

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK  
TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
PATI  
SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada  
Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung



Diajukan Oleh :

**Fitri Ismawati Nuraini  
30301800169**

**PROGRAM STUDI (S.1)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK**  
**TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**  
**PATI**



Diajukan Oleh :

Fitri Ismawati Nuraini

30301800169

Pada tanggal, 19 November 2021 telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

  
**Prof. Dr. H. Gunarto., S.H, S.E, Akt, M.Hum**

NIDN : 06.0503.6205

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN ROYA PARTIAL**

**HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN**

**KABUPATEN PATI**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :


Fitri Ismawati Nuraini  
30301800169

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Pada Tanggal 22 Desember 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus


Tim Penguji


Ketua,

  
Dr. Lathifah Hanim., S.H, M.Hum, M.Kn  
NIDN : 0621027401

Anggota,

Anggota,


  
Dr. Masrur Ridwan., S.H, M.H, M.M  
NIDN : 8827180018

  
Prof. Dr. H. Gunarto., S.H, S.E, Akt, M.Hum  
NIDN : 0605036205

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



  
Prof. Dr. H. Gunarto., S.H, S.E, Akt, M.Hum  
NIDN : 0605036205

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fitri Ismawati Nuraini

NIM : 30301800169

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”

Adalah Benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 22 Desember 2021



Handwritten signature of Fitri Ismawati Nuraini over a red 'METEMPEL' stamp. The stamp includes the text 'METEMPEL' and a unique identification number 'E4353AJX618361759'.

Fitri Ismawati Nuraini

30301800169



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitri Ismawati Nuraini  
NIM : 30301800169  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Skripsi dengan judul :

“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 22 Desember 2021  
kan,



(Fitri Ismawati Nuraini)

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

- ❖ Tetap semangat ketika rugi, tidak lupa bersyukur ketika untung (Bob Sudino)
- ❖ Gantungkan cita-citamu setinggi langit! Bermimpilah setinggi langit! Karena jika engkau jatuh, engkau akan jatuh diantara bintang-bintang (Ir Soekarno)

### PERSEMBAHAN :

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- ❖ Orang tua saya yang saya sayangi dan saya cintai, yang telah mendoakan dan selalu memberi support dan semangat kepada saya untuk menyelesaikan karya ilmiah ini
- ❖ Sahabat yang telah memberi semangat dan membantu saya dalam menyelesaikan karya ilmiah ini
- ❖ Saudara-saudara saya yang telah memberi semangat, dukungan serta doanya
- ❖ Almamaterku Universitas Islam Sultan Agung

## KATA PENGANTAR

*Asslamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Tiada kata yang pantas kita lantunkan selain dari pada rasa syukur kepada Allah S.W.T yang tiada hentinya memberikan segala limpahan nikmat, rezeki, rahman serta karunia-Nya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapkan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”** sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) Ilmu Hukum.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari keterlibatan dari berbagai pihak yang senantiasa membantu dan mendampingi penulis. Penulis mengucapkan terimakasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang membantu, baik bantuan secara moril maupun materil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Allah SWT, atas berkat, rahmat dan izin-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik
2. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Suparmin dan Ibu Jamilah yang telah membimbing, mendidik, mendo'akan serta memberi support penulis untuk teteap semangat dan giat dalam beribadah serta mencari ilmu
3. Bapak Drs. Bedjo Santoso MT., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung

4. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E., Akt, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
5. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Bapak Dr. Arpangi, S.H.,MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
8. Bapak Deny Suwondo, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
9. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E., Akt, M.H. Selaku Pembimbing Penulisan Hukum penulis, yang selalu memberikan arahan serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
10. Dr. Maryanto, S.H., M.H. Selaku Dosen Wali penulis di Fakultas Hukum UNISSULA
11. Bapak Ibu Dosen dan seluruh Staf Akademik yang selalu membantu dan memberikan fasilitas, ilmu, serta pendidikan kepada penulis sehingga dapat menunjang dan menyelesaikan skripsi ini
12. Bapak dan Ibu yang sudah menguji penulis dalam menjalankan ujian skripsi
13. Teman-teman seperjuangan yang sejak awal masuk kuliah di UNISSULA yang selalu mendukung dan menemani penulis dalam menyelesaikan pendidikan di UNISSULA



14. Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M selaku Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang telah memberi kesempatan wawancara untuk membuat pembahasan skripsi.
15. Bapak Anika selaku admin Hak Tanggungan Elektronik yang telah memberi kesempatan wawancara untuk membuat pembahasan skripsi.
16. Serta masih banyak lagi pihak-pihak yang sangat berpengaruh dalam proses penyelesaian skripsi yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR BAGAN.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
ABSTRAK.....	xvi
ABSTRACT.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan.....	14
1. Pengertian Jaminan.....	14

2. Sifat Perjanjian Jaminan .....	15
3. Macam-Macam Jaminan.....	16
4. Asas-Asas Hukum Jaminan .....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	19
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	19
2. Objek Hak Tanggungan.....	20
3. Subjek Hak Tanggungan .....	21
4. Sifat Hak Tanggungan.....	22
5. Asas Hak Tanggungan.....	22
6. Pembebanan Hak Tanggungan .....	24
7. Beralihnya Hak Tanggungan.....	29
8. Berakhirnya/ Hapusnya Hak Tanggungan.....	30
9. Eksekusi Hak Tanggungan .....	31
10. Pembersihan Hak Tanggungan.....	32
11. Pencoretan/ Roya Hak Tanggungan.....	32
C. Jaminan Dan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam.....	33
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>36</b>
A. Pelaksanaan Roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	36
1. Dasar Hukum.....	36
2. Proses Pelaksanaan Roya Partial Konvensional.....	40
3. Proses Pelaksanaan Roya partial Elektronik .....	43
B. Hambatan-Hambatan Dan Solusinya Di Dalam Proses Pelaksanaan Roya partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	52
1. Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Roya partial.....	52

2. Solusi Di Dalam Proses Pelaksanaan Roya partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	53
BAB IV PENUTUP .....	56
A. KESIMPULAN .....	56
B. SARAN .....	58
DAFTAR PUSTAKA .....	60
A. BUKU – BUKU .....	60
B. PERUNDANG-UNDANGAN.....	60
C. KARYA ILMIAH / JURNAL.....	62
D. INTERNET .....	62



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Beranda.....	45
Gambar 2. Tahap Login .....	46
Gambar 3. Konfirmasi Pembuatan Berkas 1 .....	46
Gambar 4. Konfirmasi Pembuatan Berkas 2.....	47
Gambar 5. Tahap Melengkapi.....	47
Gambar 6. Tahap Upload Dokumen .....	48
Gambar 7. Input Surat Keterangan Roya .....	49
Gambar 8. Tahap Pembayaran .....	51
Gambar 9. Tahap Buat Dokumen.....	51





## DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Alur Proses Roya Partial ..... 40



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Hambatan dan Solusi .....	58
------------------------------------	----



## ABSTRAK

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Demi tertib administrasi pertanahan, maka setelah hutangnya lunas debitur wajib mendaftarkan roya pada Kantor Pertanahan, terdapat 2 (dua) jenis roya, *Pertama* yaitu roya keseluruhan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dan yang *kedua* yaitu roya *partial* yang pelaksanaannya diatur dalam ayat (2). *Roya partial* sangat menguntungkan debitur karena dapat menebus sertipikat Hak Atas Tanahnya secara angsuran, sehingga nantinya sertipikat tersebut dapat digunakan untuk kepentingan lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan mengetahui apa saja hambatan-hambatan dan solusinya di dalam proses pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan penulis yaitu pendekatan Yuridis Empiris yaitu dengan cara mengkaji peraturan-peraturan hukum yang berlaku serta kaitannya dengan apa yang terjadi di masyarakat. Analisa data yang digunakan adalah analisa secara Kualitatif terhadap data primer dan sekunder.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Suratman Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Royo partial dapat dilakukan dengan cara konvensional dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dan dapat juga secara elektronik melalui web <https://htel.atrbpn.go.id>, yang dapat dilakukan oleh bank. Terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaan roya partial diantaranya yaitu proses roya yang melebihi jangka waktu yang telah ditentukan, kendala pemberkasan seperti surat keterangan lunas dan sertipikat hak tanggungan hilang, Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terdeteksi, dan sistem roya elektronik eror. Beberapa solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam mengatasi permasalahan tersebut diantaranya melakukan sosialisasi tentang pelaksanaan roya partial kepada notaris dan PPAT.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Royo Partial, Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

## ABSTRACT

Mortgage rights are regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. For the sake of orderly land administration, after the debt is paid off, the debtor is obliged to register the loan at the Land Office, there are 2 (two) types of roya, the first is the total roya as stated in Article 2 Paragraph (1) of the Mortgage Law, and the second is the partial roya. whose implementation is regulated in paragraph (2). Partial roya is very beneficial for the debtor because it can redeem the certificate of land rights in installments, so that later the certificate can be used for other purposes. This study aims to find out how the implementation of Roya partial Mortgage at the Pati Regency Land Office and find out what are the obstacles and solutions in the process of implementing Roya Partial Mortgage at the Pati Regency Land Office.

The research approach method used by the author is the Juridical Empirical approach, namely by examining the applicable legal regulations and their relation to what is happening in society. Analysis of the data used is qualitative analysis of primary and secondary data.

Based on the results of an interview with Mr. Suratman, the Land Registration Section of the Pati Regency Pati Distract Land Office, Roya partial can be done in the conventional way by coming directly to the Pati Regency Land Office, and can also be done electronically via the web <https://htel.atrbpn.go.id>, which can done by banks. There are several obstacles in the implementation of the partial roya, including the roya process that exceeds the specified time period, filing problems such as the payment certificate and mortgage certificate are lost, the Population Identification Number (NIK) is not detected, and the electronic roya system error. Some of the solutions carried out by Pati Distract Land Office in overcoming these problems include socializing the implementation of partial roya to notaries and PPAT.

