu analisa yang disesuaikan dengan teori-teori hukum yang ada, pendapat para sarjana berupa

kesimpulan yang bersifat analisis. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan (Debitur) kepada pemegang Hak Tanggungan (Kreditor) pada dasarnya merupakan suatu bentuk penjaminan terhadap perjanjian utang-piutang yang dibuat oleh kedua belah pihak. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan harus dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menghindari obyek Hak Tanggungan yang belum bersertifikat (belum didaftarkan hak atas tanahnya meskipun telah memenuhi syarat), maka bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan, pemilik tanah wajib mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dimungkinkan terdiri dari beberapa obyek Hak Tanggungan yang dijamin, maka dalam akta tersebut perlu dicantumkan pula perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar dilakukannya roya partial dalam sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat ini cukup baik, artinya permohonan pendaftaran Hak Tanggungan telah memenuhi persyaratan administratif sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Beberapa kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan roya partial secara umum adalah masalah ketentuan peraturan perundang-undangan yang saling berlawanan satu sama lain. Penerapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan, dimana secara kenyataan ketentuan yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 sangat sulit untuk dilakukan, mengingat banyak terjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak memuat perjanjian roya partial (pencoretan sebagian) obyek Hak Tanggungan terhadap pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Untuk mengatasi kendala tersebut, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan upaya melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan melakukan pendekatan dengan pihak Bank.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas taufik dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan pembuatan Skripsi dengan judul "TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG".

Pembuatan Skripsi merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana (SI) pada Fakultas Hukum Jurusan Hukum Perdata Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis pada kesempatan ini juga mengucapkan terima kasih atas semua bimbingan dan kerjasama yang baik selama pembuatan proposal penelitian ini, khususnya kepada :

1. Bapak DR. dr. Rofiq Anwar selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak H.Machfud Ali, SH, MSI. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Winanto, SH. selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan pengarahan, dan bimbingan selama pembuatan skripsi.
4. Bapak, Ibu, dan Adikku tercinta yang selama ini memberikan dorongan, do'a dan semangat dalam pembuatan skripsi ini.
5. Istri dan Putraku tercinta yang telah memberikan motivasi serta do'a sehingga terselesainya pembuatan skripsi ini.

6. Saudara-saudaraku di kelembagaan Fakultas Hukum Unissula yang telah memberikan pelajaran yang sangat berharga.

Besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Semarang, Maret 2005

Penulis

ARIS CHAMDANI



DAFTAR ISI

| | |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING..... | iii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | iv |
| ABSTRAK | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI | vii |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 7 |
| D. Metode Penelitian..... | 8 |
| E. Sistematika Penulisan Skripsi | 10 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah | 12 |
| B. Hak Tanggungan | 14 |
| C. Perbedaan Hak Tanggungan, Hipotik dan Credietverband | 28 |
| D. Pengertian Roya Partial | 31 |

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Pelaksanaan Roya oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan35

B. Kendala-kendala yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Pelaksanaan Roya Partial Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan Cara Mengatasinya57

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 59

B. Saran 61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia pada hakekatnya memiliki kekayaan sumber daya agraria/sumber daya alam yang begitu besar meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rachmat Tuhan yang Maha Esa yang diberikan kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu menjadi kewajiban bagi bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pengelolaan sumber daya agraria/sumber daya alam dalam pengelolaannya khususnya yang meliputi bumi. Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan utama bagi pengaturan masalah agraria di Indonesia yang di dalamnya diatur masalah hak-hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa. Mengenai hak atas tanah ini, Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :¹⁾

- (1) Hak-Hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat(1) ialah: a. Hak milik
b. Hak guna usaha

¹⁾ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta, 2000. Hal 10.

- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Setiap warga Negara Indonesia dapat memiliki hak-hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan beberapa hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan. Beberapa hak atas tanah tersebut adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Pasal 25 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

“Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.”

Selanjutnya Pasal 33 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

“Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.”

Selanjutnya Pasal 39 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan :

“Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 25, 33, dan 39 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut di atas, maka hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan pembebanan Hak Tanggungan diatur tersendiri dalam undang-undang. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 51 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan :²⁾

"Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang."

Lahirnya Hak Tanggungan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan yang cakupannya meliputi:³⁾

- a. Obyek Hak Tanggungan
- b. Pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
- c. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan
- d. Eksekusi Hak Tanggungan
- e. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan
- f. Sanksi administratif

Munculnya lembaga Hak Tanggungan ini pada hakekatnya didasarkan adanya suatu kenyataan bahwa dalam kegiatan ekonomi tidak terlepas dari

²⁾ *Ibid.*, Hal 21

³⁾ *Ibid* hal 156

tersedianya dana yang cukup besar baik untuk kepentingan Negara, swasta, maupun perorangan. Untuk mencukupi kebutuhan dana sebagai penunjang kegiatan perekonomian, diperlukan suatu lembaga yang khusus bergerak di bidang penyediaan dan penyaluran dana, yaitu lembaga perbankan.

Salah satu jaminan kredit yang dapat diberikan dalam pemberian kredit atau hutang oleh perbankan adalah melalui lembaga Hak Tanggungan. Dengan adanya lembaga Hak Tanggungan, maka pemberi kredit maupun penerima kredit mendapat perlindungan jaminan yang kuat dan merupakan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak-pihak yang berkepentingan. Kedudukan Hak Tanggungan itu sendiri merupakan *accessoir* atau ikutan dari perjanjian pokok (*obligator*), yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya. Pihak-pihak yang mempunyai hubungan tersebut dapat berupa perorangan atau badan hukum.

Lembaga Hak Tanggungan (dahulu hipotik) sebagai lembaga hak jaminan atas tanah memiliki ciri-ciri:⁴⁾

- a. Merupakan perjanjian yang *accessoir*, disamping adanya perjanjian pokok yang berwujud perjanjian pinjam meminjam uang Pasal 1162 KUHPerduta. Karena merupakan perjanjian yang *accessoir*, maka tergantung pada perjanjian pokok dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok.
- b. Mempunyai sifat *zaks gevolg*, yaitu Hak Tanggungan itu senantiasa mengikuti bendanya dalam tangan siapa benda itu berada (*droit de suite*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1163 ayat (2) KUHPerduta.
- c. Lebih didahulukan pemenuhannya dari piutang lain (*droit de preference*) Pasal 1163, Pasal 1134 ayat (2) KUHPerduta.
- d. Obyeknya adalah benda-benda tetap, yaitu yang dapat dipakai sebagai jaminan adalah benda-benda tetap baik yang berwujud maupun yang berupa hak-hak atas tanah.

⁴⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hak Jaminan atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, Hal 6.

- e. Hak hipotik (tanggungan) hanya berisi hak untuk pelunasan hutang (verhaalsrecht) dan tidak mengandung hak untuk menguasai/memiliki bendanya, namun diberi hak untuk memperjanjikan menjual atas kekuasaan sendiri bendanya manakala debitur wanprestasi pasal 1178 ayat (1), ayat (2) KUHPerdara.

