

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PELUNASAN
HAK TANGGUNGAN DI KOTA SEMARANG**

TESIS



Oleh:

SEPTIDYA NAUVALIN NADA
N.I.M. : 21302000074
Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PELUNASAN
HAK TANGGUNGAN SEBAGIAN DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:
SEPTIDYA NAUVALIN NADA
N.I.M. : 21302000074
Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PELUNASAN
HAK TANGGUNGAN SEBAGIAN DI KOTA SEMARANG**

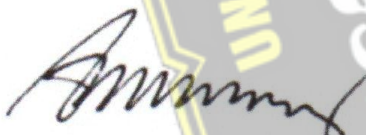
TESIS

Oleh:

SEPTIDYA NAUVALIN NADA
N.I.M. : 21302000074
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh

Pembimbing
Tanggal, 30 Juli 2022


Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum.
NIDK 8808823420

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN 0620046701

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PELUNASAN
HAK TANGGUNGAN SEBAGIAN DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Oleh:

SEPTIDYA NAUVALIN NADA
N.I.M. : 21302000074
Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **31 Agustus 2022**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

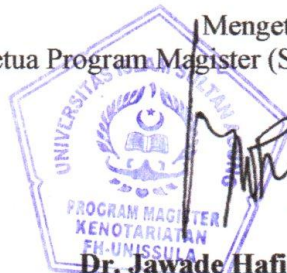
Anggota

Dr.Hj. Setyawati, S.H., M.Hum
NIDK. 8808823420

Anggota

Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Septidya Nauvalin Nada

NIM : 21302000074

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul:

“Pelaksanaan Royalti Terhadap Pelunasan Hak Tanggungan Sebagian Di Kota Semarang” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 30 Juli 2022
Yang menyatakan



Septidya Nauvalin Nada
NIM. 21302000074



PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Septidya Nauvalin Nada

NIM : 21302000074

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

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

PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PELUNASAN HAK TANGGUNGAN SEBAGIAN DI KOTA SEMARANG

Dan menyetujuinya menjadi milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, 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 kemudian 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, 30 Juli 2022
yang menyatakan



Septidya Nauvalin Nada
NIM. 21302000074

ABSTRAK

Di satu sisi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberikan solusi atas praktek roya partial, namun di sisi lain Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut: 1) Bagaimana pengaturan roya partial dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan? 2) Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan roya partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di kota Semarang?

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris (*empiric legal research*) yang didasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer. Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang menggambarkan gejala hukum, melukiskan secara sistematis faktual dan akurat dan *analitis* yaitu dengan memberikan penilaian terhadap hasil penggambaran tersebut tanpa bermaksud memberikan simpulan yang bersifat umum.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pengaturan roya partial dalam Pasal 2 dan Pasal 22 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hambatan dan Solusi dalam pelaksanaan roya partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di Kota Semarang, yaitu: 1) Bank lamban dalam memberikan surat pernyataan lunas atau surat roya, 2) Debitor tidak segera melakukan pendaftaran pencoretan (roya) Hak Tanggungan, 3) Pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang lamban. Solusi untuk mengatasi hambatan tersebut, adalah sebagai berikut: 1) Pihak bagian pelunasan kredit akan berkoordinasi dengan bagian penyimpanan dokumen jaminan Hak Tanggungan dan bagian administrasi guna memperlancar dibuatnya surat roya serta penyerahan dokumen berupa sertifikat hak atas tanah dan hak tanggungan, 2) Pihak bank akan memberikan informasi dan arahan kepada debitor berkaitan dengan proses permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan, 3) Masyarakat hanya bisa memberikan kritik, masukan dan saran kepada Kantor Pertanahan agar meningkatkan pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam hal ini adalah proses pencoretan (roya) Hak Tanggungan yang telah ditentukan waktunya oleh peraturan perundang-undangan dengan cara meningkatkan kedisiplinan dan ketertiban dalam pelayanan administrasi, sehingga tidak menghambat pelayanan yang harus diterima oleh masyarakat.

Kata Kunci : *Roya Partial, Pelunasan, Hak Tanggungan, Sebagian, Kota Semarang*

ABSTRACT

On the one hand the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 provides a solution to the practice of partial roya, but on the other hand the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 contradicts the provisions of Article 2 paragraph (1) of the Law. - Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land. The problems in this research can be formulated as follows: 1) How is the regulation of partial roya in the Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights? 2) Obstacles and solutions in the implementation of partial roya on the repayment of Mortgage Rights in the city of Semarang?

This study uses an empirical juridical approach (empirical legal research) which is based on field research or primary data research. The specifications of the research used are descriptive analytical, namely research that describes legal phenomena, systematically and factually describes accurately and analytically, namely by providing an assessment of the results of the description without intending to give general conclusions.

The results of the research and discussion show that the regulation of partial roya in Article 2 and Article 22 of the Law of the Republic of Indonesia Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land. Obstacles and Solutions in the implementation of partial roya on the settlement of Mortgage in Semarang City, namely: 1) Banks are slow in providing a statement of settlement or roya letter, 2) Debtors do not immediately register for deletion (roya) Mortgage, 3) Services at the Land Office The slow city of Semarang. The solutions to overcome these obstacles are as follows: 1) The credit repayment section will coordinate with the mortgage document storage section and the administration section in order to expedite the making of roya letters and the submission of documents in the form of land rights certificates and mortgages, 2) the bank will provide information and direction to debtors related to the application process for deletion (roya) Mortgage, 3) The public can only provide criticism, input and suggestions to the Land Office in order to improve services to the community, especially in this case is the process of removing (roya) Mortgage which has been the time is determined by legislation by increasing discipline and order in administrative services, so as not to hinder services that must be received by the community.

Keywords: Roya Partial, Repayment, Mortgage, Partial, Semarang City

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur Alhamdulillah serta memanjatkan do'a kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulisan hukum yang berjudul: **“PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PELUNASAN HAK TANGGUNGAN SEBAGIAN DI KOTA SEMARANG”** ini dapat terselesaikan.

Tesis ini sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Strata Dua (S2) pada Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Dalam penulisan tesis ini penulis telah berupaya untuk berbuat semaksimal mungkin dengan sekuat tenaga dan pikiran untuk membahas dan menguraikan semua permasalahan yang menjadi pokok penyusunan skripsi sesuai dengan pengetahuan dan kemampuan yang ada.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis mendapatkan dorongan, semangat dan kasih sayang serta doa dari banyak pihak sehingga meskipun banyak kendala, namun pada akhirnya dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih penulis tujukan kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini, sehingga dapat terselesaikan. Oleh karenanya dalam kesempatan yang baik ini diucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan arahan dan masukan hingga penyusunan tesis ini dapat terselesaikan tepat waktu.
5. Seluruh Dosen, Staf Pengajar, dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah memberikan izin penelitian dalam rangka pengumpulan data dan informasi.
7. Sasmita Raharjo, S.H., SpN., M.H. Notaris/PPAT di Kota Semarang yang telah memberikan data dan informasi.
8. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika pada khususnya.