Keywords: Mortgage, Roya Partial, Pati Distract Land Office

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara hukum dimana dalam kehidupan masyarakatnya yang mayoritas bercorak agraris dalam hal perekonomian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1997, Edisi Kedua, Cetakan Ketiga, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta) agrarian diartikan sebagai sesuatu yang berurusan dengan pertanian atau tanah pertanian, dan juga pemilikan tanah.<sup>1</sup> Indonesia sebagai Negara Hukum yang mengatur berbagai bidang kehidupan warga negaranya dan kaitannya dengan pentingnya aspek-aspek agrarian dalam kehidupan maka untuk membentuk masyarakat yang adil dan makmur, pemerintah Indonesia membentuk berbagai peraturan hukum mengenai pertanahan atau agraria. Hukum Agraria digunakan untuk menunjuk peraturan-peraturan hukum yang bertujuan untuk pembagian tanah- tanah yang luas dalam rangka meratakan penguasaan dan pemilikan tanah.<sup>2</sup>

Hukum Agraria diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA mengatur tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah, diantaranya yaitu sebagai berikut :<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, PT. Penerbitan Djambatan, Jakarta, 2008, Hal. 5

<sup>2</sup> *Ibid.* Hal 5

<sup>3</sup> *Ibid.*, Hal. 24



- 1) Hak Bangsa Indonesia, merupakan jenjang tertinggi hak penguasaan atas tanah, beraspek public dan perdata, diatur dalam Pasal 1;
- 2) Hak Menguasai dari Negara, hanya beraspek perdata, terdapat dalam Pasal 2 ;
- 3) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, hak ini beraspek perdata dan public yang disebutkan dalam Pasal 3 ;
- 4) Hak Perorangan atau Individual, beraspek perdata, diantaranya :
  - a. Hak-hak atas Tanah merupakan hak individual yang secara langsung atau tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa (Pasal 16 dan 53) ;
  - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang diwakafkan kepada pihak lain (Pasal 49);
  - c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut sebagai Hak Tanggungan (Pasal 25, 33, 39, dan 51).

Dalam penulisan hukum ini akan terfokus pelaksanaan royalti pada Hak Perorangan atau Individual yaitu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga mengenai hak jaminan atas tanah.

Dalam praktiknya, satu Hak Tanggungan dapat dibebankan atau dapat terdiri atas beberapa objek jaminan, dapat pula terjadi pemecahan satu bidang tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi beberapa bagian, hal serupa dapat terjadi pada bangunan rumah susun yang dibebani Hak Tanggungan kemudian terjadi pemisahan Hak Satuan Rumah Susun menjadi beberapa bagian, peristiwa tersebut juga dapat terjadi pada proyek pembangunan perumahan yang dibebani Hak Tanggungan secara utuh, jika kredit tersebut dibayar atau dilunasi dengan cara angsuran Hak Tanggungan tetap akan melekat pada objek Hak Tanggungan

tersebut sampai kredit atau hutang tersebut lunas. Sehingga ketentuan tersebut sangat menyulitkan penjualan rumah susun dan perumahan yang sudah selesai dibangun, untuk itu sangat diperlukan Roya partial.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut peraturan yang menjelaskan mengenai dapat dilakukannya pencoretan Hak Tanggungan sebagian atau disebut Roya partial. Dalam UUHT terdapat 2 (dua) jenis roya, *Pertama* yaitu roya keseluruhan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (1) UUHT yang bunyinya sebagai berikut “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).”<sup>4</sup>

Dan yang *kedua* yaitu roya partial yang pelaksanaannya diatur dalam ayat (2) :

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 akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.<sup>5</sup>

Namun ketentuan tersebut sulit untuk dilakukan, karena seringkali dalam perjanjian antara debitur dan kreditur tidak diperjanjikan mengenai roya partial Hak Tanggungan, sehingga keluarlah Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 2 ayat (1)

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 2 ayat (1)

dalam salah satu pasalnya justru menyebabkan persoalan baru. Dalam Pasal 124 ayat (1) yang menyatakan :

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:

- 1) obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
- 2) kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

Namun yang menjadi permasalahan yaitu terdapat dalam Pasal 124 ayat (2) yang menyebutkan bahwa :

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.<sup>7</sup>

Peraturan tersebut dianggap menyimpang atau bertentangan dengan Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam perkembangannya, kemudian lahir Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor : 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000 yang pada intinya ketentuan pelaksanaan roya partial kembali pada ketentuan yang terdapat pada Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimana dalam

---

<sup>6</sup> 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 124 ayat (1)

<sup>7</sup> 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 124 ayat (2)

pelaksanaan roya partial harus diperjanjikan terlebih dahulu atau terdapat klausa roya partial dalam APHT.

Pada saat itu ketentuan-ketentuan tersebut membingungkan masyarakat dan menyulitkan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya. Selain itu dengan adanya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor : 600-494-D.IV membingungkan para debitur yang sudah melunasi sebagian hutangnya untuk mengajukan roya partial.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam terhadap pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan yang dituangkan dalam proposal skripsi dengan judul “**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI.**”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas maka permasalahan yang akan dibahas dan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati?
2. Apa saja hambatan-hambatan dan solusinya di dalam proses pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui bagaimana pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
2. Mengetahui apa saja hambatan-hambatan dan solusinya di dalam proses pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat dalam berbagai bidang kehidupan, diantaranya sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan memperdalam pemahaman tentang pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan.
  - b. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi dalam penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan.
2. Kegunaan Praktis
  - a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat umum, terutama masyarakat kabupaten Pati untuk memahami pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan.
  - b. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan-masukan dan menjadi pertimbangan pejabat yang berwenang untuk membuat peraturan-peraturan terkait yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat umum.



## **E. Terminologi**

### **a. Tinjauan Yuridis**

Pengertian tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu mempelajari secara cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, yang menghasilkan suatu pendapat setelah menyelidiki dan mempelajarinya.

Sedangkan menurut Kamus Hukum, yuridis berasal dari kata “*yuridisch*” yang artinya menurut hukum atau dari segi hukum. Berdasarkan pengertian kata tersebut, dapat disimpulkan bahwa Tinjauan Yuridis yaitu mempelajari dengan cermat, memeriksa suatu pendapat atau pandangan dari segi hukum.<sup>8</sup>

### **b. Pelaksanaan**

Pelaksanaan yaitu suatu proses atau cara melaksanakan keputusan, rancangan dan sebagainya.<sup>9</sup> Dalam hal ini kata “pelaksanaan” berarti suatu proses atau tata cara pelaksanaan royalti Hak Tanggungan berdasarkan UUHT serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan.

### **c. Royalti Partial**

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, royalti partial yaitu pencoretan Hak Tanggungan sebagian jika diperjanjikan sebelumnya, atau dengan kata lain harus terdapat klausa “Royalti partial” dalam APHT. Pembayaran utang dilakukan dengan cara angsuran atau kredit yang besarnya sama dengan nilai masing-masing dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut.

---

<sup>8</sup> <https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 18.40

<sup>9</sup> <https://kbbi.web.id/pelaksanaan>, diakses pada tanggal 18 Agustus 2021, pukul 18.50

d. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>10</sup>

e. Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional

Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN, didirikan pada tahun 1988 sebagai lembaga Non-Departemen yang tugasnya yaitu untuk membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan. BPN dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988.<sup>11</sup>

**F. Metode Penelitian**

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam menyusun penelitian ini yaitu pendekatan Yuridis Empiris yaitu dengan cara mengkaji ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku serta kaitannya dengan apa yang terjadi di masyarakat dalam kenyataannya.<sup>12</sup> Metode pendekatan ini digunakan untuk mengamati dan menganalisis sejauh mana suatu peraturan atau perundang-undangan tersebut berlaku. Penelitian dengan menggunakan metode ini dilakukan dengan menggunakan data

---

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 Angka 1

<sup>11</sup> Prof. Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 5

<sup>12</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hal. 126

sekunder pada awalnya, kemudian dilanjutkan dan dilengkapi dengan menggunakan data primer melalui observasi langsung dan wawancara.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis yaitu suatu proses pemecahan masalah yang sedang diteliti dengan cara menggambarkan atau menuliskan keadaan subjek dan objek yang sedang diteliti berdasarkan data-data yang sudah didapatkan atau sudah ada.

Penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini adalah penelitian yang menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan dikaitkan serta dialisis dengan teori-teori ilmu hukum mengenai pelaksanaan royat partial Hak Tanggungan.

## 3. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer ini merupakan data yang didapatkan penulis dari penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

### b. Data Sekunder

Data Sekunder ini diperoleh dari studi literatur yang dilakukan melalui studi pustaka, berupa buku, jurnal, artikel, internet, pendapat hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan.

Data sekunder terdiri dari :

#### 1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- e) Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor : 600-494-D.IV
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- i) Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengenaan Tarif

Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan.

- j) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku, jurnal, artikel, skripsi terdahulu dan hasil penelitian hukum terkait pokok permasalahan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ini memberikan informasi mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya ensiklopedia dan kamus hukum yang berkaitan dengan Hak Tanggungan.

4. Alat Pengumpulan Data

Suatu penelitian harus menggunakan data yang lengkap agar penelitian yang dilakukan mendapatkan hasil yang maksimal dan memiliki nilai validasi yang tinggi . Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a) Studi Lapangan

Studi lapangan ini diperoleh melalui wawancara kepada pihak-pihak yang telah ditentukan sebagai narasumber atau informan yang dianggap

paham dan menguasai mengenai pelaksanaan roya partial di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, yaitu staf pengurusan roya partial. Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada narasumber dengan tujuan agar mendapatkan informasi dan keterangan dari narasumber terkait dengan pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

b) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan menggunakan data sekunder dengan tujuan untuk melengkapi hasil penelitian yang diperoleh dari data primer.