Berdasarkan ciri-ciri tersebut diatas dapat dijelaskan bahwa apabila debitur cidera janji kepada kreditur, maka pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan tersebut. Meskipun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain kreditur pemegang Hak Tanggungan masih tetap berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.

Pemberian Hak Tanggungan dapat didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak. Disamping itu juga harus jelas penunjukan tentang hutang-hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian mengenai obyek Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan asas spesialisitas dari Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak

Tanggung jawab didaftarkan pada Kantor Pertanahan, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan masih mempunyai beberapa kelemahan, namun dalam kenyataan yang ada masih banyak pemberi Hak Tanggungan yang membebaskan beberapa obyek Hak Tanggungan dalam satu Hak Tanggungan tanpa disertai perjanjian untuk menghapus sebagian Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutangnya. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, pencoretan atas sebagian atau keseluruhan obyek yang dijaminakan disebut dengan *roya partial*. Kondisi tersebut menjadi dilematis manakala pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutang-hutangnya kepada pemegang Hak Tanggungan, namun pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melakukan pencoretan secara sebagian atau *Roya Partial*, disebabkan salah satunya adalah penerima Hak Tanggungan tidak mau mengeluarkan surat pernyataan tertulis yang berisi tentang hapusnya Hak Tanggungan tersebut secara sebagian.

Berdasarkan keterangan di atas, penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian dengan judul : **"TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG"**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka perumusan masalah yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan roya partial oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan roya partial menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan bagaimana cara mengatasinya ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan roya partial oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan roya partial menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan

hukum khususnya dalam bidang hukum perjanjian mengenai hutang piutang.

b. Kegunaan Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat diperoleh suatu pemikiran yang dapat disumbangkan bagi masyarakat mengenai pelaksanaan royas partial di Kota Semarang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pelaksanaannya, khususnya bagi para pihak yang mengadakan perjanjian hutang piutang serta masyarakat pada umumnya.

D. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian yuridis sosiologis atau *socio legal research*, yaitu suatu penelitian yang lebih menekankan pada data empiris yang menyangkut hubungan antara factor sosiologis dengan factor yuridis. Yuridis sosiologis lebih menekankan pada ilmu hukum dengan menelaah gejala-gejala hukum yang berkenaan dengan pelaksanaan royas partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi pada penelitian ini adalah deskriptif analistis, yaitu menggambarkan obyek yang menjadi pokok permasalahan mengenai

pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan penggambaran tersebut diambil suatu analisa yang disesuaikan dengan teori-teori hukum yang ada, pendapat para sarjana berupa kesimpulan yang bersifat analisis.

3. Metode Pengumpulan Data dan Jenis Data

a. Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara :

1. Observasi, merupakan pengumpulan data dengan jalan melakukan pengamatan kepada obyek penelitian yang menjadi pokok permasalahan.
2. Wawancara, merupakan tanya jawab secara langsung dengan responden dengan menggunakan pedoman wawancara yang disusun tidak terstruktur, yaitu hanya memuat garis besar pertanyaan yang mengarah pada permasalahan.

b. Sedangkan jenis data meliputi :

1. Data Primer, adalah data utama yang dipergunakan untuk mengkaji masalah yang diperoleh dari penelitian lapangan.
2. Data Sekunder, adalah data pendukung data primer seperti :
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Data Tersier, yaitu berupa hasil penelitian, bahan-bahan artikel, makalah dan lain sebagainya.

4. Metode Analisis Data

Data yang telah diperoleh dianalisa secara kualitatif didukung dengan analisis kuantitatif, yaitu menganalisis data dengan konsep, teori dan peraturan perundang-undangan yang disusun secara induksi, teratur, dan urut. Data dianalisis menurut masing-masing kelompok data yang berhubungan dengan pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang menurut masing-masing variabel menjadi :

- a. Kelompok data yang berhubungan dengan peraturan roya partial.
- b. Kelompok data yang berhubungan pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

5. Metode Penyajian Data

Data kualitatif dan data kuantitatif yang telah diperoleh, diolah melalui proses editing, yaitu proses memeriksa atau meneliti data untuk mendapatkan data yang benar disusun secara sistematis dan terperinci. Untuk data kualitatif disajikan dalam bentuk uraian yang menggambarkan hasil penelitian. Untuk data kuantitatif disajikan dalam bentuk angka dan tabel sederhana.

E. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai isi skripsi ini agar lebih mudah dipahami, maka skripsi ini perlu disusun secara sistematis. Adapun sistematika dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Bab I, Pendahuluan. Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II, Tinjauan Pustaka. Bab ini menguraikan mengenai teori-teori yang dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian meliputi lembaga hak jaminan atas tanah, pengertian Hak Tanggungan, dasar hukum Hak Tanggungan di Indonesia, perbedaan Hak Tanggungan, hipotik dan *credietverband*, dan pengertian roya partial.

Bab III, Hasil Penelitian dan Analisis Data. Bab ini menguraikan mengenai hasil penelitian dalam menjawab permasalahan, yaitu pelaksanaan roya partial oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang menurut Undang-undang Hak Tanggungan, dan kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan roya partial menurut Undang-undang Hak Tanggungan dan cara mengatasinya.

Bab IV, Penutup. Bab ini mencoba menguraikan tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, dalam sistem hukum kita telah dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah *Eigendom*, yaitu Hak Milik, *Hak Erfpacht* adalah Hak Guna Usaha, dan *Hak Opstal* adalah Hak Numpang Karang yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain serta *credietverband* jika yang dijadikan jaminan adalah Tanah Hak Milik Adat.

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *credietverband*. Namun demikian selama 30 tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Hal tersebut disebabkan belum ada undang-undang yang mengatur secara lengkap sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria ketentuan *hypothek* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam *Staatblad* tahun 1908 nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblad* tahun 1937 nomor 190 tetap diberlakukan.

Tanggal 9 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksudkan sebagai pelaksanaan amanat Undang-Undang Pokok Agraria, menyesuaikan dengan perkembangan yang telah terjadi dibidang konsepsi dan administrasi hak-hak atas tanah dan meningkatkan usaha menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya di bidang pengamanan jaminan melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah lahir menggantikan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *credietverband*. Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatblad 1937-190 dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengatur pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Selain hak-hak jaminan atas tanah tersebut di atas yang ketentuan hukum material, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam undang-undang, ada juga hak jaminan yang dikenal dengan sebutan *Fidusia* atau lengkapnya

"*Fiduciare Eigendoms Overdracht*" yang hukum materialnya merupakan hukum tidak tertulis.

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam rangka mengadakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, Undang-Undang Pokok Agraria menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang baru, sehubungan dengan itu sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan ini menggantikan *hypothek* dan *crediteverband* yang merupakan lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah yang lama. Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang 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 kreditur-kreditur lain.