Semarang, 30 Juli 2022
Penulis

Septidya Nauvalin Nada

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.....	8
1. Kerangka Konsep	8
2. Kerangka Teori	20

F. Metode Penelitian	30
1. Metode Pendekatan.....	31
2. Spesifikasi Penelitian.....	32
3. Jenis dan Sumber Data.....	32
4. Teknik Pengumpulan Data.....	34
5. Teknis Analisis Data.....	35
G. Sistematika Penulisan	36
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit	37
1. Pengertian Perjanjian	37
2. Pengertian Perjanjian Kredit	40
3. Syarat Sahnya Perjanjian	43
4. Asas-Asas Perjanjian	47
B. Asas yang diatur dalam hukum Al-Qur'an	50
C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	53
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	53
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan	57
3. Penbebanan Hak Tanggungan	63
D. Tinjauan Tentang Rona Hak Tanggungan	66
1. Pengertian Rona Hak Tanggungan	66
2. Pengertian Rona Partial	67

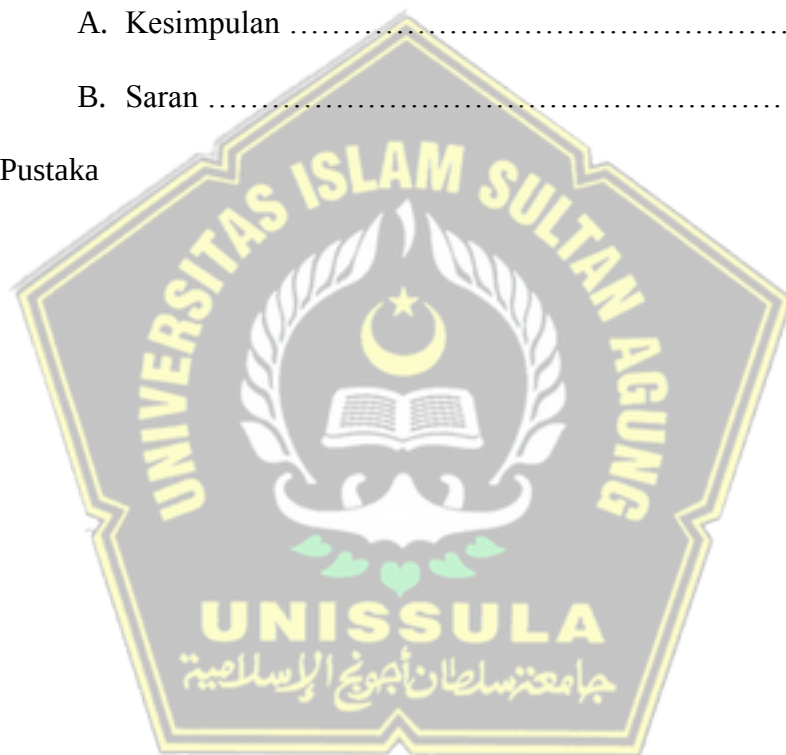
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pengaturan Roya Partial dalam Undang-Undang Republik
Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 71
- B. Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Roya Partial
Terhadap Pelunasan Hak Tanggungan di Kota Semarang 103

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan 104
- B. Saran 107

Daftar Pustaka



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, merupakan bagian dari bumi. *Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1 ayat (4) yang menyatakan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air, yang berarti tanah adalah permukaan bumi.*

Pengertian tanah secara tegas lagi dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai *yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut “tanah”, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta Badan-badan Hukum.*

Tanah dalam kehidupan berbangsa dan bernegara sesungguhnya memiliki peranan yang sangat strategis karena mengandung (3) tiga aspek penting yaitu: aspek ekonomi, sosial dan hukum,¹ sehingga negara berkewajiban untuk mengatur pemanfaatan tanah bagi warganya. Warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dapat diberikan hak atas tanah oleh negara kepada sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1)

¹Idham, 2004, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni: Bandung, h. 1

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Macam-macam hak atas tanah yang diberikan negara, diatur dalam ketentuan *Pasal 16 ayat (1)* yang menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam *Pasal 4 ayat (1)* ialah:

1. Hak Milik ;
2. Hak Guna Usaha ;
3. Hak Guna Bangunan ;
4. Hak Pakai ;
5. Hak Sewa ;
6. Hak Membuka tanah ;
7. Hak Memungut Hasil Hutan ;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak- hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada warganya baik perorangan maupun Badan Hukum memiliki nilai ekonomis yang dapat dimanfaatkan sebagai Jaminan utang melalui Lembaga Jaminan yang disebut Hak Tanggungan. Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUPA Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan

satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Hak Tanggungan termasuk Jaminan kebendaan yaitu Jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri:²

1. Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari Debitor;
2. Dapat dipertahankan terhadap siapapun; dan
3. Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat dipindah tangankan atau dialihkan kepada pihak lain.

Jaminan lain selain Jaminan kebendaan yang dikenal dalam hukum perdata adalah Jaminan perorangan, yaitu Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap Debitor tertentu, terhadap harta kekayaan Debitor pada umumnya.³

Hak Tanggungan lahir karena adanya perjanjian yang bersifat ikutan (*assecoir*) atas perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau utang piutang. Perjanjian ikutan (*assecoir*) diperlukan untuk menjamin pelunasan atas suatu utang yang telah disepakati dan tertuang dalam perjanjian kredit (perjanjian pokok) oleh para pihak, yaitu Kreditor (bank) dengan Debitor (nasabah). Selaras dengan pendapat **M. Bahsan** bahwa kewajiban untuk menyerahkan Jaminan oleh pihak Debitor dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam-meminjam uang.⁴

²Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2013, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-6, Liberty Offset: Yogyakarta, h. 46-47

³*Ibid*, h. 47

⁴M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, h. 2

Objek Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan eksekusinya apabila pemberi Hak Tanggungan (Debitor) melakukan wanprestasi, yaitu tidak memenuhi kewajiban melunasi utangnya sesuai kesepakatan, sebaliknya jika pemberi Hak Tanggungan (Debitor) telah melunasi utangnya, maka terhadap Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pencoretan (roya), sehingga sertifikat hak atas tanah menjadi bersih kembali. Hal tersebut diatur secara tegas dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyebutkan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus, kantor pertanahan mencoret catatan hak atas tanah dan sertifikatnya.

Salah satu sifat yang melekat dalam Hak Tanggungan adalah pembebanan Hak Tanggungan terhadap beberapa objek, tidak dapat dibagi-bagi. Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam penjelasannya menyatakan bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh terhadap objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin tidak berarti membebaskan sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dibayar.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan yang dibebankan pada beberapa Objek Hak Tanggungan, tidak bisa dihapus sebagian, meskipun sudah ada pelunasan atas sebagian utang yang nilainya

setara dengan salah satu Objek Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan (Debitor) yang memiliki beberapa Objek Hak Tanggungan yang diikat dengan (1) satu Hak Tanggungan saja, akan sulit untuk melakukan roya (pencoretan) atas sebagian objek Hak Tanggungan karena terbentur aturan Pasal 2 ayat (1) . Objek Hak Tanggungan baru dapat diroya (dicoret) apabila telah melunasi semua utangnya.

Ketentuan Pasal 2 ayat (1) dapat disimpangi berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, namun dengan syarat bahwa Hak Tanggungan yang dibebankan pada beberapa hak atas tanah, telah diperjanjikan dalam Akta pembebanan Hak Tanggungan mengenai pelunasan utang yang dijamin dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah merupakan bagian dari Objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut yang berarti Hak Tanggungan tersebut hanya membebani sisa Objek tanggungan yang belum dilunasi.

Kebijakan roya partial.⁵ (pencoretan sebagian) Hak Tanggungan diatur secara tegas dalam 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

⁵ Penjelasan Peneliti / Penulis

Roya partial adalah Hak Tanggungan merupakan salah satu Jaminan kredit yang dapat digunakan dalam Jaminan perbankan adanya pelunasan utang dari pihak tanggungan (Debitor) mengakibatkan Hak Tanggungan dapat dihapus sebagian terhadap Objek Hak Tanggungan yang sering disebut istilah roya partial.