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Lokasi penelitian yaitu di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, yang beralamat Jalan P. Sudirman, Margorejo, Gebyaran, Sukoharjo, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah 59163. Sedangkan Subjek Penelitiannya yaitu pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

6. Analisis Data Penelitian

Analisa data yang digunakan adalah analisa secara Kualitatif terhadap data primer dan sekunder. Data hasil penelitian yang sudah terkumpul kemudian di proses dengan cara dibahas, disusun, ditafsirkan serta dikaji sehingga diperoleh suatu kesimpulan, kemudian diuraikan dalam bentuk laporan skripsi yang disusun secara sistematis.



## **G. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI” akan diuraikan secara sistematis yang terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis akan menyampaikan beberapa hal untuk pendahuluan alas an adanya penulisan ilmiah ini, yaitu : Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab kedua ini penulis akan menjelaskan mengenai roya partial hak tanggungan secara terbukaoleh penulis didalam penelitiannya.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ketiga penulis akan memberikan penjelasan, penjabaran dan analisa-analisa dari narasumber terhadap rumusan masalah yang telah disebutkan.

### **BAB IV : PENUTUP**

Penulisan ilmiah ini diakhiri dengan bab keempat sebagai bab penutup yang terdiri dari 2 (dua) sub yaitu : Kesimpulan dan Saran dari hasil penelitian yang dilakukan penulis.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan

##### 1. Pengertian Jaminan

Jaminan sangat erat hubungannya dengan utang piutang antara kreditur dan debitur atau antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Kata jaminan terdapat Pada pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Gatot Supramono, jaminan adalah perjanjian antara kreditur dengan debitur, dimana debitur sebagai orang yang berhutang menjanjikan sejumlah hartanya sebagai jaminan untuk kepentingan penlunasan hutang-hutangnya apabila dalam batas waktu yang sudah ditentukan debitur mengalami kemacetan pembayaran, penjaminan tersebut dilakukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>13</sup> Pembebanan kebendaan jaminan bertujuan untuk menjamin keamanan pelunasan utang terhadap kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi.<sup>14</sup> Ketentuan jaminan :

a. Pasal 1131 KUH Perdata

Segala barang yang bergerak maupun tidak bergerak, baik sudah ada atau akan ada, menjadi tanggungan untuk perikatan-perikatan perorangan.

---

<sup>13</sup> Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hal 3

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan (cetakan kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal 2

b. Pasal 1132 KUH Perdata

Barang-barang yang disebutkan dalam Pasal 1131 merupakan jaminan bagi semua kreditur, hasil penjualan barang-barang tersebut dibagi sesuai dengan perbandingan piutang masing-masing, kecuali bagi kreditur preferen.

c. Pasal 1133

Hak untuk didahulukan bersumber pada hak istimewa pada gadai dan hipotek.

## 2. Sifat Perjanjian Jaminan

Sifat perjanjian jaminan adalah *accessoir* karena perjanjian jaminan tidak bisa berdiri sendiri, yang artinya jaminan tersebut sudah diperjanjikan sebelumnya. Apabila perjanjian pokoknya selesai maka secara otomatis perjanjian jaminannya pun selesai. Karena perjanjian jaminan ini bersifat *accessoir* atau hanya tambahan saja maka perjanjian tersebut tidak bisa dilakukan jika tidak ada pada perjanjian pokoknya.<sup>15</sup>

Akibat hukum sifat *accessoir* hak jaminan :<sup>16</sup>

- 1) Ada dan hapusnya perjanjian tergantung pada perjanjian pokok ;
- 2) Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian jaminan turut batal;
- 3) Jika perjanjian pokok dialihkan maka perjanjian jaminan ikut beralih;
- 4) Jika perhutangan pokok beralih karena cessi, subrogasi, maka perjanjian jaminan tersebut ikut beralih tanpa penyerahan khusus ;

---

<sup>15</sup> Putri Ayi Winarsasi , *Op.Cit.*, hal 11-12

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 13

- 5) Bila perjanjian jaminanya hapus maka perjanjian pendahulunya tidak dengan sendirinya hapus atau berakhir karena perjanjian jaminan hanyalah perjanjian tambahan saja.

### 3. Macam-Macam Jaminan

Secara umum macam-macam jaminan dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :<sup>17</sup>

- 1) Hak jaminan yang bersifat umum (kreditur konkuren), dalam hal ini kedudukan kreditur adalah sama, mereka memiliki hak dan kedudukan yang sama untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan segala kebendaan milik debitur. Jaminan umum timbul karena undang-undang yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata ;
- 2) Hak jaminan yang bersifat khusus (kreditur preferent). Jika terdapat beberapa kreditor sedangkan hasil penjualan harta milik debitur terdapat tidak bisa melunasi seluruh hutangnya maka yang berhak untuk didahulukan adalah kreditur preferent. Dengan begitu kreditur preferent akan jauh lebih baik kedudukannya dibandingkan dengan kreditur konkuren. Jaminan ini timbul karena adanya perjanjian khusus antara debitur dan kreditur.

Hak jaminan yang bersifat khusus dapat dibedakan menjadi :

- a. Hak jaminan yang bersifat perseorangan (*persoonlz'jke zakerheidsrechten*) adalah seseorang atau badan hukum tertentu

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 16-20

yang bersedia menjadi penjamin utang bila debitur wanprestasi.<sup>18</sup>

Jaminan perseorangan terdiri atas :<sup>19</sup>

1) Perjanjian Penanggungan, yaitu pihak ketiga bersedia mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan si berutang atau debitur, apabila debitur tidak sanggup untuk memenuhinya. Perjanjian penanggungan diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata ;

2) Perjanjian Garansi adalah adanya kewajiban bagi si penanggung untuk memenuhi prestasi apabila debitur atau orang yang ditanggung melakukan wanprestasi. Perjanjian garansi ini diatur pada Pasal 1316 KUH Perdata ;

3) Perjanjian Tanggung – Menanggung, terjadinya perjanjian tanggung-menanggung ketika orang-orang yang berutang diwajibkan untuk melakukan hal yang sama, yang salah satunya dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pemenuhan oleh salah satu penanggung dapat membebaskan orang-orang berutang lainnya terhadap si berpiutang ;

b. Hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) adalah hak suatu benda yang dibebani oleh suatu utang.<sup>20</sup> Jaminan kebendaan terdiri dari benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Lembaga-lembaga jaminan yang berlaku di Indonesia :

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hal 20

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Rawamangun Jakarta Timur, 2018, hal 27-28

<sup>20</sup> Putri Ayi Winarsasi. *Loc.Cit*, hal 20

- a. Gadai terdapat dalam Pasal 1150 – 1161 KUH Perdata ;
- b. Hipotik dalam Pasal 1162-1232 KUH Perdata ;
- c. Hak Tanggungan diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 ;
- d. Fidusia diatur dalam UU Nomor 42 Tahun 1999.

#### 4. Asas-Asas Hukum Jaminan

Terdapat 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan :<sup>21</sup>

1) Asas publicited

Bahwa semua hak harus didaftarkan, baik hak tanggungan, jaminan, fidusia maupun hipotek. Pendaftaran tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa objek tersebut sedang dibebani jaminan. Hak tanggungan didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, Fidusia didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Hipotek kapal laut didaftarkan didepan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar.

2) Asas Specialited

Hak tanggungan/ hak jaminan, hak fidusia, hipotek hanya dapat dibebankan pada objek yang sudah terdaftar atas nama tertentu.

3) Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibanginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan/ hak jaminan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun sudah dibayarkan sebagian.

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hal 24



4) Asas inbezittsteling

Objek jaminan (gadai) harus berada ditangan penerima gadai.

5) Asas Horizontal

Bangunan yang berada diatas tanah bukan merupakan satu kesatuan atas tanah.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 1 UUHT dijelaskan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak brikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan (*preferens*) terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Pada dasarnya Hukum Tanah Nasional didasarkan pada Hukum Adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal, yang artinya benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah bukan merupakan bagian dari tanah itu sendiri.<sup>22</sup> namun dalam penerapannya asas tersebut tidaklah mutlak dan selalu disesuaikan dengan

---

<sup>22</sup> Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hal 106-107

keadaan dan kebutuhan masyarakat, karena hukum itu sendiri bersifat dinamis.

Sepanjang benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, keikutsertaanya dinyatakan dan disebutkan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam APHT, maka dalam praktiknya hal tersebut dibolehkan dalam hukum.<sup>23</sup> Secara formil, pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan dalam UUPA, secara materil, berkaitan dengan hak dan kewajiban debitur dan kreditur terdapat dalam buku II KUH Perdata dan *Creditverband*. Dualisme pembebanan hak atas tanah tidak lagi dikenal sejak diundangkannya UUHT pada tahun 1960.<sup>24</sup>

## 2. **Objek Hak Tanggungan**

Terdapat 4 (empat) syarat benda yang dapat dibebani Hak Tanggungan :

- 1) Dapat dinilai dengan uang ;
- 2) Hak yang sudah didaftarkan dalam daftar umum, yaitu pada Kantor Pertanahan ;
- 3) Dapat dipindah tangankan ;
- 4) Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT, tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan serta tanah-tanah yang digunakan untuk keagamaan dan kepentingan umum tidak dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.