Sehubungan dengan itu sejak berlakunya undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga Hak Jaminan atas tanah yang ketentuannya diatur dalam hukum tertulis. Tetapi mengenai Hak Tanggungan tersebut Undang-Undang Pokok Agraria baru menetapkan obyeknya yaitu, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan. Ketentuan-ketentuannya lebih lanjut menurut Pasal 51 yang menyatakan :

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang³⁾; masih akan diatur dengan undang-undang.”

Sehubungan dengan itu ditentukan dalam Pasal 57, bahwa :⁵⁾

“Selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Dengan adanya ketentuan dalam Pasal Peralihan tersebut, sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria kecuali mengenai obyeknya yang sudah ditunjuk sendiri oleh Undang-Undang Pokok Agraria, terhadap Hak Tanggungan diberlakukan ketentuan-ketentuan *hypotheek* dan *credietverband*. Ketentuan-ketentuan tersebut mengenai baik hukum materialnya maupun tata cara pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya.

Dalam perkembangannya ketentuan Hak Tanggungan menjadi bertambah dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dengan adanya ketentuan baru tersebut pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan surat tanda

³⁾ *Op.cit.*, Hal 22.

bukti haknya, tidak lagi dilakukan menurut peraturan *hypotheek* dan *credierverband*.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan di Indonesia.

Terbitnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan ini amat berarti di dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu.

Perkembangan ketentuan Hak Tanggungan menunjukkan penambahan dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya ketentuan baru tersebut pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan surat tanda bukti haknya, tidak lagi dilakukan menurut peraturan *hypotheek* dan *credierverband*.

Sampai saat ini telah ada beberapa Peraturan yang dikeluarkan sebagai pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 44 Peraturan Pemerintah tersebut mengatur masalah pembebanan hak, Pasal 45 yang mengatur masalah penolakan pendaftaran tanah dan

pembebanan hak, Pasal 53 dan Pasal 54 yang mengatur masalah peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan.

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menurut Pasal 96.

Pasal 96 ayat (1) mengatur:⁶⁾

- (1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk:
 - a. Akta Jual Beli (lampiran 16)
 - b. Akta Tukar Menukar (lampiran 17)
 - c. Akta Hibah (lampiran 18)
 - d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (lampiran 19)
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20)
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21)
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22)
 - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23)

3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 8 Mei 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu.

Peraturan ini melakukan amanat Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 15 ayat (5), yaitu menetapkan batas waktu penggunaan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) bagi kredit-

⁶⁾ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Hal 54

kredit tertentu yang dikecualikan dari berlakunya Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4). Sesuai dengan penjelasan Pasal 15, maka penetapan waktu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan (Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) setelah berkonsultasi dengan Menteri Keuangan dan Gubernur Bank Indonesia.

Pada Umumnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan dalam jangka waktu yang berbeda antara kredit yang satu dengan kredit yang lain, sesuai dengan jumlah kredit yang diterima.

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 114.
- Pasal 114 menyebutkan⁷⁾

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan, berkas yang diperlukan yang terdiri dari :
- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan.
 - e. Lembarke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan.

⁷⁾ *Ibid.* Hal 67.

- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan.
- (2) Di daerah yang letaknya Kantor PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jauh dari Kantor Pertanahan dan menurut pendapat PPAT yang jauh dari Kantor Pertanahan, berkas tersebut dapat dikirim dengan pos tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan tanpa membebankan biaya penyampaian berkas tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Petugas kantor Pertanahan yang ditunjuk membutuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sebagai tanda terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau dalam hal berkas tersebut diterima melalui pos tercatat, menyampaikan tanda terima itu kepada PPAT yang bersangkutan melalui pos tercatat pula.
- (4) Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang sudah diserahkan terdapat terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.
- (5) Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas bertanggal hari kerja berikutnya.
- (6) Dalam hal terdapat ketidaklengkapan berkas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka tanggal Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun

pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).

5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal-pasal yang mengatur adalah Pasal 121 mengenai pendaftaran peralihan hak tanggungan, Pasal 122, Pasal 123, dan Pasal 124 tentang pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan.

Peraturan-peraturan tersebut di atas pada dasarnya merupakan suatu sistem hukum positif di bidang pertanahan yang memiliki hubungan erat satu sama lainnya. Peraturan-peraturan tersebut secara hirarki bersumber pada satu peraturan dasar, yaitu Undang-Undang pokok Agraria.

Ciri-ciri Hak Tanggungan menurut penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Sementara asas-asas Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan meliputi :

1. Asas Publisitas

Asas Publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) yang 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.

2. Asas Spesialisitas

Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat(1) 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 pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin.

3. Asas tak dapat dibagi-bagi

Asas tak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi-bagi. Namun demikian dapat dikecualikan jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).

Obyek dari Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Hak Milik (diatur dalam Pasal 4 ayat(1))
2. Hak Guna Usaha (diatur dalam Pasal 4 ayat (1))
3. Hak Guna Bangunan (diatur dalam Pasal 4 ayat (1))
4. Hak Pakai Atas tanah Negara (diatur dalam Pasal 4 ayat (2))
5. Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas HM, HGB, HGU (diatur dalam Pasal 27)
6. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (diatur dalam Pasal 27)

Subyek dari Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang berstatus tanah. Untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Sementara dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Oleh karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan, maka

pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia atau Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing. Adapun ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

Janji bahwa Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Mengenai janji-janji (*bedingen*) dalam Hak Tanggungan, para pihak diperkenankan membuat janji sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut J. Satrio, yang dimaksud dengan janji-janji Hak Tanggungan adalah janji-janji (syarat-syarat) yang diperjanjikan oleh kreditur dalam APHT dari pemberi Hak Tanggungan, janji-janji mana merupakan klausula-klausula yang dimasukkan dalam dan untuk menjadi bagian dari perjanjian pemberian Hak Tanggungan.⁸³ Dengan demikian tidak tertutup kemungkinan ada janji-janji lain, yang ditambahkan dalam janji-janji yang disebutkan dalam APHT, atau dibuat dalam akta yang lain.

Berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, menurut J. Satrio, janji-janji Hak Tanggungan adalah :

- a. Tetap tingginya Nilai Obyek Jaminan
- b. Janji sewa

⁸³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT Cira Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hal 1.