Yang bisa melakukan roya adalah Notaris / PPAT

124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan:

- (1) *Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian Objek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:*
 - a. *Objek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak; dan*
 - b. *kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta pemberian Hak Tanggungan.*
- (2) *Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian Objek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan tersebut berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian Objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Autentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari Objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.*

Ketentuan di atas memberikan peluang untuk dilakukannya roya partial (pencoretan sebagian) atas Hak Tanggungan setelah ada pelunasan atas sebagian utangnya yang nilainya sama atau lebih besar dari objek Hak Tanggungan. Di (1) satu sisi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberikan solusi atas praktek roya partial, namun di sisi lain Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut , terdapat ketidaksesuaian antara Peraturan yang (1) satu dengan Peraturan yg lainnya, sehingga menimbulkan persoalan hukum dalam pelaksanaan roya partial yang pada akhirnya dapat merugikan

pihak pemberi Hak Tanggungan (Debitor) apabila penerima Hak Tanggungan tidak mau melaksanakan royas partial.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan pada bagian latar belakang, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan royas partial dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?
2. Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan royas partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di kota Semarang ?

C. Tujuan Penelitian

Bersesuaian dengan permasalahan yang telah dirumuskan menjadi pertanyaan penelitian, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan royas partial dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
2. Bagaimana hambatan dan solusi pelaksanaan royas partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Dilihat dari segi manfaat penelitian ini, maka dapat dibedakan menjadi

2 (dua), yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu hukum khususnya yang menyangkut dengan hukum pertanahan, sehingga memberikan tambahan wacana baru dalam mempelajari dan memahami ilmu hukum secara lebih tajam khususnya berkaitan dengan pelaksanaan roya partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di kota Semarang.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai data awal guna melakukan penelitian lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama atau dalam bidang kajian yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi pemerintah mengenai pelaksanaan roya partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan sebagian di kota Semarang serta hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat di kota Semarang.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

3. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan Konsep-konsep Dasar yang berkaitan dengan Konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Kerangka konseptual ini dapat penulis uraikan sebagai berikut:

a. Pelaksanaan

Menurut **Bintoro Tjokro Admodjoyo**, pelaksanaan adalah suatu proses dalam bentuk rangkaian kegiatan, yaitu berawal dari kebijakan guna mencapai suatu tujuan maka kebijakan itu diturunkan dalam suatu program dan proyek.⁶

b. Roya Partial

Roya Partial adalah pencoretan sebagian atas objek hak tanggungan yang dibebani hak tanggungan karena telah ada pelunasan sebagian utang Debitor, sedangkan objek hak tanggungan yang lain masih dibebani hak tanggungan.

Menurut **Kartini Mulyadi** dan **Gunawan Widjaja**, Roya partial adalah pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan atau tanpa pengembalian sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan. Dalam hal sertifikat Hak Tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan.⁷

Roya dapat terjadi untuk sebagian objek hak tanggungan yang disebut dengan roya sebagian atau roya partial. Ketentuan mengenai roya partial dapat dilihat pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

⁶Rahardjo Adisasmito, 2011, *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran daerah*, Graha Ilmu: Yogyakarta, h. 112

⁷Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, 2008, (*Seri Hukum Harta Kekayaan*) *Hak Tanggungan*, Kencana: Jakarta, h. 272-273

Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa:

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 objek Hak Tanggungan, 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.

Penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan Jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di atas, sepanjang telah diperjanjikan dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), maka roya secara partial dapat dilakukan karena adanya pelunasan sebagian utang.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Menurut ketentuan Pasal 22 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan pada Kantor Pertanahan, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (3) hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.

Permohonan pencoretan (roya) hak tanggungan, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus kareria piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari Kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena Kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan menurut ketentuan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 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).

Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

c. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan adalah Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga Jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditornya terhadap Kreditor-Kreditor lain (*droit de preference*).

Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 penjelasan umum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain” adalah:

“bahwa jika Debitor cidera janji, Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan Jaminan menurut ketentuan Peraturan

Perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada Kreditor-Kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutangpiutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

Bahwa maksud dari Pasal 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya yang Berkaitan dengan Tanah adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan untuk pinjaman kredit pada Bank, sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada Kreditor tertentu, artinya Kreditor tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan oleh Undang-undang terhadap Jaminan yang dipegang Kreditor tersebut. Hal ini mengandung pengertian bahwa jika hasil penjualan Jaminan tersebut diutamakan untuk pelunasan Kreditor yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada Kreditor-Kreditor yang lain atau berdasarkan presentase utangnya.

Beranjak dari pengertian tersebut, dapat ditarik unsur pokok dari Hak Tanggungan, sebagai berikut:⁸

- a. Hak Tanggungan adalah hak Jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu; dan

⁸ www.NotarisIndonesia, Wadah komunikasi Notaris & PPAT Indonesia, Internet, diakses pada tanggal 10 Nopember 2021 pukul 09.00

- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu-kesatuan dengan tanah yang dijadikan Jaminan itu. Sesuai dengan asas pemisahan pemilikan horisontal menurut Hukum Adat yang dianut hukum tanah kita, maka benda-benda yang merupakan salah satu kesatuan dengan tanah tidak merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas Hukum Adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapi. Atas dasar kenyataan sifat Hukum Adat itu, dalam rangka pemisahan asas horizontal tersebut dalam Undang-undang ini dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, dan keikutsertaan dijadikan Jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan Jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh

pemegang hak atas tanah yang bersangkutan melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu dan terhadap Kreditor-Kreditor lainnya.⁹

Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijaminakan pelunasannya.¹⁰

Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat di bebani Hak Tanggungan.

Hak-hak atas tanah selain tersebut di atas, menurut Pasal 4 ayat (2) terdapat pula Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan yang dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Dalam Pasal 27 UUHT disebutkan bahwa ketentuan Undang-undang ini berlaku

⁹Salim H.S., 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers: Jakarta, 2004, h. 95.

¹⁰Sri Soedewi Masjchoen, *Op.cit*, h. 72.

juga terhadap pembebanan hak Jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

d. Kota Semarang

Kota Semarang adalah Ibukota Provinsi Jawa Tengah yang terletak pesisir utara Jawa Tengah, berdiri dan disahkan oleh Sultan Hadiwidjaja pada tanggal 02 Mei 1547 atau 12 Rabiul Awal 954 H.¹¹

e. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. PPAT

Adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹²

b. PPAT Sementara

Adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.¹³

c. PPAT Khusus

Adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.¹⁴

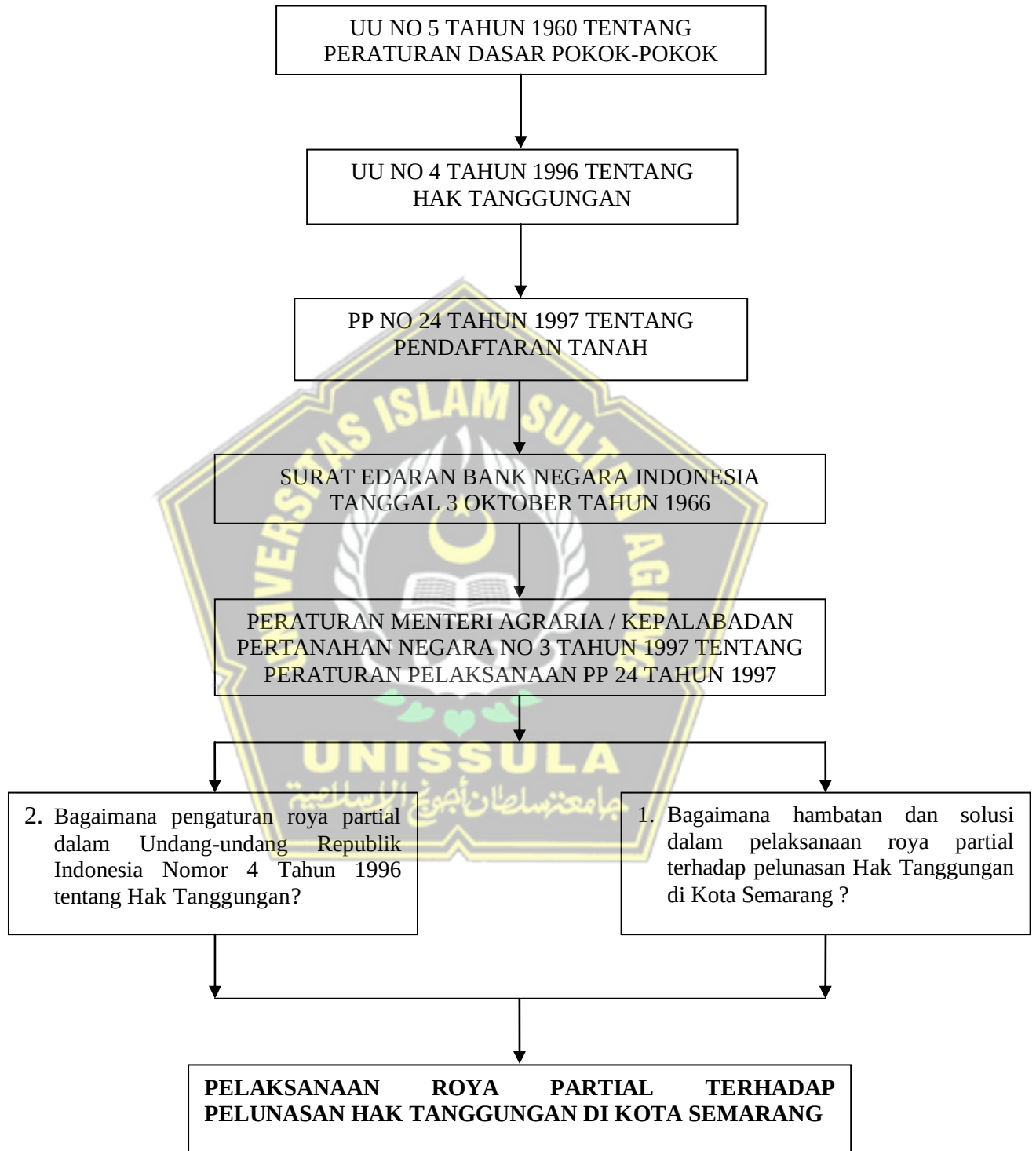
¹¹ <https://id.m.wikipedia.org>, diakses tanggal 15 Januari 2022

¹² Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹³ Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁴ Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

KERANGKA KONSEP



Hak Tanggungan adalah lembaga Jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditornya terhadap Kreditor-Kreditor lain (*droit de preference*). Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijaminakan pelunasannya.

Roya Partial terhadap hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa: *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 objek Hak Tanggungan, 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.*

Penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan,

antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan Jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

4. Kerangka Teori

a. Teori Kewenangan

Kewenangan memiliki arti : hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban, menurut **P. Nicolai** adalah sebagai berikut: *Het vermogen tot het verrichten van bepaalde rechtshandelingen (handelingen die op rechtsgevolgen onstaan of teniet gaan). Een rech houdt in de (rechtens gegeven) vrijheid om een bepaalde feitelijke handeling te verrichten van een handeling door een ander. Een plicht impliceert een verplichting om een bepaalde handeling te verrichten of na te laten.* Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup

mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum).

b. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan Menurut Utrech Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan Hukum bagi dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan Hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa yang dapat dibahankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian Hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim 1 (satu) dengan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁵

F. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan di berbagai perpustakaan perguruan tinggi negeri maupun perguruan tinggi swasta di Kota Semarang pada khususnya dan di kota-kota lain di Indonesia, penelitian dengan topik dan permasalahan yang sama belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, sehingga penelitian ini bisa dipertanggungjawabkan keasliannya. Sebagai bahan perbandingan dapat dilihat pada tabel berikut ini

¹⁵ Debora Tyas Wradiningsih, Kepastian Hukum, dikutip dari <https://www.scrib.com/document/362595114/tugas-teori-hukum-kepastian-hukum>, diakses 25 November 2021, h. 2

No	Judul, Penulis, Tahun	Bentuk	Universitas	Kebaharuan
1	Analisis Yuridis Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang, Arnovi Ayu, 2019	Tesis	USU	Akta izin roya yang mempunyai kedudukan sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang
2	Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan di Kota Yogyakarta, Dwi Fransiska Dewi, 2016	Tesis	UGM	Pelaksanaan roya partial yang tidak dinyatakan secara tegas dalam APHT
3	Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam Praktek di Bekasi, Agus Sulaiman Tampubolon, 2009	Tesis	UNDIP	Pelaksanaan roya partial Hak Tanggungan dalam praktek setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor. 3 Tahun 1997
4	Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Pelunasan Hak Tanggungan Di Kota Semarang, Septidya Nauvalin Nada, 2021	Tesis	UNISSULA	- Pengaturan roya partial dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta hambatan dan solusi dalam pelaksanaan roya partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di Kota Semarang - Hambatan solusi dalam pelaksanaan roya partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di Kota Semarang Hak Tanggungan dalam Pasal 2 ayat 1 jika mengikuti ketentuan maka dengan sendirinya Roya tidak bisa dilakukan terhadap Hak Tanggungan

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara mengenai metode yang digunakan dalam penelitian. Karena penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Secara umum *legal research* (penelitian hukum) menurut **Irwansyah**, merupakan serangkaian kegiatan dengan metode ilmiah dalam mencari kebenaran dengan cara sistematis, utuh dan konsisten.¹⁶

Penelitian hukum menurut **Irwansyah** merupakan kegiatan untuk memberikan solusi yang tepat terhadap isu atau permasalahan penelitian. Istilah penelitian hukum dalam bahasa inggris "*Legal Research*" dan dalam bahasa belanda disebut "*Rechtsonderzoek*". Perbedaan istilah *Bedrijfen/Beoefening* dan *Onderzoek* dalam tradisi sistem *civil law* di satu pihak dan istilah *research* dalam tradisi hukum *common law* pada pihak lain akan memperkaya berbagai istilah dalam khasanah penelitian hukum di Indonesia, pada amasa kini dan masa mendatang.¹⁷

Menurut **Sutrisno Hadi** penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah¹⁸, sedangkan menurut **Maria S.W. Sumardjono** penelitian merupakan proses

¹⁶Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktek Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Mira Buana Media, h. 64-65

¹⁷*Ibid*

¹⁸Sutrisno Hadi, 2010, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI: Yogyakarta, h. 4

penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah.¹⁹

Penelitian yang dilaksanakan pada dasarnya tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada (2) dua buah pola berpikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Terhadap penelitian hukum, **Soeryono Soekanto** memberikan definisi adalah sebagai berikut:²⁰

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan alamiah yang didasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa masalah hukum tertentu dengan jalan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala-gejala yang bersangkutan.

Penelitian hukum juga merupakan salah satu bagian yang bertahap di setiap usaha dan dikerjakan seorang peneliti. Suatu penelitian hukum dapat digolongkan sebagai penelitian karya ilmiah atau tidak, kiranya perlu dilihat penelitian itu sendiri.

1. Metode Pendekatan

Menurut **Zainuddin Ali**, penelitian hukum terdiri atas penelitian hukum normatif atau doktrinal dan penelitian hukum empiris.²¹ Dalam penelitian ini penelitian hukum yang digunakan adalah pendekatan yuridis

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta, h. 43

²¹ Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika: Jakarta, h. 19

empiris (*empiric legal research*).²² penelitian hukum yang didasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer untuk memahami gejala hukum yang mencakup dalam masyarakat dikaitkan dengan asas-asas hukum, norma hukum, Peraturan Perundang-undangan,²³ berkaitan dengan pelaksanaan royas partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di kota Semarang.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan Tesis ini spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya.²⁴ *Deskriptif* artinya menggambarkan gejala hukum, melukiskan secara sistematis faktual dan akurat mengenai pelaksanaan royas partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di kota Semarang, sedangkan *analitis* artinya memberikan penilaian terhadap hasil penggambaran tersebut tanpa bermaksud memberikan simpulan yang bersifat umum.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua, yaitu data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian adalah data sekunder yang didukung data primer.