Objek Hak Tanggungan berdasarkan UUHT diantaranya :

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hal 108

<sup>24</sup> Lisa Anggraeni, Yunanto, Novira Maharani Sukma, *Tinjauan Pelaksanaan Roya partial Terhadap Objek Hak Tanggungan*, Notarius, Vol. 13 No. 2 (2020), 571

- 1) Hak Milik, Pasal 4 Ayat (1) ;
- 2) Hak Guna Usaha, Pasal 4 Ayat (1) ;
- 3) Hak Guna Bangunan, Pasal 4 Ayat (1);
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya wajib dipindahkan, Pasal 4 Ayat (2);
- 5) Hak –hak atas tanah berikut bangunan,tanaman dan hasil karya yang telah ada atau baru akan ada yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah, dalam hal ini harus dinyatakan dengan tegas dalam APHT, Pasal 4 Ayat (4);
- 6) Rumah susun dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, Pasal 27 UUHT.

### **3. Subjek Hak Tanggungan**

- 1) Pemberi Hak Tanggungan

Disebutkan dalam Pasal 8 UUHT, pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang memiliki wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan. Pemberi Hak tanggungan disebut pula orang yang memiliki utang atau debitur.

- 2) Penerima Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 UUHT dijelaskan bahwa penerima Hak Tanggungan yaitu orang atau badan hukum yang merupakan pihak yang berpiutang atau kreditur.

#### 4. Sifat Hak Tanggungan

Sama halnya dengan jaminan, Hak Tanggungan memiliki sifat *accessoir* atau hanya tambahan dari perjanjian pokoknya, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 10 Ayat (1) UUHT yang menjelaskan bahwa lahirnya Hak Tanggungan didahului dengan adanya janji memberikan jaminan oleh debitur kepada kreditur. Selain itu dalam Pasal 18 Ayat (1) huruf A, Hak Tanggungan ini dapat pula hapus seiring dengan hapusnya utang yang dibebani Hak Tanggungan.<sup>25</sup>

#### 5. Asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yaitu :<sup>26</sup>

- 1) Memberikan kedudukan yang lebih diutamakan dibandingkan dengan kreditor-kreditor lainnya (*preferent*) dan walaupun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berhak dan berwenang atas objek Hak Tanggungan tersebut. Kedudukan diutamakan diatur dalam Pasal 1134 KUH Perdata, dalam pasal tersebut disebutkan bahwa gadai dan hipotik memiliki kedudukan yang lebih tinggi daripada hak istimewa dalam Pasal 1139, kecuali jika undang-undang menentukan sebaliknya, namun ada hal yang lebih diutamakan daripada gadai dan hipotik, yaitu hak mendahului untuk piutang Negara yaitu pajak dan hak mendahului

---

<sup>25</sup> Nina Paputungan, *Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit*, Lex Privatum, Vol. IV, No. 2, 2016, hal 14

<sup>26</sup> Arian Sutedi, *Op.Cit*, hal 56

lainnya, artinya Negara merupakan kreditur preferen yang memiliki hak mendahului, hal tersebut disebutkan dalam ketentuan Pasal 21 Ayat (1) UU Nomor 9 Tahun 1994 Tentang Perubahan UU Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.<sup>27</sup> Pasal 21 ayat (3) UU Nomor 9 Tahun 1994 terdapat pengecualian hak mendahului utang pajak yang melebihi hak mendahului lainnya :<sup>28</sup>

- a. Biaya perkara yang disebabkan oleh penghukuman melelang barang ;
- b. Biaya yang dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang akan dilelang/ objek lelang ;
- c. Biaya perkara yang disebabkan karena lelang dan penyelesaian warisan.

Setelah hal-hal tersebut diatas maka barulah dilakukan pelunasan hutang-hutang debitur kepada kreditur ;

- 2) Selalu mengikuti objeknya (*droid de suite*), objek yang dijadikan Hak Tanggungan tetap terbebani Hak Tanggungan di tangan siapapun benda itu berada (Pasal 7 UUHT).<sup>29</sup> Dalam Pasal 133 Angka (1) PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997, dengan persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, tanah induk dapat dilakukan pemecahan menjadi beberapa sertifikat Hak Atas Tanah.<sup>30</sup> Sekalipun dilakukan pemecahan sertifikat induk Hak Atas Tanah yang dibebani Hak

---

<sup>27</sup> Lisa Anggraeni, Yunanto, Novira Maharani Sukma, *Op.Cit.*, hal 572

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal 572

<sup>29</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 7

<sup>30</sup> PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 133 Angka (1)

Tanggungannya tidak akan menghapus status tanah tersebut sebagai objek Hak Tanggungan dan hasil dari pemecahan tanah induk tersebut, masing-masing Sertipikat Hak Atas Tanah yang baru kembali dibubuhi Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 133 Angka (4) PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997.<sup>31</sup>

- 3) Memenuhi asas Spesialitas dan Publisitas, asas spesialitas artinya benda tersebut harus ditunjuk secara khusus. Dalam APHT harus disebutkan secara jelas mengenai benda yang akan dibebani Hak Tanggungan. Sedangkan asas publisitas artinya objek Hak Tanggungan itu harus didaftarkan sehingga dapat diketahui oleh umum bahwa benda tersebut merupakan objek Hak Tanggungan ;
- 4) Pelaksanaan eksekusinya yang mudah dan pasti, Hak Tanggungan yang sudah sah didaftarkan di BPN/ Kantor Pertanahan dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

## 6. Pembebanan Hak Tanggungan

Tahapan pemberian Hak Tanggungan :<sup>32</sup>

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan membuat APHT oleh PPAT, selanjutnya disebut PPAT yang didahului oleh perjanjian utang piutang yang dibebani hak jaminan;
- 2) Tahap pendaftaran dikantor BPN/ Kantor Pertanahan.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan yaitu :<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Tiomarida Sinaga, Sri Kristiyah, Akur Nurasa, *Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan*, Jurnal Tunas Agraria, Vol. 2 No. 1 (Januari 2019), hal 204

<sup>32</sup> Purwahid Patrik, Kashadi, *Op.Cit*, hal 126



- a) Pembukuan didalam buku-buku tanah Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan data APHT serta berkas-berkas lain yang diserahkan PPAT ;
  - b) Tanggal kelahiran Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ke tujuh setelah PPAT menyerahkan berkas secara lengkap ;
  - c) Pencatatan Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertifikat objek Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan tersebut menjadi bukti bahwa suatu benda atau objek tersebut telah dibebani Hak Tanggungan.
- a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Berdasarkan penjelasan umum angka 7 dan penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT, namun jika pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir maka dapat menunjuk seorang kuasa dengan menggunakan SKMHT dengan bentuk akta otentik.<sup>34</sup> Isi SKMHT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :<sup>35</sup>

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan Hak Tanggungan;
- b) Tidak memuat kuasa substitusi ;
- c) Objek Hak Tanggungan dicantumkan secara jelas, jumlah utang, identitas kreditur dan debitur.

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 444-445

<sup>34</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal 60

<sup>35</sup> *Ibid*, hal 60

Terdapat pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT, untuk tanah yang sudah terdaftar pembuatan APHT paling lambat 1 (satu) bulan sesudah dibuatnya SKMHT, sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar, seperti hak atas tanah yang kepemilikannya berdasarkan Hukum Adat tetapi proses administrasinya belum selesai, maka harus dipenuhi paling lambat 3 (tiga) bulan.<sup>36</sup>

b. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

APHT dibuat oleh PPAT. APHT mengatur mengenai persyaratan serta ketentuan mengenai pembebanan Hak Tanggungan. Sesuai dengan Pasal 11 Ayat (1) UUHT, APHT wajib memuat :

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan ;
- b) Domisili para pihak ;
- c) Penunjukan secara jelas utang-utang yang diberi jaminan;
- d) Nilai tanggungan ;
- e) Objek Hak Tanggungan diuraikan secara jelas.

Di dalam APHT wajib disebutkan pelaksanaan royalti partial Hak Tanggungan jika dalam praktik antara debitur dan kreditur ingin melaksanakan royalti partial, hal tersebut sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) UUHT. Dalam APHT dapat ditambahkan dengan janji-janji yang bersifat fakultatif, yaitu terdapat dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT :<sup>37</sup>

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hal 60-62

<sup>37</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 11 Ayat (2)

- menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau 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 penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
  - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena 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 debitor cidera janji;
  - 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).

Janji-janji tersebut boleh ditambah ataupun dikurangi sesuai dengan keinginan para pihak asalkan janji-janji tersebut tidak bertentangan dengan UUHT. Namun terdapat batasan untuk pemegang Hak Tanggungan atau

kreditur dalam penguasaan objek Hak Tanggungan, yaitu dalam Pasal 12 dijelaskan bahwa pemegang Tak Tanggungan tidak diperbolehkan untuk memiliki objek Hak Tanggungan tersebut ketika debitur atau pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi, oleh karena itu jika terdapat janji yang menyatakan kreditur berwenang untuk menguasai atau memiliki objek tersebut maka dinyatakan batal demi hukum.

Syarat pembebanan Hak Tanggungan :<sup>38</sup>

- 1) Didahului dengan janji pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang ;
- 2) Wajib memenuhi syarat spesialisitas dan publisitas ;
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dimana sertipikat tersebut memiliki kekuatan hukum tetap yang sama seperti putusan pengadilan ;
- 4) Batal demi hukum jika diperjanjikan kreditur dapat memiliki objek Hak Tanggungan jika debitur wanprestasi. Ketentuan ini dalam rangka melindungi kepentingan debitur atau pemberi Hak Tanggungan terutama apabila benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan nilainya melebihi utangnya kepada kreditur atau penerima Hak Tanggungan. Debitur dapat memiliki benda tersebut melalui prosedur eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 20 UUHT.

---

<sup>38</sup> Adrian Sutedi , *Op. Cit.*, hal 72

Sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan tersebut menjadi bukti bahwa suatu benda atau objek tersebut telah dibebani Hak Tanggungan.