- c. Janji untuk tidak Mengubah Bentuk dan Tata Susunan Obyek Hak Tanggungan
- d. Janji Pengelolaan
- e. Janji Untuk Menyelamatkan
- f. Janji Kewenangan untuk Menjual
- g. Janji untuk tidak Dibersihkan
- h. Janji untuk tidak Melepaskan Hak
- i. Janji untuk tidak Mengalihkan Obyek Hak Tanggungan
- j. Janji Uang Ganti Rugi
- k. Janji Asuransi
- l. Janji Pengosongan
- m. Janji Memegang Sertipikat Hak atas Tanah
- n. Janji Pemilikan

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengenal pula *parate eksekusi*, namun berbeda dengan ketentuan KUHPerdota yang mengatur hipotik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1178 ayat 2 KUHPerdota, pemegang hipotik pertama diberikan kesempatan untuk menjual atas kekuasaannya sendiri (*parate eksekusi*) sepanjang telah diperjanjikan. Sementara menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 pemegang Hak Tanggungan diberikan kesempatan untuk menjual dengan kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) tanpa perlu memperjanjikan lagi. Selengkapnya Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 berbunyi⁹⁾

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Sementara dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 ditentukan mengenai janji-janji yang diperkenankan untuk dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yakni :

⁹⁾ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan. Jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang.
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
11. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4)¹⁰⁾
Mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai pelunasan utang tertentu,

¹⁰⁾ *Ibid.*, Hal 9.

yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan :

- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

C. Perbedaan Hak Tanggungan, Hipotik dan Credietverband

Ada beberapa perbedaan yang mendasar antara Hak Tanggungan dengan Hipotik dan *credietverband*. Perbedaan antara Hak Tanggungan dengan Hipotik dan *credietverband* dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Dilihat dari asasnya

- a. Hipotik/*Credietverband* memiliki Asas Vertikal yaitu mengikat segala sesuatu yang ada di atas tanah yang bersangkutan (diatur dalam Pasal 1165 KUHPerdota).
- b. Hak Tanggungan memiliki asas Horisontal yaitu mengikat tidak secara otomatis berikut benda-benda yang ada di atasnya, (diatur dalam Pasal 1 ayat(1) jo. Pasal 4 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan).

2. Dilihat dari sifatnya

- a. Hipotik/*credietverband* bersifat Mutlak tidak dapat dibagi-bagi, (diatur dalam Pasal 1163 KUHPerdota).
- b. Hak Tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, (diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan).

3. Dilihat dari obyeknya

- a. Hipotik/*credietverband* memiliki obyek Hak Atas Tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha.

b. Hak Tanggungan memiliki obyek Hak Atas Tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

4. Dilihat dari Subyeknya Pemberi

a. Hipotik/*Credietverband* memandang pemberian hipotik adalah pemegang hak atas tanah, (diatur dalam Pasal 1168 KUHPerdata jo. Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria).

b. Hak Tanggungan memandang bila pemegang hak atas tanah berbeda dengan pemilik bangunan/tanaman/karya yang ada di atas pembebarannya dilakukan secara bersama-sama.

5. Dilihat dari Surat Kuasa

a. Dalam Hipotik/*Credietverband*, surat kuasa harus otentik, (diatur dalam Pasal 1171 KUHPerdata), tidak ada kewajiban mencantumkan jumlah hutang, tidak ada larangan untuk mencantumkan kuasa lain (misalnya kuasa untuk memperjual belikan).

b. Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan), tidak boleh ada kuasa substitusi, harus mencantumkan jumlah hutang, harus mencantumkan nama dan identitas kreditur dan debitur, tidak boleh memuat pemberian kuasa lain (misalnya kuasa untuk menjual).

6. Dilihat dari saat lahirnya dan penentuan peringkat

- a. Hipotik/*Credietverband* lahir pada saat dibukukan, tingkatan hipotik ditentukan menurut tanggal dibukukannya, tingkatannya sama apabila tanggal pembukuannya sama.
 - b. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal dibukukan, peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (diatur dalam pasal 13 ayat (5) jo. Pasal (3) Undang-Undang Hak Tanggungan).
7. Dilihat dari masa berlakunya
- a. Semua Hipotik/*credietverband* yang sudah ada sebelum Undang-Undang Hak Tanggungan berlaku/berlangsung sampai berakhirnya hipotik/*credietverband* yang bersangkutan.
 - b. Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 31 Undang-Undang Hak Tanggungan berlaku pada tanggal diundangkan. Undang-Undang Hak Tanggungan telah diundangkan pada tanggal 9 April 1995 dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1995 (Lembaran Negara RI nomor 3633), sehingga dengan demikian Undang-Undang Hak Tanggungan ini berlaku sejak tanggal 9 April 1996.
8. Eksekusi
- a. Dalam Hipotik/*Credietverband*, eksekusi di bawah tangan tidak diatur.
 - b. Dalam Hak Tanggungan, atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan obyek Hak Tanggungan dapat dijual di bawah tangan (diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan).

D. Pengertian Roya Partial

Roya (pencoretan) dikenal dalam hipotik/*credietverband* dan Hak Tanggungan. Pencoretan hipotik/*credietverband* dan Hak Tanggungan dari daftar register umum hanya dapat dilakukan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan atas persetujuan antara pihak yang berkepentingan. Pencoretan (roya) ini dilakukan apabila piutang yang dijaminakan dengan hipotik/*credietverband* ataupun Hak Tanggungan telah dibayar lunas oleh pemberi hipotik/*credietverband* atau Hak Tanggungan.

Tujuan dilakukannya roya (pencoretan) pada buku tanah ataupun sertipikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah yang dijaminakan tersebut telah bebas kembali, tidak dibebani Hak Tanggungan. Keadaan hukum diseimbangkan kembali.¹¹⁾ Jika pemberian hak, peralihan hak pembebanan harus didaftarkan, maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan hipotik dan *credietverband* menjadi tidak berlaku lagi sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

¹¹⁾ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.Cit.* Hal 56.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi penjualan satuan-satuan rumah susun dan rumah-rumah yang telah selesai dibangun di mana pembayarannya diperoleh melalui fasilitas kredit pemilikan rumah. Satuan-satuan rumah susun dan perumahan masih dibebani Hak Tanggungan selama kredit konstruksi yang dijaminakan belum dilunasi.

Guna mengatasi kesulitan tersebut, maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan¹²¹

- (2) Apabila Hak Tanggungan yang dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan yang dijaminakan dapat dilakukan dengan cara angsuran utang 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 membebankan sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Penghapusan (roya) Hak Tanggungan sebagian-sebagian inilah yang disebut dengan royas partial. Klausula royas partial harus dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Lembaga royas partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari

¹²¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Op.Cit.* Hal 4.

obyek Hak Tanggungan, menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Bidang-bidang tanah itu kemudian dapat dijual atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan Hak Tanggungan baru peringkat pertama.

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Roya adalah pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan, apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Prosedur permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan, hal-hal sebagai berikut:¹³⁾

1. Sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas, atau
2. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan, sebagaimana dikemukakan diatas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana letak obyek jaminan hak tanggungan tersebut didaftar. Tapi apabila

¹³⁾ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Mataram, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, Hal 191.

perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah pengadilan negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menunjukkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan. Setelah menerima permohonan tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A Pelaksanaan Roya oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan

Sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya bahwa Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan lahir untuk merealisasikan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan:¹⁴⁾

Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang.