²²*Ibid*,

²³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada: Jakarta, h. 11

²⁴Bambang Sunggono, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press: Jakarta, h. 36

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survey di lapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat.²⁵

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa data primer merupakan data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan termasuk keterangan dari responden yang berhubungan dengan Objek Penelitian dan praktik yang dapat dilihat serta berhubungan dengan Objek Penelitian.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui data pustaka.²⁶ Data sekunder menurut **Zainuddin Ali** dapat digolongkan 3 (tiga) karakteristik mengikatnya, yaitu:²⁷

- 1) Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*),²⁸ bahan hukum tersebut terdiri atas bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dasar, Peraturan Dasar dan Peraturan Perundang-undangan;
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, serta semua publikasi hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi; dan²⁹

²⁵ *Ibid*, h. 23

²⁶ Zainuddin Ali, *Op.cit*, h 23

²⁷ *Ibid*, h 23-24

²⁸ *Ibid*, h 47

²⁹ *Ibid*, h 54

- 3) Bahan Hukum Tertier, adalah bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya penelitian lapangan atau wawancara dan studi kepustakaan.

a. Penelitian Lapangan (Wawancara)

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung kepada objek yang diteliti sehingga memperoleh data primer. Data primer di peroleh melalui penelitian dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang memahami permasalahan yang diteliti di dalam penelitian ini.

b. Studi kepustakaan

Pengumpulan data kepustakaan merupakan teknik yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang terdiri dari :

1) Bahan hukum primer:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (UUPA);
- c) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya yang Berkaitan dengan Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan

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

2) Bahan hukum sekunder :

Pendapat para sarjana, literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah Jaminan Hak Tanggungan yang dilelang tanpa proses permohonan lelang eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri.

3) Bahan Hukum Tersier, terdiri dari :

- a) Kamus hukum lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris, Karangan Yan Pramdy Puspa; dan
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu analisis yang dilakukan terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang meliputi asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, Peraturan-Peraturan hukum yang berlaku di masyarakat dikaitkan dengan pelaksanaan royat partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan sebagian di kota Semarang, dalam arti bahwa yang dilakukan adalah menganalisis data sekunder (normatif) dan dikomplementerkan dengan data yang diperoleh dari penelitian di lapangan (empiris), selanjutnya disusun secara induktif.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dapat disusun sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode Penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan tentang teori-teori yang mendukung penelitian meliputi tinjauan perjanjian kredit, tinjauan tentang Hak Tanggungan, tinjauan tentang royalti Hak Tanggungan

BAB III Hasil Penelitian dan Analisis data

Bab ini menguraikan tentang pengaturan royalti partial dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hambatan dan solusi dalam pelaksanaan royalti partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan di kota Semarang.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini menguraikan tentang simpulan dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Kata "Perjanjian" dalam lingkup hukum perjanjian merupakan alih bahasa dari istilah Belanda "*verbintens*".³⁰ Ada juga yang menyebut perjanjian sebagai pengganti istilah *overeenkomst*.³¹ Istilah *verbintens* sebenarnya mencakup 3 (tiga) terjemahan, yaitu perutangan, perikatan dan perjanjian, sedangkan istilah *overeenkomst* mencakup 2 (dua) terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.³²

Perbedaan penafsiran dan istilah perjanjian muncul disebabkan adanya ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata. Dalam buku III BW (KUHP Perdata) diatur mengenai *verbintenissenrecht* yang dialih bahasakan sebagai perikatan. Disebutkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata:

Perikatan sebagai suatu persetujuan yaitu suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pasal 1313 KUH Perdata tidak memberikan batasan yang jelas. Hal ini dikarenakan di satu sisi terlalu luas dan di sisi lain kurang lengkap. Dijelaskan oleh **Abdulkadir Muhammad** bahwa pengertian perikatan

³⁰ M. Yahya Harahap, 2006, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni: Bandung, h. 6

³¹ Djaja S Meliala, 2019, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, edisi revisi, Nuansa Aulia: Bandung, h. 75

³² *Ibid*, h. 75

sebagaimana diberikan oleh Pasal 1313 KUH Perdata kurang tepat karena memiliki kelemahan-kelemahan antara lain :³³

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.
Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikat diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri” jadi ada konsensus antara kedua pihak;
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.
Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.
Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara Debitor dengan Kreditor mengenai harta kekayaan saja. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUH Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian atau personal; dan
- d. Tanpa menyebut tujuan.
Dalam rumusan Pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Sebagian **Pakar Hukum** menggunakan istilah perikatan sementara sebagian lagi menggunakan istilah perjanjian menurut :

1. ***R Subekti** perikatan meskipun terlihat sama dengan perjanjian, namun sebenarnya memiliki perbedaan. Perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian suatu hal yang kongkrit. Orang tidak dapat melihat suatu perikatan, tetapi hanya bisa membayangkan dalam alam pikiran, namun orang dapat melihat atau membaca perjanjian atau mendengarkan perkataan-perkataannya.*³⁴;

³³ Abdulkadir Muhammad, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung, h. 224

³⁴ R. Subekti, *Op.cit*, h. 3

2. Ditegaskan pula oleh **J. Satrio** bahwa perikatan merupakan suatu pengertian hukum (*rechtsbegrip*) dan karena itu tidak ada wujudnya, sedangkan yang kelihatan kalau ia berupa suatu perjanjian adalah perjanjiannya.³⁵;
3. **M. Yahya Harahap** menggunakan istilah *verbinten* sebagai alih bahasa dari perjanjian.³⁶ Perjanjian menurut **M. Yahya Harahap** dapat diartikan sebagai suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara 2 (dua) orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.³⁷;
4. **Djaja S Meliala** bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana 2 (dua) orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan.³⁸;
5. **Prodjodikoro** bahwa perjanjian diartikan sebagai perbuatan hukum mengenai hukum harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.³⁹, dan

³⁵J Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti: Bandung, h. 3

³⁶M. Yahya Harahap, *Op.cit.*, h. 6

³⁷*Ibid*, h. 5

³⁸Djaja S Meliala, *Op.cit.*, h. 81

³⁹Wirjono Prodjodikoro, 2013, *Asas–Asas Hukum Perjanjian*, Sumur: Bandung, h. 9

6. **Rutten** perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari perbuatan hukum yang ada tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak 2 (dua) atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan atau beban masing-masing pihak secara timbal balik.⁴⁰

Berdasarkan beberapa pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa perjanjian dapat diartikan sebagai suatu **Perbuatan Hukum** yang mana 2 (dua) orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal tertentu dengan berimbang balik di antara keduanya.

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana 2 (dua) orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁴¹ Perjanjian Kredit merupakan perikatan antara dua pihak atau lebih yang menggunakan uang sebagai objek dari perjanjian, jadi dalam perjanjian kredit ini titik beratnya adalah pemenuhan prestasi antara pihak yang menggunakan uang sebagai objek atau sesuatu yang dipersamakan dengan uang.

⁴⁰Purwahid Patrik, 2014, *Dasar-Dasar Hukum yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang*, Mandar Madju: Bandung, h. 46

⁴¹Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimanas telah diubah dengan Undang-undang No 10 Tahun 1998, Undang-undang No 23 Tahun 1999 Jo Undang-undang No 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*, Penerbit Kencana Prenada Media Group: Jakarta, h. 71

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagaimana perjanjian prinsipil, maka perjanjian Jaminan adalah assessor-nya. Ada atau berakhirnya perjanjian Jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah Kreditor.⁴²

Kredit yang diberikan oleh bank sebagai Kreditor kepada nasabahnya selalu dilakukan dengan membuat suatu perjanjian. Mengenai bentuk perjanjian ini tidak ada bentuk yang pasti karena tidak ada peraturan yang mengaturnya, tetapi yang jelas perjanjian kredit selalu dibuat dalam bentuk tertulis dan mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnyanya perjanjian.