## 7. Beralihnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 16 Ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan beralih mengikuti piutang yang dijamin, baik melalui cessi, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain. Cessie yaitu pengalihan hak atas kebendaan bergerak tidak berwujud, seperti utang piutang kepada pihak ketiga, diatur dalam Buku ke- II KUH Perdata Pasal 613 – 624. Sedangkan subrogasi yaitu terjadi karena pembayaran atau pelunasan piutang oleh pihak ketiga, pihak ketiga tersebut menjadi kreditur baru untuk menggantikan kedudukan kreditur lama. Peralihan tersebut terjadi karena hukum, cukup dibuktikan dengan akta mengenai perbuatan hukum, dimana perbuatan hukum tersebut mengakibatkan beralihnya piutang kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang baru.<sup>39</sup>

Dalam Pasal 16 Ayat (1) UUHT, peralihan piutang karena sebab-sebab lain yaitu disebabkan karena pengambilalihan ataupun penggabungan suatu perusahaan kepada perusahaan yang lain. Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang baru wajib mendaftarkan peralihan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sebagai pemenuhan syarat publisitas. Syarat yang harus

---

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 447

dilengkapi jika ingin mendaftarkan peralihan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan yaitu :<sup>40</sup>

- 1) Sertifikat Hak Tanggungan ;
- 2) Surat tanda bukti beralihnya piutang, berupa akta *cessi/ subrogasi/* pewarisan/ penggabungan atau peleburan perusahaan;
- 3) Identitas pemohon atau surat kuasa bila pemohon memberikan kuasanya kepada orang lain ;
- 4) Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun jika sertifikat tersebut berada ditangan pemegang Hak Tanggungan.

#### **8. Berakhirnya/ Hapusnya Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 54 UU Nomor 27 Tahun 1997 disebutkan bahwa hapusnya Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan UUHT, tepatnya terdapat pada Pasal 18 UUHT disebutkan hapusnya atau berakhirnya Hak Tanggungan disebabkan karena :<sup>41</sup>

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, dinyatakan dalam bentuk akta tertulis ;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan karena penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri karena permohonan pembeli Hak Tanggungan apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hal 449

<sup>41</sup> *Ibid*,hal 79-82



Tanggungannya namun tidak tercapai kesepakatan diantara para pemegang Hak Tanggungan ;

- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan ini tidak menyebabkan utang yang dijamin hapus, melainkan dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren. Sebab-sebab hapusnya hak atas tanah terdapat dalam Pasal 27, 34, dan 40 UUPA.

## **9. Eksekusi Hak Tanggungan**

Apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi maka berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT dilakukan melalui pelelangan umum objek Hak Tanggungan guna melunasi hutang debitur kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan cara yang telah ditentukan dengan undang-undang.

Selain melalui pelelangan umum, dalam Pasal 20 ayat (2) objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui jual beli dibawah tangan dengan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dinyatakan batal demi hukum jika bertentangan dengan Pasal 20 UUHT.

Demikian pula apabila debitur telah dinyatakan pailit, kreditur atau pemegang Hak Tanggungan tetap berhak/ berwenang terhadap objek yang dijadikan objek Hak Tanggungan dan dilakukan menurut ketentuan undang-undang, sesuai dengan pasal 21 UUHT.

## 10. Pembersihan Hak Tanggungan

Tujuan dari pembersihan Hak Tanggungan ini untuk melindungi pembeli objek Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya terbebas dari segala beban penanggungan utang, karena sifat Hak Tanggungan yaitu *droit de suite*. Pemberihan Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas pernyataan pemegang Hak Tanggungan untuk melepaskan objek Hak Tanggungan.

Apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, namun diantara para pemegang Hak Tanggungan tidak memperoleh kesepakatan, maka pembeli objek Hak Tanggungan dapat mengajukan pembersihan Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri sekaligus dapat menentukan pembagian dan peringatan para kreditur.

## 11. Pencoretan/ Roya Hak Tanggungan

Pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, *Pertama* yaitu roya keseluruhan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 Ayat (1) UUHT. *Kedua* yaitu roya partial yang pelaksanaannya diatur dalam ayat (2). Dalam UUHT Pencoretan Hak Tanggungan diatur dalam BAB VI Pasal 22, Kantor Pertanahan akan mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya ketika Hak Tanggungan telah hapus, serta Sertipikat Hak Tanggungan akan ditarik bersama-sama dengan buku tanah Hak Tanggungan. Di dalam APHT wajib disebutkan pelaksanaa roya partial Hak Tanggungan jika dalam praktik antara debitur dan kreditur ingin melaksanakan roya partial, hal tersebut sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1)

UUHT. Jika roya patial tidak diperjanjikan dalam APHT maka kantor pertanahan tidak dapat melakukan roya partial.

Proses pencoretan roya dapat pula dilakukan melalui kantor notaris, khususnya bagi masyarakat awam dan Bank. Dalam hal ini kantor notaris tersebut mewakili yang bersangkutan untuk mendaftarkan roya Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan.<sup>42</sup> Dokumen / berkas yang diperlukan dalam pengajuan roya melalui kantor notaris sama dengan dokumen jika melakukan roya dengan datang langsung ke Kantor Pertanahn Kabupaten, karena dalam hal ini notaris/ PPAT hanya sebagai perantara saja.

### C. Jaminan Dan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam

Dalam fatwa DSN Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah dikatakan bahwa pada dasarnya suatu pembiayaan musyarakah tidak menggunakan jaminan, namun demi melindungi kepentingan Lembaga Keuangan Syariah atau kreditur dapat meminta jaminan, hal yang sama disebutkan pada fatwa DSN Nomor 7/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh). Fatwa lain menyebutkan bahwa pada prinsipnya tidak ada agungan, namun untuk melindungi kepentingan kreditur ketika debitur melakukan penyimpangan, maka kreditur dapat meminta jaminan.<sup>43</sup> Hak Tanggungan merupakan penerapan dari konsep rahn tasjili sebagai pengikatan jaminan, dalam Fatwa

---

<sup>42</sup> Gilang Bella Saputra, I Made Dedy Priyatno, *Proses Pelaksanaan Roya partial Pada Kantor Notaris*, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 5 No.3 (Desember 2020)

<sup>43</sup> Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah, *Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Hukum Syariah*, Tesis Program Studi Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014

MUI No 68.DSN-MUI/III 2008, tentang Rahn Tasjili yang menyatakan bahwa “rahn tasjili adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang di mana barang jaminan tetap berada dalam penguasaan pemilik barang atau nasabah (rahin), namun bukti kepemilikannya diserahkan kepada pemberi hutang (murtahin).<sup>44</sup>

Dalam Islam eksekusi secara lelang diperbolehkan, bahkan Rasulullah SAW. pun mempraktikkan jual beli dengan cara lelang. Jual beli lelang sudah dikenal sejak zaman sahabat. Jual beli ini sering diistilahkan dengan jual beli *muzayadah*, karena pada umumnya setiap penjual membuka harga barang yang dilelang dengan menyebutkan *man yazid* yang artinya “siapa yang menambah harga”.<sup>45</sup> Lelang diharamkan dalam Islam asalkan tidak melanggar hak-hak orang lain, dijelaskan dalam QS. An-Nisa Ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Akhmad Fauzi, Misbahul Huda, Erwin Syahrudin, *Implementasi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Agama Tanjungkarang Nomor : 1407/Pdt.G/2016/Pa.Tnk)*, PALAR (Pakuan Law Review), Vol. 7, No. 2, 2021, hal 3

<sup>45</sup> Pengusaha Muslim.com, *Hukum Jual Beli Lelang*, dikutip dari <https://pengusahamuslim.com/3747-hukum-jual-beli-lelang-1910.html>, diakses pada 4 sepetember 2021, pukul 21.10

<sup>46</sup> Merdeka.com, *Al-Qur'an Digital*, Dikutip dari <https://www.merdeka.com/quran/an-nisa/ayat-29>, diakses pada 4 September 2021, pukul 21.15

Hadits yang membuktikan bahwa Rasulullah SAW membolehkan transaksi

lelang yaitu :

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جِئْتُ نُلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْسُطُ بَعْضَهُ وَقَدْ خُ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ اثْنَيْنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدِرْهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَى دِرْهِمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدِرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدَّرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

Artinya :

Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi saw dan dia meminta sesuatu kepada Nabi saw. Nabi saw bertanya kepadanya, "Apakah di rumahmu ada sesuatu?" Lelaki itu menjawab, "Ada. Dua potong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air." Nabi saw berkata, "Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku." Lelaki itu datang membawanya. Nabi saw bertanya, "Siapa yang mau membeli barang ini?" Salah seorang sahabat beliau menjawab, "Saya mau membelinya dengan harga satu dirham." Nabi saw bertanya lagi, "Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?" Nabi saw menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, "Aku mau membelinya dengan harga dua dirham." Maka Nabi SAW., memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Kompasiana, *Hadits Tentang Pelelangan*, Dikutip dari <https://www.kompasiana.com/deviagustinasari/5847c6f59293738009583313/hadits-tentang-pelelangan?page=all>, diakses pada 4 September 2021, pukul 21.00

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

##### **1. Dasar Hukum**

Dalam melaksanakan roya dan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, didasarkan pada :

- 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 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang



Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

- Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Dalam pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan terdapat peraturan perundang-undangan yang saling bertentangan, yaitu antara Pasal 2 Ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa untuk melaksanakan roya partial maka harus disebutkan dalam APHT, sedangkan dalam Pasal 124 Ayat (2) PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dibolehkan melaksanakan roya partial walaupun tidak diperjanjikan dalam APHT. Kantor Petanahan Kabupaten Pati tetap melaksanakan roya partial berdasarkan dengan UUHT karena sesuai dengan asas *lex superior derogate legi inferiori* yaitu ketentuan yang berada dibawahnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan diatasnya.<sup>48</sup> Susunan hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia diatur dalam Pasal 7 Ayat

---

<sup>48</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 20 September 2021

(1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan :<sup>49</sup>

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
- 2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat ;
- 3) Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ;
- 4) Peraturan Pemerintah ;
- 5) Peraturan Presiden ;
- 6) Peraturan Daerah Propinsi ;
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota.