Dengan demikian sebelum ada Undang-Undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan belum dapat diberlakukan dan masih menggunakan ketentuan lama, yaitu Hipotik yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad 1908 : 542* jo *Staatsblad 1937: 191*. Setelah Undang-Undang Hak

¹⁴⁾ *Op.Cit.* Hal 21.

Tanggungannya lahir, maka kedua ketentuan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang tertentu. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, dengan benda-benda di atasnya atau tanpa benda-benda di atasnya. Hak Tanggungan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditur daripada kreditur-kreditur lain. Di dalam Hak Tanggungan berlaku asas pemisahan horizontal, dimana asas pemisahan horizontal ini menyebabkan hak atas tanah dapat dipisahkan dengan hak atas benda-benda di atas tanah tersebut.

Dalam prakteknya menunjukkan bahwa kebanyakan bangunan tidak dapat dipisahkan dengan tanahnya, sehingga dimungkinkan bahwa obyek dari pada Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Kondisi tersebut menyebabkan pemberi Hak Tanggungan secara tegas harus menyatakan hal itu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan sifat Hak Tanggungan, yakni tidak dapat dibagi-bagi, namun demikian sifat tidak dapat dibagi-bagi ini masih dapat dikecualikan jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2). Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :¹⁵⁾

¹⁵⁾ *Ibid*, Hal. 159

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pernyataan "kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan" ini merupakan penyimpangan dari sifat tidak dapat dibagi-bagi yang lahir untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perbankan khususnya dibidang perkreditan. Klausula "jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan" memungkinkan pelunasan terhadap hutang yang dibebankan pada Hak Tanggungan ini dapat diangsur sesuai dengan besarnya nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Hak Tanggungan. Disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa:¹⁶⁾

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 dibebankan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum di lunasi.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang hak Tanggungan ini merupakan landasan yuridis bagi Roya Partial.

Obyek Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :¹⁷⁾

¹⁶⁾ *Ibid*, Hal. 159

¹⁷⁾ *Ibid*, Hal. 160

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat(1), Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tata cara pemberian, pendaftaran peralihan hak dan hapusnya Hak Tanggungan. Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan :¹⁸⁾

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

¹⁸⁾ *Ibid.* Hal. 161.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan (Debitur) kepada pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) pada dasarnya merupakan suatu bentuk penjaminan terhadap perjanjian utang-piutang yang dibuat oleh kedua belah pihak. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan harus dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menghindari obyek Hak Tanggungan yang belum bersertifikat (belum didaftarkan hak atas tanahnya meskipun telah memenuhi syarat), maka bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan, pemilik tanah wajib mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dimungkinkan terdiri dari beberapa obyek Hak Tanggungan yang dijamin, maka dalam akta tersebut perlu dicantumkan pula perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar dilakukannya roya partial dalam sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Sebagai contoh dapat dilihat kutipan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memuat beberapa obyek Hak Tanggungan dan perjanjian roya partial berikut ini.¹⁹⁾

¹⁹⁾ Blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan

Adapun format Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan buku tanah Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :²⁰⁾

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal lain-lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Format Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan buku tanah Hak Tanggungan didasarkan pada Peraturan Pemerintah dan Peraturan Pelaksana di bawahnya, yakni Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menurut Pasal 96. Pasal 96 ayat (1) antara lain mengatur:²¹⁾

- (1) Bentuk-bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 s/d 23 dan terdiri dari bentuk :
 - a. Akta Jual Beli (lampiran 16)
 - b. Akta Tukar Menukar (lampiran 17)
 - c. Akta Hibah (lampiran 18)
 - d. Akta Pemasukan kedalam Perusahaan (lampiran 19)
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama (lampiran 20)
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (lampiran 21)
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (lampiran 22)
 - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (lampiran 23)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan permintaan pemberi Hak

²⁰⁾ *Op.Cit.*, Hal. 166.

²¹⁾ *Op.Cit.*, Hal. 54.

Tanggungjawab memuat paling tidak nama dan identiti pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, dan janji-janji. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan:²²⁾

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :
 - a. Nama dan identiti pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
 - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
 - c. Penunjukan secara jelas atas utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat(1).
 - d. Nilai tanggungan
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain :
 - a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau kecuati dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
 - b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk dan tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
 - c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cedera janji.
 - d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan. Jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan kerana tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang.
 - e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji.

²²⁾ *Op.Cit.* Hal. 162.

- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Meskipun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji namun pemberi Hak Tanggungan dilarang memberikan janji kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan jika pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan:

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur udara janji, batal demi hukum.

Dari ketentuan tersebut di atas, dapat dipahami bahwa pemberi Hak Tanggungan dilarang menjanjikan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila ia tidak mampu melunasi atau

²³¹ *Ibid.*, Hal. 163.

membayar hutang-hutangnya. Hal ini akan menyebabkan Akta Pemberian Hak Tanggungan batal demi hukum.

Pelunasan hutang-hutang oleh pemberi Hak Tanggungan yang tidak dapat melunasi hutangnya pada dasarnya harus dilakukan lewat pelelangan umum. Bagi pemegang Hak Tanggungan, ia memiliki hak untuk diutamakan dalam pelunasan hutang-hutangnya. Boleh jadi pemberi Hak Tanggungan tidak hanya memiliki hutang kepada pemegang Hak Tanggungan saja melainkan memiliki hutang pula kepada pihak ketiga atau pihak lain. Oleh karena itu jika terjadi keadaan di mana pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya, maka obyek Hak Tanggungan dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang tersebut melalui lelang. Jika terjadi sisa uang dari hasil lelang yang telah digunakan untuk melunasi hutang pemegang Hak Tanggungan, dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang yang lainnya.

Apabila telah terjadi perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan telah ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan:²⁴⁾

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan,
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT yang bersangkutan dan warkat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

²⁴⁾ *Ibid.*, Hal. 163.

- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Ketentuan tersebut mensyaratkan didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan ini sangat penting, mengingat masalah tanah merupakan salah satu masalah yang cukup sensitif di kalangan masyarakat. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan ini bertujuan untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan yang mungkin terjadi atau dilakukan oleh salah satu pihak dengan itikad tidak baik. Misalnya saja pemberi Hak Tanggungan menjual obyek Hak Tanggungan kepada Pihak Ketiga. Jika hal tersebut dilakukan, sedangkan pemberian Hak Tanggungan tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka dapat menimbulkan perselisihan di antara pemegang Hak Tanggungan dengan Pihak Ketiga yang membeli obyek Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu Undang-Undang mewajibkan pemberi Hak Tanggungan untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor : 600-10335A tanggal 18 April 1996, ditegaskan bahwa Pendaftaran Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan tertentu. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi menurut Surat Edaran tersebut adalah :²⁵⁾