Mengenai bentuk perjanjian kredit di dalam Undang-undang tidak diatur secara jelas termasuk pula dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan tidak mengatur juga masalah perjanjian kredit. Berdasarkan Intruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/1996 tanggal 3 Oktober 1966, Jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 nomor 2/539/UPK/pemberian kredit antara perbankan dengan nasabahnya harus berdasarkan pada suatu akad perjanjian kredit.

Ketentuan ini pun tidak mengatur perjanjian kredit itu harus dibuat dengan surat di bawah tangan, Akta Notaris atau dibuat perjanjian baku yang biasanya telah disiapkan oleh kreditur atau bank.⁴³ Perjanjian Kredit

⁴²*Ibid*

⁴³Sutan Remy Sjadeni, 2003, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Penerbit Institut Bankir Indonesia: Jakarta, h. 2

ini mempunyai arti yang sangat penting bagi para pihak, sebab perjanjian kredit merupakan landasan hukum dalam pemberian kredit bagi para pihak dan juga Perjanjian Kredit merupakan suatu alat bukti tertulis yang diperlukan oleh para pihak apabila terjadi sengketa. Perjanjian Kredit yang dibuat selama ini berpedoman pada hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata.

Perjanjian kredit merupakan suatu perjanjian yang diadakan antara Bank dengan calon Kreditor untuk mendapatkan kredit dari bank. Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang sangat penting dalam rangka penyaluran kredit dari bank sebagai Kreditor kepada para Debitornya. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang keberadaannya tidak tergantung pada perjanjian-perjanjian lainnya, jadi perjanjian kredit merupakan perjanjian utama apalagi kalau dikaitkan dengan keberadaan perjanjian pemberian Jaminan.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan Debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasanya disebut perjanjian baku (*standard contract*), di mana dalam perjanjian tersebut pihak Debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar menawar.

Apabila Debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani

perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila Debitor menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Setiap perjanjian pada dasarnya terdapat hubungan hukum para pihak. Demikian pula halnya dengan perjanjian kredit, terdapat hubungan hukum bagi para pihak. Dalam perjanjian kredit ada 2 (dua) pihak yang terlibat, yaitu pihak Kreditor atau pihak yang memberikan kredit dan pihak Debitor atau pihak yang menerima kredit.

Para pihak yang memiliki hubungan hukum satu sama lainnya terikat dan terbebani dengan hak dan kewajiban masing-masing. Kewajiban utama pihak yang memberi kredit adalah tidak boleh meminta kembali apa yang telah diberikannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Adapun kewajiban utama dari pihak peminjam (Debitor) adalah mengembalikannya uang beserta bunga pada waktu yang ditentukan.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila dipenuhi empat syarat seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

a. Sepakat para pihak yang melakukan perjanjian

Kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian harus sama-sama menyetujui syarat dan ketentuan yang ada dalam perjanjian. Kedua subjek yang mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang 1 (satu) juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Kata sepakat yang diberikan karena salah pengertian karena paksaan atau penipuan adalah tidak sah, oleh karena persetujuan diberikan dengan cacat kehendak. Perjanjian yang dalam keadaan demikian, dapat dimohonkan pembatalannya kepada pengadilan negeri oleh pihak yang bersangkutan;

b. Para pihak harus cakap menurut hukum.

Para pihak harus sepenuhnya berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya umur 21 (duapuluh satu) tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 (duapuluh satu) tahun.

Undang-undang tidak menyatakan dengan jelas siapa-siapa yang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan, bahwa orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut Pasal 1330 KUH Perdata. orang dewasa adalah orang yang telah berumur dua puluh satu tahun, atau yang kurang dari dua puluh satu tahun, akan tetapi yang sebelumnya telah menikah. Apabila perkawinan ini dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.

Ditentukan dalam Pasal 108 KUH Perdata⁴⁴ bahwa seorang wanita yang bersuami, yang hendak membuat perjanjian memerlukan bantuan atau izin dari suami. Jadi menurut Pasal 108 KUH Perdata ini dirasa sangat meremehkan derajat kaum wanita, dan oleh karena itu Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963, tertanggal 14 Agustus 1963, yang isinya antara lain adalah agar para hakim tidak lagi menerapkan Pasal 108 KUH Perdata dalam pertimbangan hukumnya;

c. Suatu hal tertentu atau Objek tertentu

Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan. Dinyatakan dalam Pasal 1332 KUH Perdata bahwa suatu barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi Pokok-Pokok persetujuan-persetujuan. Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1333 KUH Perdata dinyatakan:

"Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa sejumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung."

Dalam Ayat (2) dijelaskan lebih lanjut, bahwa masing-masing pihak berhak untuk melanjutkan hubungan hukum. Dan tidak menjadi halangan

⁴⁴ Penjelasan Peneliti / Penulis
Tidak berguna karena bertentangan dengan Hak Asasi Manusia (HAM) dan bersifat -diskriminatif.
karena membedakan laki-laki antara perempuan sehingga yas gender.

bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung.

Berdasarkan Pasal 1333 KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa paling sedikit yang menjadi objek perjanjian harus dapat ditentukan jenisnya, baik mengenai benda bergerak, berwujud maupun benda yang tidak berwujud. Objek perjanjian dapat pula beberapa barang-barang yang baru diharapkan akan ada di kemudian hari, jadi barang-barang itu belum ada pada waktu perjanjian dimuat (Pasal 1334 KUH Perdata). Perjanjian yang tidak punya objek adalah batal demi hukum;

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁴⁵ Ditegaskan dalam Pasal 1336 KUH Perdata bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal, ataupun jika ada sebab lain, daripada yang dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah.

Dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata dinyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Pasal 1335 KUH Perdata menentukan, bahwa perjanjian akan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan, jika dibuat dengan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang terlarang. Perjanjian dikatakan dibuat tanpa

⁴⁵Purwahid Patrik, 2006, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP: Semarang, h. 3

sebab, jika tujuan yang dimaksud oleh para pihak pada waktu perjanjian yang dibuat tidak akan tercapai.

Sebab yang palsu adalah suatu sebab yang dibuat oleh para pihak yang menutupi sebab yang sebenarnya dari perjanjian itu. Sedangkan yang dimaksud dengan sebab yang terlarang adalah sebab yang bertentangan dengan Undang-undang, kertertiban umum, atau kesusilaan.

Perjanjian yang dibuat dengan *causa* yang tidak halal apabila dimohonkan pelaksanaannya kepada Pengadilan akan tidak berhasil, oleh karena perjanjian semacam itu sejak semula adalah batal demi hukum.

4. Asas-Asas Perjanjian

Setiap perbuatan hukum pada dasarnya terikat pada suatu asas tertentu. Para pakar sepakat bahwa asas hukum yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian didasarkan pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata sebagai berikut:

- (1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
- (2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang;
- (3) Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut di atas, melahirkan 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata, yaitu:⁴⁶

- a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

⁴⁶M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Jurnal SUHUF, Vol. 26 No 1 Mei, 2014, h 50

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.⁴⁷

Menurut **Subekti**, Pasal 1338 ayat (1) seolah-olah membuat suatu pernyataan bahwa para pihak dibolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-undang. Cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak (*beginsel deer contracts vrijherd*) ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada di muka. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan Ketertiban Umum dan Kesusilaan.⁴⁸

Asas kebebasan berkontrak menurut **Johanes Gunawan** meliputi:⁴⁹

- 1) Kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah ia membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan setiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian;
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian;
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian; dan
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

b. Asas konsensualisme (*concsensualism*)

Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara

⁴⁷ *Ibid*, h. 51

⁴⁸ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Alumni: Bandung, h. 3

⁴⁹ Johanes Gunawan, 2007, *Penggunaan Perjanjian Standard dan Implikasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Alumni: Bandung, h. 55

kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁵⁰ Asas ini merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan adanya empat syarat sah perjanjian dan salah satunya adalah adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri;

c. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) adalah suatu yang menyatakan bahwa para pihak harus memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian yang dibuat secara sah.