Berdasarkan hieraki perundang-undangan diatas jelas bahwa kedudukan UUHT lebih tinggi daripada PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997. PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 merupakan peraturan yang dibentuk karena perintah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sesuai dengan Pasal 8 UU Nomor 12 Tahun 2011, PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 termasuk kedalam peraturan menteri yang dibentuk karena perintah oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan, diakui keberadaannya dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Untuk memberi kepastian hukum mengenai royalti Hak Tanggungan dalam APHT yang digunakan dalam pendaftaran Hak Tanggungan menggunakan format APHT seperti yang terdapat lampiran pada PMNA/ KBPN Nomor 8 Tahun 2012 yang menyebutkan royalti yaitu dalam Pasal 2 APHT sehingga dalam

---

<sup>49</sup> Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Pasal 7 Ayat (1)

pelaksanaannya tidak menimbulkan persoalan baru terkait kalusula roya partial

Hak Tanggungan.<sup>50</sup> Pasal 2 APHT tersebut berbunyi :

Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan tersebut yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi;-----

- Objek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. (    )
- Objek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. (    )
- Objek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. (    )<sup>51</sup>

Jika dalam APHT frasa tersebut diatas tidak dicantumkan maka sesuai dengan UUHT, roya partial tidak dapat dilaksanakan. Dalam Pasal 133 dan 134 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997, dapat dilakukan pemecahan dan pemisahan bidang tanah induk yang menjadi objek Hak Tanggungan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, namun dalam prakteknya Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tidak memperbolehkan hal tersebut, karena prosesnya yang rumit dan akan memakan banyak waktu, jika ingin melakukan pemecahan atau pemisahan objek Hak Tanggungan maka sebaiknya dilakukan roya terlebih dahulu.<sup>52</sup> Untuk kepentingan proyek pembangunan, Kantor Pertanahan meminta agar sebelum mendaftarkan sertipikat Hak Atas Tanah dilakukan pemecahan tanah induk terlebih dahulu sesuai ukuran rumah atau kavling, dalam APHT harus

<sup>50</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 20 September 2021

<sup>51</sup> Lampiran PMNA/ KBPN Nomor 8 Tahun 2012 Pasal 2 APHT

<sup>52</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

disebutkan untuk pelaksanaan roya partial agar dapat dilakukan roya partial untuk setiap unit yang terjual.<sup>53</sup>

## 2. Proses Pelaksanaan Roya Partial Konvensional



**Bagan 1. Alur Proses Roya Partial**

<sup>53</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 20 September 2021

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Suratman, berkas-berkas yang menjadi persyaratan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sama dengan roya keseluruhan yaitu diatur dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 , diantaranya :<sup>54</sup>

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai. Formulir permohonan memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohonkan ;
- 2) Surat kuasa jika dikuasakan ;
- 3) Fotocopy identitas pemohon atau kuasanya jika dikuasakan, yaitu KTP dan KK yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (untuk perorangan) ;
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket (bagi badan hukum) ;
- 5) Sertipikat Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang ;
- 6) Surat roya atau keterangan lunas dari kreditur ;
- 7) Fotocopy KTP pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan/atau kuasa, yang sudah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Dalam pelaksanaannya antara roya dan roya partial Hak Tanggungan hampir sama, yang membedakan yaitu jika roya partial seripikat Hak Tanggungan tidak ditarik

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 20 September 2021

oleh Kantor Pertanahan, melainkan hanya memberi catatan terkait persil-persil mana saja yang diroya.<sup>55</sup>

Dalam UUHT Proses pencoretan Hak Tanggungan terdapat pada Pasal 22 Ayat (1) sampai dengan Ayat (8) merupakan roya keseluruhan, sedangkan mengenai roya partial diatur pada Ayat (9). Berikut proses pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 22 UUHT :<sup>56</sup>

- (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 ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor 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 terdaftar.
- (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 catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 20 September 2021

<sup>56</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 22



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 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.

Dalam Ayat (5) dijelaskan apabila kreditur tidak mau memberikan keterangan lunas atau tidak mau memberikan surat keterangan lunas ketika surat keterangan yang diberikan sebelumnya hilang, maka untuk mempermudah proses roya dapat diganti dengan bukti slip pembayaran dan apabila dalam hal kreditur merupakan suatu badan hukum yang sudah bubar dan tidak diketahui alamat anggotanya, maka dapat dimintakan surat keterangan dari desa.<sup>57</sup> Apabila Sertipikat Hak Tanggungan hilang maka dapat membuat akta konsen roya dengan surat keterangan kehilangan dari kantor kepolisian.<sup>58</sup>

### **3. Proses Pelaksanaan Roya partial Elektronik**

Dalam era digital ini Kemetrian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional berupaya untuk mengikuti perkembangan tersebut dengan meluncurkan pelayanan elektronik yang dapat digunakan oleh Lembaga Keuangan, mengenai Hak Tanggungan elektronik yang selanjutnya disebut HT-*el*

---

<sup>57</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 20 September 2021

<sup>58</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 20 September 2021

diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang didalamnya diatur pula mengenai roya partial.<sup>59</sup> Pasal 17 Ayat (2) :<sup>60</sup>

Pelayanan peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama Kreditor, penghapusan Hak Tanggungan sebagian (roya parsial), atau perbaikan data, diterbitkan Sertipikat HT-el baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya, yang berisikan data perubahan terakhir.

Bank yang berwenang untuk melakukan roya elektronik adalah bank yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, pendaftaran roya elektronik hanya dapat dilakukan jika pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik, karena :<sup>61</sup>

1. Sertipikat manual tidak memiliki kode akta seperti pada sertipikat Hak Tanggungan elektronik;
2. Sertipikat Hak Tanggungan yang akan diunggah harus sertipikat Hak Tanggungan yang sudah didownload, tidak bisa dari hasil print out karena jika sertipikat Hak Tanggungan diprint maka kode akta akan hilang, sehingga tidak dapat terdeteksi oleh system.

---

<sup>59</sup> Wawancara dengan Bapak Suratman, A. PTNH., S.H., M.M. Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 28 September 2021

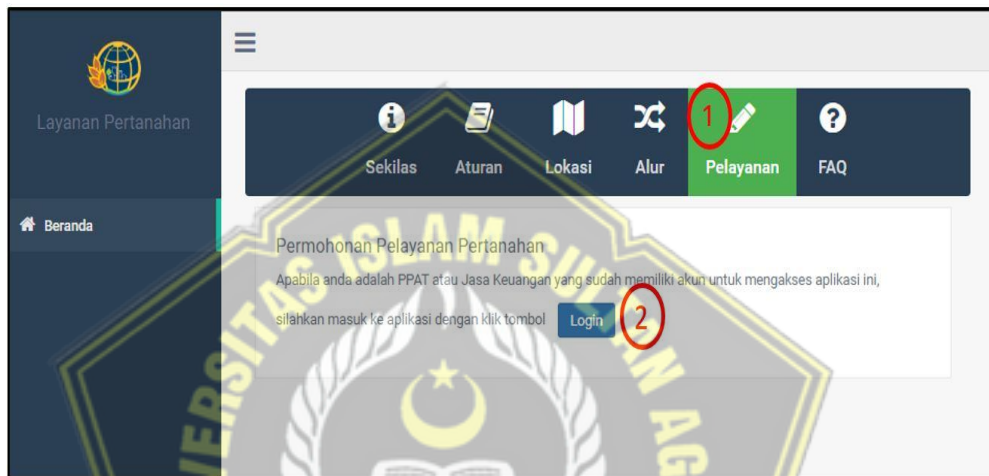
<sup>60</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pasal 17 Ayat (2)

<sup>61</sup> Wawancara dengan Bapak Anika, bagian admin Hak Tanggungan Elektronik BPN Kabupaten Pati 28 September 2021

Website untuk mendaftar royas elektronik yaitu <https://htel.atrbpn.go.id>, langkah-langkahnya sebagai berikut :<sup>62</sup>

### Tahap Login

- 1) Klik menu pelayanan;
- 2) klik login ;

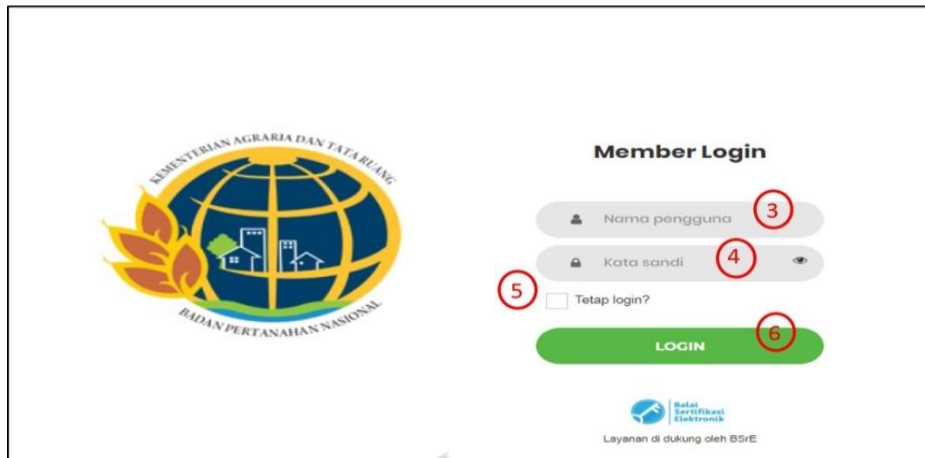


**Gambar 1. Beranda**

- 3) Masukkan nama pengguna/ Jasa Keuangan ;
- 4) Masukkan Kata Sandi/ Password ;
- 5) Centang tetap login ;
- 6) Klik login.