1. Tanah yang sudah bersertipikat tertulis atas nama pemberi Hak Tanggungan :
 1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
 2. Asli sertipikat Hak Atas Tanah
 3. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
 4. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan
 5. Bukti dipenuhinya persyaratan administratif yang didasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat Menteri atau disetujui Menteri
2. Tanah yang sudah bersertipikat sudah ada akta peralihan hak dan belum terdaftar ke atas nama pemberi Hak Tanggungan :
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
 - b. Asli sertipikat Hak Atas Tanah
 - c. Asli bukti terjadinya peristiwa/perbuatan hukum beralihnya Hak Atas Tanah ke atas nama pemberi Hak Tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta waris atau akta pemindahan Hak Atas Tanah.
 - d. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - e. Ijin pemindahan hak (PMA, Nomor 14 tahun 1961, SK. 59/dda/1970).
 - f. Biaya pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administratif lain sesuai ketentuan yang berlaku, dimaksud i.e.
3. Sebagian tanah yang sudah bersertipikat yang perlu dilakukan pemisahan :
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
 - b. Asli sertipikat Hak Atas Tanah
 - c. Asli bukti terjadinya peristiwa / perbuatan hukum beralihnya Hak Atas Tanah kepada pemberi Hak Tanggungan (Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Harta Waris atau Akta Pemindahan Hak Atas Tanah).
 - d. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - e. Pemindahan Hak lainnya.
 - f. Bukti pelunasan biaya pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administratif lain sesuai ketentuan yang berlaku, dimaksud i.e.

²⁵⁾ Kanwil BPN Propinsi Jateng, Rapat Kerja Tehnis Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan (UU No 4 Th. 1996) dan Peraturan Pelaksananya, Semarang 1999, Hal 20

4. Tanah Bekas hak milik adat belum bersertipikat (melalui penegasan hak/konversi) :
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
 - b. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - c. Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud :
 - 1). Pasal II ketentuan konversi UUPA
 - 2). Pasal 25 PP Nomor 10 tahun 1961
 - 3). PMPA Nomor 2 tahun 1962
 - 4). PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1995
 - d. Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud
 - e. Hasil pengumuman Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 10 tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap hasil penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada 4c dan 4d
 - f. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/administratif.
5. Tanah bekas Hak Milik Adat belum bersertipikat (melalui pengakuan hak/konversi) :
 - b. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan
 - c. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - d. Surat-surat bukti hak/jenis hak dimaksud :
 - 1). Pasal II ketentuan konversi UUPA
 - 2). Pasal 25 PP Nomor 10 tahun 1961
 - 3). PMPA Nomor 2 tahun 1962
 - 4). PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1995
 - e. Gambar situasi/surat ukur bidang tanah dimaksud
 - f. Hasil pengumuman Pasal 18 ayat (2) PP Nomor 10 tahun 1961 selama 2 (dua) bulan, tanpa sanggahan, terhadap hasil penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada 4c dan 4d
 - g. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/administratif.
 - h. Surat Keputusan Pengakuan Hak Atas Tanah

Pernyataan lengkap/tidak lengkap syarat pendaftaran Hak Tanggungan :

- a. Kelengkapan surat/dokumen sebagaimana diuraikan pada angka 1 dipakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah Hak Tanggungannya.
- b. Kekuranglengkapan surat/dokumen pendaftaran Hak Tanggungan seperti dimaksud angka 1 dinyatakan secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

tanggal diterimanya warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya.

- c. Pernyataan tertulis mengenai ketidaklengkapan surat/dokumen tersebut di atas ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Setelah semua persyaratan administratif dipenuhi, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan bukti pendaftaran Hak Tanggungan berupa sertipikat Hak Tanggungan. Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan:²⁶¹

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Buku Tanah Hak Tanggungan berisi 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama yang memuat pendaftaran pertama dan lembar kedua yang memuat pendaftaran perubahan. Pada lembar pertama dicantumkan peringkat Hak

²⁶¹ *Op.Cit.*, Hal. 164

Tanggungan, jumlah hutang, obyek Hak Tanggungan meliputi jenis dan Nomor Hak Atas Tanah dan benda-benda yang berada di atasnya. Selanjutnya pada lembar kedua memuat sebab perubahan.

²⁷⁾Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat ini cukup baik, artinya permohonan pendaftaran Hak Tanggungan telah memenuhi persyaratan administratif sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut hasil penelitian, diketahui bahwa sebagian besar Hak Tanggungan itu dipergunakan sebagai jaminan hutang pengembangan usaha serta untuk kredit pemilikan perumahan.

Hal terpenting dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hapusnya Hak Tanggungan itu sendiri. Hak Tanggungan dapat hapus karena beberapa hal sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan :²⁸⁾

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
 - b. dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
 - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena permohonan pembeli Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

²⁷⁾ Hasil wawancara dengan Kasubsi P&PT Pertanahan Kota Semarang, tanggal 9 Maret 2005.

²⁸⁾ *Op.Cit.*, Hal. 166.

- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 tersebut di atas, dijelaskan bahwa hapusnya Hak Tanggungan dapat terjadi karena hutangnya telah dilunasi oleh debitur, dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan dan adanya pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri setempat. Hapusnya Hak Tanggungan tersebut akan diikuti dengan pencoretan (roya) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan. Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan:²⁹⁾

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal (1) diajukan oleh Pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

²⁹⁾ *Ibid.* Hal. 168.

- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang yang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur pelunasan sebagian hutang debitur yang dijamin dengan obyek Hak Tanggungan yang terdiri dari beberapa hak atas tanah. Pasal 2 ayat (2) yang menyebutkan :³⁰⁾

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 dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pencoretan sebagian obyek Hak Tanggungan yang telah terjadi pelunasan sebagian hutangnya ini, disebut dengan *roya partial*. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) tersebut di atas, maka roya partial dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan pelunasan sebagian obyek yang dijamin dengan ketentuan bahwa :

³⁰⁾ *Ibid.* Hal. 159.

- a. Obyek Hak Tanggungan terdiri atas beberapa hak, dan
- b. Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian hutang tersebut diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Praktek di lapangan menunjukkan bahwa jarang sekali Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mencatat perjanjian pencoretan sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian Hak Tanggungan.³¹⁾ Ketentuan Pasal 2 ayat (2) dalam kenyataannya menyulitkan bagi debitur yang telah melunasi sebagian hutang-hutangnya. Misalnya saja pengembang yang memberikan Hak Tanggungan kepada bank dengan menjaminkan hak atas satuan rumah susun yang terdiri dari beberapa hak atas satuan rumah susun.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyadari bahwa dalam prakteknya sulit untuk memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu dalam salah satu ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yakni Pasal 124 ayat (2) disebutkan :³²⁾

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencatumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

³¹⁾ Hasil wawancara dengan PPAT/Notaris Kota Semarang, tanggal 17 Januari 2005.

³²⁾ *Op.Cit.*, Hal. 77.