Asas *Pacta Sun Servanda* atau asas kepastian hukum memberikan Jaminan terhadap pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Salah satu pihak tidak dapat menarik kembali sesuatu yang sudah diperjanjikan kecuali disetujui oleh para pihak.

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak;⁵¹

d. Asas itikad baik (*good faith*)

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak yang 1 (satu) dan pihak yang lain harus melaksanakan substansi kontrak (perjanjian)

⁵⁰M. Muhtarom, *Op.cit*, h. 51

⁵¹*Ibid*, h. 50

berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.⁵² Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat

(3) KUH Perdata yang berbunyi:

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”; dan

e. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer.⁵³ Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan:

“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

B. Asas yang diatur dalam hukum Al-Qur'an

Hukum Islam juga mengandung asas-asas, asas Hukum Islam berasal dari sumber Hukum Islam terutama al Qur'an dan Hadist yang dikembangkan oleh akal pikiran orang yang memenuhi syarat untuk berjihad. Asas-asas Hukum Islam banyak, disamping asas-asas yang berlaku umum, masing-masing bidang dan lapangan mempunyai asanya sendiri-sendiri. Asas-asas umum Hukum Islam adalah asas-asas hukum yang meliputi semua bidang dan lapangan Hukum Islam, yaitu sebagai berikut :

⁵²*Ibid*, h. 52

⁵³*Ibid*, h. 53

1. Asas Keadilan

Asas keadilan adalah asas yang penting dan mencakup semua asas dalam bidang Hukum Islam. Akibat dari pentingnya asas dimaksud, sehingga Allah Swt. mengungkapkan di dalam al-Qur'an lebih dari 1.000 kali, terbanyak disebut setelah kata Allah dan ilmu pengetahuan. Banyak ayat al-Qur'an yang memerintahkan manusia berlaku adil dan menegakkan keadilan di antaranya adalah Surat Shadd ayat 26 :

يٰۤاٰدُوۡدُ اِنَّا جَعَلٰنٰكَ خَلِيۡفَةً فِى الْاَرْضِ فَاحْكُم بَيْنَ النَّاسِ بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ
الْهَوٰى فَيُضِلَّكَ عَنْ سَبِيۡلِ اللّٰهِ اِنَّ الَّذِيۡنَ يَضِلُّوۡنَ عَنْ سَبِيۡلِ اللّٰهِ لَهُمْ
عَذَابٌ شَدِيۡدٌۢ بِمَا نَسُوۡا يَوْمَ الْحِسَابِ ﴿٢٦﴾

“Hai Daud, Sesungguhnya Kami menjadikan kamu khalifah (penguasa) di muka bumi, Maka berilah keputusan (perkara) di antara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu, karena ia akan menyesatkan kamu dari jalan Allah. Sesungguhnya orang-orang yang sesat dari jalan Allah akan mendapat azab yang berat, karena mereka melupakan hari perhitungan”.

Allah memerintahkan agar manusia menegakkan keadilan, menjadi saksi yang adil walaupun terhadap diri sendiri, orang tua dan keluarga dekat. Berdasarkan semua itu, dapat disimpulkan bahwa keadilan adalah asas yang mendasari proses dan sasaran Hukum Islam.

2. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian hukum tidak dapat dilepaskan dari konsep negara hukum. Negara hukum didasarkan pada keyakinan bahwa kekuasaan negara harus dijalankan atas dasar hukum yang baik dan adil. Jadi ada 2 (dua) unsur dalam paham negara hukum. Pertama, bahwa hubungan antara yang memerintah dan yang diperintah tidak berdasarkan kekuasaan, melainkan berdasarkan suatu norma objektif yang juga mengikat pihak yang memerintah. Kedua, bahwa norma objektif itu, hukum memenuhi syarat bukan hanya secara formal, melainkan dapat dipertahankan dengan idea hukum.

Hukum menjadi landasan segenap tindakan negara, dan hukum itu sendiri harus baik dan adil. Baik karena sesuai dengan apa yang diharapkan masyarakat dari hukum, dan adil karena maksud dasar segenap hukum adalah keadilan.⁵⁴ Demikian maka, pengertian negara berdasarkan hukum berarti bahwa segala kehidupan berbangsa dan bernegara dan bermasyarakat harus didasarkan atas hukum. Hukum mempunyai kedudukan yang tinggi dan setiap orang baik pemerintah ataupun warga negara harus tunduk terhadap hukum.⁵⁵ Kepastian hukum merupakan suatu kebutuhan langsung masyarakat.

⁵⁴ Frans Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: h. 295

⁵⁵ Juni Anggraeni, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta, h. 37

Asas Kepastian hukum, selain ada dalam hukum positif, juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadis. Asas kepastian hukum dapat ditemukan dalam Al-Qur'an Surat Al-Isra' ayat 15 :

مَنْ اهْتَدَىٰ فَإِنَّمَا يَهْتَدِي لِنَفْسِهِ ۚ وَمَنْ ضَلَّٰ فَإِنَّمَا يَضِلُّ عَلَيْهَا وَلَا نَزِرُ
وَاِزْرَةً ۖ وَزَرَّ اٰخِرَىٰ ۚ وَمَا كُنَّا مُعَذِّبِيْنَ حَتّٰى نَبْعَثَ رَسُوْلًا ﴿١٥﴾

“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul.”

C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah pada dasarnya adalah hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah seperti yang telah disebutkan pada Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁵⁶ Pengertian Hak Tanggungan secara normatif dapat dilihat dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah atau disebut UUHT, yaitu :

⁵⁶Henry S. Siswosoediro, 2009, *Buku Pintar Pegurusan Izin & Dokumen*, Visimedia: Jakarta, h.126

Hak Tanggungan adalah hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor yang lain.⁵⁷

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan diatas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga Jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditornya terhadap Kreditor-Kreditor lain (*droit de preference*).

Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 penjelasan umum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di atasnya yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain” adalah:

“bahwa jika Debitor cidera janji, Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan Jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada Kreditor-Kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi

⁵⁷Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, FH Undip:Semarang, h. 52

preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

Bahwa maksud dari Pasal 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya yang Berkaitan dengan Tanah adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk pinjaman kredit pada Bank, sedangkan yang dimaksud dengan pelunasan diutamakan pada Kreditor tertentu, artinya Kreditor tersebut mempunyai hak istimewa yang diberikan oleh Undang-undang terhadap Jaminan yang dipegang Kreditor tersebut. Hal ini mengandung pengertian bahwa jika hasil penjualan Jaminan tersebut diutamakan untuk pelunasan Kreditor yang mempunyai hak istimewa, kemudian bila masih ada sisanya dibayarkan pada Kreditor-Kreditor yang lain atau berdasarkan presentase utangnya.