---

<sup>62</sup> Diakses dari <https://docs.atrbpn.go.id/htel/bank/roya/>, pada tanggal 28 September 2021 pukul 17.37



**Gambar 2. Tahap Login**

### **Tahap Pemberkasan dan Melengkapi**

Setelah berhasil untuk login, maka selanjutnya yaitu proses memasukkan data untuk roya, sebagai berikut :

- 1) Klik pelayanan;
- 2) Klik roya ;
- 3) Pilih kantor wilayah Propinsi Jawa Tengah
- 4) Pilih Kantor Pertanahan Kabupaten Pati
- 5) Klik buat berkas baru
- 6) Kemudian muncul pop up, klik proses;



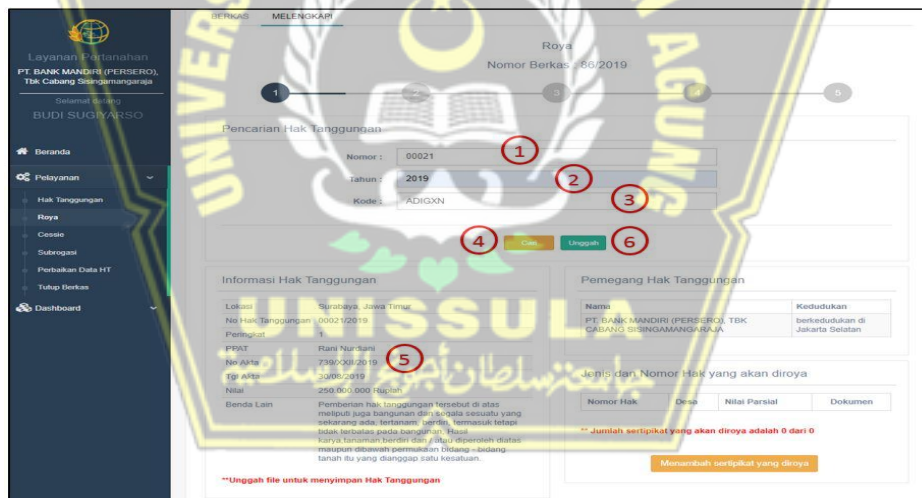
**Gambar 3. Konfirmasi Pembuatan Berkas 1**

- 7) Kemudian muncul pop up untuk konfirmasi yang menampilkan nomor dan tahun berkas, setelah itu klik poses pada pop up konfirmasi tersebut ;



**Gambar 4. Konfirmasi Pembuatan Berkas 2**

- 8) Setelah itu langkah selanjutnya yaitu melengkapi berkas-berkas atau dokumen roya pada menu “melengkapi” ;



**Gambar 5. Tahap Melengkapi**

Keterangan :

1. Input nomor Hak Tanggungan ;
2. Input Tahun ;
3. Input kode Hak Tanggungan ;
4. Klik cari Hak Tanggungan ;

5. Muncul Informasi Hak Tanggungan ;
6. Unggah;
7. Preview untuk memastikan sertipikat Hak Tanggungan sudah benar ;
8. Kemudian Unggah.

### Tahap Memilih Jenis Roya

- 1) Setelah selesai pada menu Melengkapi, tahapan selanjutnya yaitu user dapat menentukan akan dilakukan roya seluruhnya atau roya sebagian (roya partial);
- 2) Pilih sertipikat yang akan di roya, kemudian klik unggah. Maka akan muncul informasi mengenai sertipikat, informasi pemegang hak atas tanah, dan Informasi detail catatan terakhir pada buku tanah ;

### Tahap Upload Dokumen

- 1) Selanjutnya yaitu upload dokumen, pada tahap ini user menginput semua informasi yang telah didapat dari sertipikat Hak Tanggungan, kemudian muncul :

The screenshot shows a web interface titled "Upload Dokumen" with three main sections: "Surat Keterangan Roya dari Kreditur", "Formulir Permohonan", and "Dokumen Lainnya".

- Section 1: Surat Keterangan Roya dari Kreditur**
  - Text: "Lengkapi surat keterangan roya dari kreditur yang sudah ditandatangani. Jika sudah pernah mengunggah surat keterangan roya dari kreditur tersebut, anda dapat mengunduhnya untuk memeriksa kembali. Apabila ada kesalahan, silahkan mengunggah kembali." (Annotation 1 is on "mengunggah")
  - Buttons: "Input Surat" (orange) and "Lihat" (blue)
- Section 2: Formulir Permohonan**
  - Text: "Lengkapi formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh kuasa. Jika sudah pernah mengunggah formulir permohonan tersebut, anda dapat mengunduhnya untuk memeriksa kembali. Apabila ada kesalahan, silahkan mengunggah kembali." (Annotation 2 is on "mengunggah")
  - Buttons: "Unggah" (green) and "Lihat" (blue)
- Section 3: Dokumen Lainnya**
  - Text: "Lengkapi dokumen pendukung lainnya untuk melakukan pendaftaran pelayanan. Jika sudah pernah mengunggah dokumen pendukung lainnya, anda dapat mengunduhnya untuk memeriksa kembali. Apabila ada kesalahan, silahkan menghapus kemudian mengunggah kembali file yang benar." (Annotation 3 is on "mengunggah", Annotation 4 is on "mengunggah")
  - Input field: "ketik nama di sini..." (Annotation 3 is on the field)
  - Buttons: "Unggah" (green)

At the bottom center, there is a large green button labeled "LANJUT =>" (Annotation 4 is on this button).

**Gambar 6. Tahap Upload Dokumen**



Keterangan :

1. Input keterangan roya seluruhnya atau roya partial ;
2. Unggah formulir permohonan ;
3. Input nama dokumen ;
4. Unggah dan klik lanjut ;

The screenshot shows a web application for submitting a 'Surat Keterangan Roya' (SKR) document. The interface includes a sidebar menu on the left for 'Layanan Pertanahan' and a main form area. The form has fields for 'Nomor' (291) and 'Tanggal' (01/07/20). Below these are 'Unggah' and 'Simpan' buttons. A preview window shows a handwritten SKR form with fields for 'Nama', 'Umur', 'Pekerjaan', 'Nomor KTP', and 'Alamat'. The preview also shows a signature and a stamp. A large watermark for 'UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG' is overlaid on the image.

**Gambar 7. Input Surat Keterangan Roya**

5. Input nomor surat keterangan roya partial dari kreditur ;
6. Klik tanggal ;
7. Klik unggah ;
8. Klik simpan kemudian unggah ;

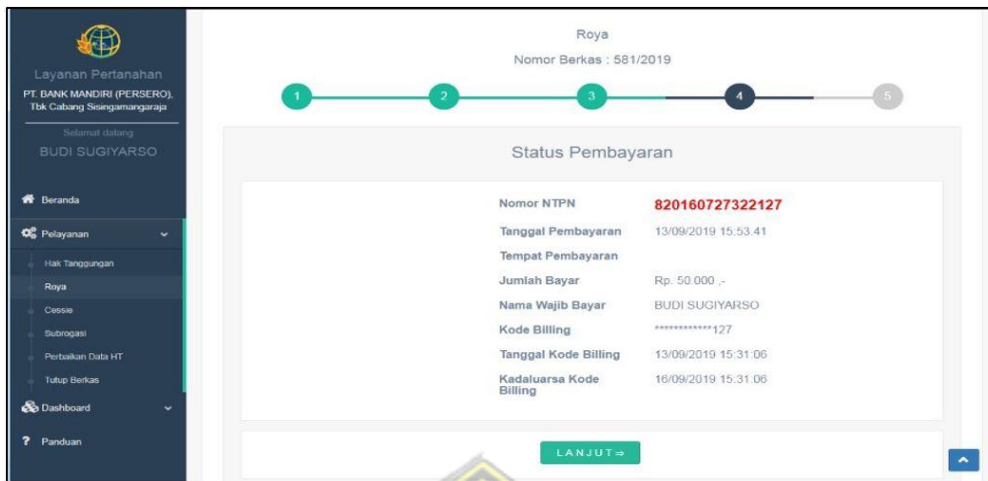
### **Tahap Konfirmasi Berkas**

- 1) Tahap selanjutnya yaitu konfirmasi berkas oleh user. Pada tahap ini memuat informasi mengenai :

1. Akta pendirian kreditur
  2. Pajak Bumi dan Bangunan
  3. File Sertipikat
  4. Hak Tanggungan
  5. Fotocopy KTP
  6. Surat Permohonan
  7. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Kreditur
  8. Surat Keterangan Pengangkatan
  9. Surat Penunjukan.
- 2) Selanjutnya klik kesesuaian data dan lanjut

#### **Tahap Pembayaran**

- 1) Tahap pembayaran dengan Surat Perintah Setor. Surat Perintah setor ini berisi informasi nama lengkap, kode billing, daftar biaya dan cara pembayarannya ;
- 2) Batas waktu pembayaran yaitu 3 hari, jika lewat batas waktu maka harus didaftarkan kembali dan berkas tidak dapat dijalankan ke tahap berikutnya ;
- 3) Setelah melakukan pembayaran maka pada status pembayaran akan muncul informasi mengenai Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN), jumlah pembayaran, tanggal pembayaran, kode billing, kadaluarsa dan kode billing.