Ketentuan tersebut di atas memungkinkan adanya roya partial meskipun tidak terdapat perjanjian sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasarkan kenyataan di wilayah kerja Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang, roya partial harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh pemberi Hak Tanggungan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) jarang diperjanjikan adanya roya partial terhadap beberapa obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian hutang pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang³³⁾ dijelaskan bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam memberikan pelayanan roya partial berpegang kepada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, artinya dalam pelaksanaannya, roya partial harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dijelaskan pula oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa, kemudahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 khususnya Pasal 124 ayat (2) tentang roya partial sangat membantu masyarakat untuk membebaskan sebagian dari obyek Hak Tanggungan, karena pada dasarnya masyarakat belum tentu dapat membebaskan keseluruhan obyek Hak Tanggungan mengingat kemampuan masyarakat sangat terbatas. Bahkan dengan terbebaskannya sebagian obyek Hak Tanggungan, debitur dapat

³³⁾ Hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 9 Maret 2005.

memperoleh hutang baru dengan cara memberikan Hak Tanggungan ke pihak bank lainnya.

Kebijakan Kantor Pertanahan Kota Semarang ternyata berdampak kurang terlayannya masyarakat yang menginginkan roya partial yang telah memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 khususnya mengenai ketentuan roya partial. Oleh karena itu Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang memberikan kebijaksanaan, yaitu:³⁴⁾

1. Menyarankan kepada debitur untuk melakukan pendaftaran roya sampai lunasnya keseluruhan hutang kepada kreditur atau
2. Menghubungi kreditur untuk memperbaharui perjanjian hutang piutang dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru dengan memperjanjikan terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang ada. Dengan demikian pihak kreditur harus meroya keseluruhan obyek Hak Tanggungan yang selanjutnya memasang kembali sebagian obyek Hak Tanggungan dengan memperjanjikan hutang piutang yang baru.

Dari hasil wawancara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris³⁵⁾ dapat diketahui bahwa sebagian besar mereka tidak mencantumkan perjanjian roya partial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), karena pihak kreditur tidak memberikan rincian nilai dari masing-masing tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Disamping itu dalam perjanjian akad kredit yang berbentuk Akta Pengakuan Hutang hanya menyebutkan sampai sejumlah

³⁴⁾ Hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 9 Maret 2005

³⁵⁾ Hasil wawancara dengan PPAT/Notaris Kota Semarang, tanggal 17 Januari 2005

nilai tertentu dan tidak memperinci nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan. Namun demikian terhadap Hak Tanggungan yang dalam pengakuan hutangnya memerinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat dipahami bahwa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) itu tergantung dari akta pengakuan hutang itu sendiri, artinya jika dalam akta pengakuan hutang tersebut diperinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut yang selanjutnya sebagai dasar pelaksanaan roya partial dikemudian hari. Demikian juga sebaliknya, jika dalam akta pengakuan hutang tidak diperinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) juga tidak diperinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat dipakai sebagai dasar pelaksanaan roya partial dikemudian hari.

Sementara itu berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Utama Semarang ³⁶⁾ didapat keterangan bahwa akta pengakuan hutang tersebut dibuat sesuai dengan kondisi dari debitur maupun kreditur, artinya jika debitur sangat memerlukan uang dalam waktu dekat kemudian pihak kreditur sendiri mengalami kesulitan untuk meneliti masing-masing obyek Hak Tanggungan secara partial, maka disepakati bahwa dalam akta pengakuan hutang tersebut nilai hutang bagi

³⁶⁾ Hasil wawancara dengan Pegawai PT. Bank Pembangunan Daerah Jateng, tanggal 17 Februari 2005.

masing-masing obyek Hak Tanggungan dijadikan satu dalam jumlah tertentu tanpa adanya perincian.

Dalam hal memerinci nilai masing-masing obyek Hak Tanggungan, pihak bank memerlukan waktu yang cukup untuk meneliti masing-masing obyek Hak Tanggungan di lapangan, baik mengenai letak tanah maupun perlunya keterangan tambahan dari pihak Kelurahan agar nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut dapat secara realistis dapat dipertanggungjawabkan nilai obyek Hak Tanggungan yang sebenarnya, sehingga jika dilaksanakan royas partial dikemudian hari tidak terdapat kekeliruan dalam menafsirkan harga dari masing-masing obyek Hak Tanggungan yang berpengaruh pada sisa tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang diperjanjikan.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa pada dasarnya pembuatan akta pengakuan hutang disepakati oleh pihak kreditur maupun debitur yang berdampak pada apakah perlu dibuat perincian masing-masing obyek Hak Tanggungan ataukah tidak dan pada kenyataannya karena pihak debitur memerlukan uang dengan segera, maka tidak mungkin dilakukan penelitian di lapangan terhadap masing-masing obyek Hak Tanggungan dalam waktu yang singkat.

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan satu terobosan dalam reformasi pertanahan yang menggantikan *Crediteverband* dan *Hypotheek* dengan memasukkan ketentuan royas partial. Namun dalam kenyataannya masyarakat masih membutuhkan ketentuan yang lebih

memperingan atau memudahkan pelaksanaan roya partial tersebut, mengingat dalam praktek sangat jarang ditemui adanya perjanjian didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menyangkut pelaksanaan roya partial.

Pelaksanaan roya partial sebenarnya merupakan salah satu bagian dari tugas dan wewenang dari Kantor Pertanahan Kota Semarang berupaya memberikan jalan keluar kepada masyarakat yang membutuhkan informasi dan bantuan, serta membantu dalam kelancaran proses pembuatan hukum di bidang pertanahan seperti halnya pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan pencoretan sebagian (roya partial) Hak Tanggungan terhadap beberapa obyek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan.

B. Kendala-kendala yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Pelaksanaan Roya Partial Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan Cara Mengatasinya

Beberapa kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan roya partial secara umum adalah sebagai berikut :

1. Masalah ketentuan peraturan perundang-undangan yang saling bertentangan satu sama lain.
2. Penerapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan, dimana secara kenyataan ketentuan yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 sangat sulit untuk dilakukan, mengingat banyak terjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT) tidak memuat perjanjian roya partial (pencoretan sebagian) obyek Hak Tanggungan terhadap pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Untuk mengatasi kendala tersebut, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan upaya sebagai berikut :

2. Melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Kepada para Notaris/PPAT yang mengeluarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kota Semarang menghimbau agar Notaris/PPAT membuat surat pernyataan pemegang Hak Tanggungan dalam akta otentik untuk melepaskan sebagian Hak Tanggungan dengan mencantumkan secara jelas bagian Hak Tanggungan mana yang dibebaskan dan beban Hak Tanggungan.

3. Melakukan pendekatan dengan pihak Bank.

Kepada pihak Bank selaku pemegang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kota Semarang menyarankan untuk meroya semua Hak Tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan baru dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang belum bisa terbebaskan dari pelunasan hutang debitur.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data mengenai pelaksanaan roya partial oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan roya partial oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sudah berjalan cukup baik. Pelaksanaan roya partial sebagai salah satu bagian dari tugas dan wewenang dari Kantor Pertanahan Kota Semarang telah dilaksanakan oleh kantor Pertanahan Kota Semarang. Kantor Pertanahan Kota Semarang berupaya memberikan jalan keluar kepada masyarakat yang membutuhkan informasi dan bantuan serta mambantu dalam kelancaran proses pembuatan hukum di bidang pertanahan seperti pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan pencoretan sebagian (roya partial) Hak Tanggungan terhadap beberapa obyek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Beberapa kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan roya partial secara umum adalah sebagai berikut :
 - a. Masalah ketentuan peraturan perundang-undangan yang saling bertentangan satu sama lain.

- b. Penerapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan, dimana secara kenyataan ketentuan yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1997 sangat sulit untuk dilakukan, mengingat banyak terjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak memuat perjanjian roya partial (pencoretan sebagian) obyek Hak Tanggungan terhadap pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Untuk mengatasi kendala tersebut, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan upaya sebagai berikut :

- a. Melakukan pendekatan kepada Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Kepada para Notaris/PPAT yang mengeluarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kota Semarang menghimbau agar Notaris/PPAT membuat surat pernyataan pemegang Hak Tanggungan dalam akta otentik untuk melepaskan sebagian Hak Tanggungan dengan mencantumkan secara jelas bagian Hak Tanggungan mana yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

- b. Melakukan pendekatan dengan pihak bank.

Kepada pihak Bank selaku pemegang Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kota Semarang menyarankan untuk mencroya semua Hak Tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan baru dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap sebagian

obyek Hak Tangungan yang belum bisa terbebaskan dari pelunasan hutang debitur.

B. Saran

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang – undang Hak Tangungan, ternyata belum mampu menjawab kebutuhan masyarakat tentang roya partial, oleh karena itu perlu ada pemikiran untuk menyempurnakan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang – undang Hak Tangungan berkaitan dengan pelaksanaan roya partial terhadap satu dari beberapa obyek Hak Tangungan.

Pemerintah perlu merespon kebiasaan yang terjadi di masyarakat dalam hal pelaksanaan roya partial, sehingga masyarakat tidak mengalami kesulitan dalam melaksanakan roya partial.

Kendala – kendala yang ada meskipun dapat diselesaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, hanya merupakan insidentil saja, sehingga tidak dapat dijadikan pedoman secara umum. Dengan demikian tidak dapat ditunda lagi oleh pemerintah untuk melakukan ketentuan roya partial.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)**, Jakarta : Djambatan, 2000.
- Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, **Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997** (disampaikan pada acara diseminasi tanggal 8 Agustus 1997 di hotel Patrajasa Semarang), 1997.
- J. Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan** (Buku 1), Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1998.
- J. Satrio, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan** (Buku 2), Bandung : PT. Citra Aditya bakti, 1998.
- K. Amir Syarifuddin, **Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah dan Jaminan Perbankan** (disampaikan pada seminar diseminasi pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah), Semarang 3 Juni 1996.
- Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, **Pelaksanaan Pendaftaran dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan** (disampaikan dalam acara diseminasi Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 di Semarang pada tanggal 3 Juni 1996, 1996.
- Kanwil Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah, **Rapat Kerja Teknis Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan Peraturan Pelaksanaannya.**
- Salim HS, **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, **Hak Jaminan atas Tanah**, Yogyakarta : Liberty, 1981.
- Sri Sumarwani, Siti Ummu Adillah, **Dktat kuliah Metodologi Penelitian Hukum**, Semarang : UNISSULA, 2003.

Peraturan Perundang-Undangan

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 Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 1996 tentang **Pendaftaran Hak Tanggungan.**

Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1996 tentang **Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah.**

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





BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TENGAH

Jl. Ki Mangunatmoko No. 54 C Semarang (50136) Tlp. 8310388 - 8310389 Kontak Pos : 1226 Fax : 8310392

Semarang, 17 Februari 2005

Nomor : 0507/022/33/2005
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Ijin Research / Survey
An. Sdr. ARIS CHAMDANI

Kepada :
Yth. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang
Di -
SEMARANG

Berdasarkan surat dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung tanggal 18 Januari 2005 Nomor : 1449/B.1.SA-H/1/2005 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, bersama ini kami beritahukan dengan hormat bahwa :

Nama : ARIS CHAMDANI
NIM : 032015756S
Universitas / Akademi : Universitas Islam Sultan Agung

Bermaksud untuk mengadakan research / survey pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka mengadakan penelitian dengan judul :

TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL MENURUT UU NO. 4 TH. 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG

Sehubungan dengan itu, pada prinsipnya kami tidak keberatan dan kepadanya supaya diberikan petunjuk / penjelasan seperlunya, dan jawaban serta petunjuk-petunjuk dari Saudara supaya dibuat secara tertulis.

Kemudian setelah selesai supaya membuat laporan yang diketahui oleh Saudara selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan tembusannya disampaikan kepada kami.

Demikian untuk menjadikan periksa.

AN. KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI JAWA TENGAH
KEPALA BAGIAN TATA USAHA
Uh

Sum & Perundang-undangan



MUTARNA, SE
NIP. 010136 043

TEMBUSAN :

1. Yth. Bpk. Kabag TU Kanwil BPN Prop. Jateng, sebagai laporan.
2. Yth. Sdr. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA
di SEMARANG;



BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang Telp. (024) 8316594, 8316614, 8415585

SURAT KETERANGAN

Nomor: 550-2-746-82005

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : ARIS CHAMDANI
NIM : 032015756S
Program Studi : Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Menerangkan bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan Penelitian dalam rangka Penulisan Skripsi pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, mulai tanggal 9 Maret 2005 s.d 23 Maret 2005 dengan judul "TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL MENURUT UU NO. 4 TH. 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG".

Demikian Surat Keterangan ini kami buat dengan sebenarnya, harap yang berkepentingan maklum.

Semarang, 04 MAY 2005

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA SEMARANG
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



TEMBUSAN disampaikan kepada :
Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang, sebagai laporan
di. SEMARANG



**SIVA ROSADINA, SH
NOTARIS DI SEMARANG**

J. Jend. Sudirman No.272 Telp./Fax. (024) 7600417
Semarang 50142

Nomor : 68/SR.NOT/III/2005
Hal : Surat Keterangan Research

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SIVA ROSADINA, SH.
Pekerjaan : NOTARIS - PPAT Kota Semarang.
Alamat : Jl Jenderal Sudirman Nomor : 272, Semarang

Menerangkan dengan sesungguhnya bahwa:

Nama : ARS CHAMIDANI.
NIM : 03.201.5756 S.
Alamat : Jl. Pedurungan Kidul VII Nomor : 14, Semarang.

Telah melakukan Research di Kantor saya, untuk melengkapi bahan skripsi dengan judul
**"TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN ROYA PARTIAL MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG"**.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya
dan seperlunya.

Semarang, 16 Maret 2005

Notaris - PPAT Kota Semarang



SIVA ROSADINA, SH