**Gambar 8. Tahap Pembayaran**

- 4) Klik Lanjut

**Dokumen Roya partial**

- 1) Klik Buat Dokumen



**Gambar 9. Tahap Buat Dokumen**

- 2) Dikeluarkan sertipikat HT-el yang baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya ;
- 3) Diberi catatan roya partial ;

Jadi, dalam pelaksanaan roya partial elektronik ini Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat baru dengan nomor yang sama dengan sertipikat sebelumnya yang berisi data perubahan. Tidak seperti roya keseluruhan yang diberi tanda khusus yang diberi cap “SERTIPIKAT TIDAK BERLAKU KARENA ROYA”.<sup>63</sup>

## **B. Hambatan-Hambatan Dan Solusinya Di Dalam Proses Pelaksanaan**

### **Roya partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

#### **1. Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Roya partial**

- 1) Peraturan mengenai pelaksanaan roya partial yang tumpang tindih dan dirasa sulit dalam pelaksanaan persyaratan roya partial, yaitu dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT dalam APHT yang harus mencantumkan pelaksanaan roya partial dan apabila dalam APHT tidak diperjanjikan maka pelaksanaan roya partial tidak dapat dilaksanakan dengan Pasal 124 Ayat (2) PMNA/ KA BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang membolehkan pelaksanaan roya partial tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT.
- 2) Proses roya kadang kala melebihi 5 (lima) hari kerja, hal ini disebabkan karena :
  - a. Volume pengajuan roya/ roya partial yang sangat tinggi sehingga pegawai yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan tepat waktu;

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan Bapak Anika, bagian admin Hak Tanggungan Elektronik Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

- b. Ada beberapa kendala dalam kelengkapan berkas persyaratan, seperti sertipikat Hak Tanggungan dan surat keterangan lunas dari kreditur yang hilang, hal itu terjadi karena minimnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya royas pada sertipikat tanah setelah hutang-hutangnya lunas. Banyak masyarakat yang baru mengetahui pentingnya royas ketika akan menjual tanahnya namun tidak bisa karena dalam sertipikat tersebut masih terdapat catatan Hak Tanggungan yang belum dicoret, hingga saat itu barulah masyarakat akan mengurus royas pada sertipikat tanahnya.;
- c. Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi sehingga harus menunggu aktivasi ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) ;
- d. Jika sistem Royas Hak Tanggungan Elektronik eror maka pelaksanaan royas dan royas partial tidak dapat dilaksanakan dan harus menunggu hingga sistem diperbaiki dan kembali pulih.

## **2. Solusi Di Dalam Proses Pelaksanaan Royas partial Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Upaya – upaya yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam mencegah serta mengatasi hambatan yang terjadi pada pelaksanaan royas partial diantaranya :

- a. Dalam hal peraturan dalam persyaratan pelaksanaan royas partial yang tumpang tindih

Dalam menyikapi perbedaan syarat untuk melaksanakan roya partial dalam Pasal 2 Ayat (2) UUHT dengan Pasal 124 Ayat (2) PMNA/KA BPN Nomor 3 Tahun 1997, mungkin saja notaris atau PPAT yang bersangkutan tidak mengetahui adanya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor : 600-494-D.IV Tanggal 12 Februari Tahun 2000, yang dalam point 5 menjelaskan bahwa terkait syarat roya partial kembali pada Pasal 2 Ayat (2) UUHT :

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek hak tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996).

Upaya yang dapat dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yaitu dengan melalui sosialisasi dengan cara mengumumkan atau memberitahukan serta mengingatkan kepada PPAT bahwa dalam pelaksanaan roya partial harus diperjanjikan dalam APHT, sehingga apabila ada kreditur dan debitur yang membuat APHT dengan jaminan beberapa objek hak atas Stanah, maka sebaiknya langsung dibuat perjanjian roya partial, sehingga dapat memberi kemudahan kedua pihak ketika suatu saat nanti dibutuhkan pelaksanaan roya partial.

b. Dalam hal kelengkapan berkas atau dokumen

Surat pengantar lunas dari kreditur yang sering kali hilang disebabkan karena keteledoran debiturnya sendiri, untuk mencegah hal tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Pati menghimbau kepada debitur atau PPAT agar disampaikan kepada kliennya untuk segera mengurus roya



setelah hutangnya lunas, hal ini bertujuan supaya tertib administrasi pertanahan dan supaya sertipikat hak atas tanahnya dapat bernilai kembali. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati mengingatkan agar kreditur bisa menyimpan sertipikat hak tanggungan serta dokumen-dokumen penting dengan baik.

- c. Untuk hambatan mengenai Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi sehingga harus menunggu aktivasi ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) dan apabila sistem Roya Hak Tanggungan Elektronik eror, Kantor Pertanahan Kabupaten sendiri tidak dapat berbuat banyak karena permasalahan seperti itu tidak dapat direvisi kapan akan terjadi.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Roya partial dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yang pertama yaitu dengan cara konvensional dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dan yang kedua yaitu secara elektronik melalui web <https://htel.atrbpn.go.id>, yang dapat diakses oleh Bank yang sudah terdaftar.
2. Hambatan-Hambatan dan Solusi di dalam pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati :

HAMBATAN	SOLUSI
1. Peraturan peryaratan pelaksanaan roya partial yang tumpang tindih, yaitu ketentuan antara Pasal 2 Ayat (2) UUHT dan Pasal 124 Ayat (2) PMNA/ KA BPN Nomor 3 Tahun 1997 mungkin saja notaris atau PPAT yang bersangkutan	Sosialisasi kepada PPAT dan Notaris apabila ada objek Hak Tanggungan yang lebih dari satu agar menyarankan kepada debitur untuk menjanjikan roya partial pada APHT

<p>tidak mengetahui adanya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor : 600-494-D.IV Tahun 2000, yang menjelaskan bahwa syarat roya partial kembali pada Pasal 2 Ayat (2) UUHT</p>	
<p>2. Dalam hal berkas atau dokumen yang hilang</p>	<p>Kantor Pertanahan Kabupaten Pati menghimbau kepada debitur atau PPAT agar disampaikan kepada kliennya untuk segera mengurus roya setelah hutangnya lunas sebelum berkas-berkas yang diperlukan hilang.</p>
<p>3. Nomor Induk Kependudukan (NIK) tidak terverifikasi dan Sistem Roya Hak Tanggungan Elektronik eror</p>	<p>Kantor Pertanahan Kabupaten sendiri tidak dapat berbuat banyak karena permasalahan seperti itu tidak dapat direvisi kapan akan terjadi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jika NIK tidak terdeteksi maka harus melakukan aktivasi ke Dinas</li> </ul>

	<p>Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil)</p> <p>- Jika sistem Roya Hak Tanggungan Elektronik eror, yang dapat dilakukan hanyalah menunggu hingga sistem kembali pulih</p>
--	--

**Tabel 1. Hambatan dan Solusi**

**B. SARAN**

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Dalam Pasal 133 dan 134 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997, dapat dilakukan pemecahan dan pemisahan bidang tanah induk yang menjadi objek Hak Tanggungan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, namun dalam prakteknya Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tidak memperbolehkan hal tersebut, untuk itu seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Pati membolehkan atau mengizinkan pemecahan dan pemisahan bidang tanah induk yang menjadi objek Hak Tanggungan, sesuai dengan Pasal 133 dan 134 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Karena bisa saja setelah tanah induk tersebut dijadikan objek hak tanggungan barulah muncul atau timbul permasalahan atau kejadian yang tidak terduga sehingga debitur memerlukan pemecahan bidang tanah tersebut.

## 2. Bagi Debitur

Bagi debitur yang sudah melunasi hutangnya sebaiknya langsung mengajukan royas kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sehingga sertifikat tanah yang dimilikinya bebas dari catatan pembebanan Hak Tanggungan. Dengan begitu sertifikat tanah tersebut jelas statusnya dan dapat digunakan untuk transaksi atau keperluan lainnya. Karena jika sertifikat Hak Atas Tanah tersebut tidak di royas maka Hak Tanggungan akan terus melekat pada Hak Atas Tanah tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU – BUKU

Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia (Edisi 2008), PT. Penerbitan Djambatan Jakarta, 2008

Soekanto Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Pers, Jakarta, 1986

Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta, 2002

Winarsasi, Putri, Ayi, Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik), CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020

Usman, Rachmadi, Hukum Jaminan Keperdataan (cetakan kedua), Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Sutedi, Adrian, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Rawamangun Jakarta Timur, 2018

Patrik Purwahid, dan Kashadi, Hukum Jaminan, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2009

### B. PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah



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

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 600-1900 Tahun 2003 Tentang Pengean Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan.

Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor : 600-494-D.IV

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

### C. KARYA ILMIAH / JURNAL

Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah, Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Hukum Syariah, Tesis Program Studi Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014

Anggraeni, Lisa., Yunanto., & Novira Maharani Sukma, Tinjauan Pelaksanaan Roya partial Terhadap Objek Hak Tanggungan, *Notarius*, Vol. 13 No. 2 (2020), 571

Akhmad Fauzi, Misbahul Huda, Erwin Syahrudin, *Implementasi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Agama Tanjungkarang Nomor : 1407/Pdt.G/2016/Pa.Tnk)*, *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 7, No. 2, 2021

Nina Paputungan, Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit, *Lex Privatum*, Vol. IV, No. 2, 2016

Saputra, G B. & Priyatno, I M D, Proses Pelaksanaan Roya partial Pada Kantor Notaris, *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5 No.3 (Desember 2020)

Sinaga, T., Kristiyah, S. & Nurasa A, Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 2 No. 1 (Januari 2019)

### D. INTERNET

Kamus Besar Bahasa Indonesia (Edisi III), <https://kbbi.web.id/pelaksanaan>

Kompasiana, Hadits Tentang Pelelangan,

<https://www.kompasiana.com/deviagustinasari/5847c6f59293738009583313/hadits-tentang-pelelangan?page=all>

Merdeka, *Al-Qur'an Digital*, <https://www.merdeka.com/quran/an-nisa/ayat-29>

Sudut Hukum. (4 April 2017). *Pengertian Tinjauan Yuridis*

<https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>

Pengusaha Muslim.com, *Hukum Jual Beli Lelang*, dikutip dari

<https://pengusahamuslim.com/3747-hukum-jual-beli-lelang-1910.html>, diakses pada 4 september 2021, pukul 21.10