Berdasarkan dari pengertian tersebut, dapat ada unsur pokok dari Hak Tanggungan, sebagai berikut:⁵⁸

- a. Hak Tanggungan adalah hak Jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu; dan

⁵⁸ www.Notarisindonesia.com, (Wadah komunikasi Notaris & PPAT Indonesia), Internet, diakses pada tanggal 10 Nopember 2021

- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu-kesatuan dengan tanah yang dijadikan Jaminan itu. Sesuai dengan asas pemisahan pemilikan horisontal menurut Hukum Adat yang dianut hukum tanah kita, maka benda-benda yang merupakan salah satu kesatuan dengan tanah tidak merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas Hukum Adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapi. Atas dasar kenyataan sifat Hukum Adat itu, dalam rangka pemisahan asas horizontal tersebut dalam Undang-undang ini dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, dan keikutsertaan dijadikan Jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan Jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh

pemegang hak atas tanah yang bersangkutan melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dan terhadap Kreditor-Kreditor lainnya.⁵⁹ Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok⁶⁰ yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijaminakan pelunasannya.⁶¹

Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat di bebani Hak Tanggungan.

Hak-hak atas tanah selain tersebut di atas, menurut Pasal 4 ayat (2) terdapat pula Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan yang dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Dalam

⁵⁹Salim H.S., 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers: Jakarta, h. 95.

⁶⁰ Penjelasan Peneliti / Penulis

Ikutan dari Perjanjian Pokok sebab Hak Tanggungan itu adalah berbentuk *accessoir* atau Perjanjian ikutan atau tempel perjanjian pokok, perjanjian pokok adalah utang piutang antara Debitor dengan Kreditor dengan menjaminkan tanah.

⁶¹Sri Soedewi Masjchoen, *Op.cit*, h. 72.

Pasal 27 UUHT disebutkan bahwa ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak Jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum diterangkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak Jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- a. Memberi kedudukan yang diutamakan bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Dari definisi Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai dibagian lainnya, yaitu dalam angka 4 penjelasan dari UUHT.

Dijelaskan dalam penjelasan umum UUHT itu bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain” ialah : “bahwa jika Debitor cidera janji, Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan Jaminan menurut

peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada Kreditor-Kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”. Hal tersebut juga dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditor-Kreditor lainnya.

Dari penjelasan umum yang telah dikutip di atas, dapatlah diketahui bahwa hak Kreditor, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut, sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan Kreditor-Kreditor lain, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara. Dengan kata lain, hak Negara lebih utama dari Kreditor pemegang Hak Tanggungan. Di dalam penjelasan ini tidak disebutkan apakah piutang-piutang Negara yang dimaksud, hanya terbatas kepada piutang-piutang Negara yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan yang

bersangkutan saja, ataukah mengenai semua piutang-piutang Negara yang menjadi kewajiban Debitor yang bersangkutan.

Dalam Pasal 1137 ayat (1) KUH Perdata, dinyatakan bahwa Hak dari Kas Negara, Kantor Lelang, dan lain-lain badan umum yang dibentuk pemerintah, untuk didahulukan, tertibnya melaksanakan hak itu, dan jangka waktu berlangsungnya hak tersebut, diatur dalam berbagai Undang-undang khusus yang mengenai hal itu.

Jadi, piutang Negara hanya didahulukan sepanjang hal itu ditentukan dalam Undang-undang khusus. Untuk mengetahui jenis-jenis piutang Negara yang harus didahulukan dari Gadai dan Hypotheek serta Hak Tanggungan, haruslah dipelajari adanya Undang-undang khusus yang dimaksud oleh Pasal 1137 KUH Perdata itu. Tentang hak mendahului dari Negara terhadap tagihan pajak sebagaimana dalam Pasal 1137 KUH Perdata, dapat kita jumpai ketentuannya dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;

- b. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*).

Salah satu kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap Kreditor oleh Pasal 1131 KUH Perdata yaitu, jika seluruh atau sebagian harta kekayaan dari Debitor tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan Debitor,

bukan lagi merupakan Jaminan bagi pelunasan piutang Kreditornya. Hal demikian tentunya dapat merugikan Kreditor-Kreditor terutama dalam menghadapi Debitor yang mempunyai itikad buruk.

Perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kemungkinan dipindahkannya hak milik atas barang yang telah dijamin dalam UUHT diatur dalam Pasal 7 yang menyatakan bahwa :

Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dalam penjelasan dari Pasal 7 UUHT disebutkan : Sifat ini merupakan salah satu Jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, Kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika Debitor cidera janji;

- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Asas spesialisasi menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Menurut **Remy Sjahdeini**, dianutnya asas spesialisasi oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT.⁶²

⁶² ST. Remy Sjahdeini, *Op.cit*, h. 42

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat 1) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak

Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat 2), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila objek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin uraian yang jelas sebagaimana dimaksud itu apabila objek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan” dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan, bahwa objek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam APHT yang bersangkutan.

Terhadap Hak Tanggungan di samping asas spesialisitas, berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Demikian penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT. Adakah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu

Hak Tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.⁶³

Dengan dibuat dan ditandatanganinya APHT, Hak Tanggungan belum lahir. Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat (5) UUHT; dan

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya; dan Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, dikarenakan Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Hak mendahului tertuang dalam eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.⁶⁴

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dikenal 3 (tiga) cara, yaitu :

⁶³*Ibid*, h. 44

⁶⁴Boedi Harsono, *Op.cit*, h. 440

- 1) Menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;
- 2) Pelaksanaan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan; dan
- 3) Pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan

3. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan diatur didalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

a. Tahap pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian Hak tanggungan yaitu dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian piutang yang dijamin. Pemberian Hak Tanggungan di buktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁶⁵

⁶⁵Kian Goenawan, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Pustaka Grhatama: Yogyakarta, h. 27

Menurut Pasal 10 ayat (2) bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 3 Surat Keputusan Direktur Jenderal Agraria No. Sk.67/DDA/1968 ditentukan bahwa hak atas tanah tersebut harus terletak dalam satu daerah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.⁶⁶

Pasal 13 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. kemudian PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;

b. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu :⁶⁷

1) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

2) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari 7 (ketujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi

⁶⁶Boedi Harsono, *Op.cit*, h. 422

⁶⁷Boedi Harsono, 2006, *Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Djambatan: Jakarta, h. 2

pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya; dan

3) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan yang dimaksud sertifikat adalah :

Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. (Pasal 1 angka 19 PP 24/1997)

Menurut **Ali Achmad Chomsah**, yang dimaksud dengan sertifikat adalah Surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁶⁸ Sertifikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang

⁶⁸Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka: Jakarta, h.122

sudah diselenggarakan Pengukuran Desa demi Desa, karenanya sertifikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subjek maupun objek ilmu hak atas tanah.

D. Tinjauan Tentang Roya Hak Tanggungan

a. Pengertian Roya Hak Tanggungan

Penjelasan umum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan bahwa:

Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan Jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa pencoretan atas hak tanggungan inilah yang disebut dengan roya, dengan demikian roya dapat diartikan sebagai pencoretan. Dikemukakan oleh **Kashadi**, apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) terhadap beban hak tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya, sebab jika tidak, maka umum tidak akan mengetahui adanya penghapusan hak tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.⁶⁹

⁶⁹Kashadi, 2010, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, BP Undip: Semarang, h. 64

Mengenai pencoretan Hak Tanggungan (roya), menurut **Kartini Mulyadi** dan **Gunawan Widjaja**, pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan.⁷⁰

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan roya adalah pencoretan terhadap Hak Tanggungan, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk membersihkan hak atas tanah dari pembebanan hak tanggungan.

b. Pengertian Roya Partial

Roya dapat terjadi untuk sebagian objek Hak Tanggungan yang disebut dengan roya sebagian atau roya partial. Ketentuan mengenai roya partial dapat dilihat pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa:

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 objek Hak Tanggungan, 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.

Penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta

⁷⁰ Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, 2008, (Seri Hukum Harta Kekayaan) *Hak Tanggungan*, Kencana: Jakarta, h. 272-273

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan Jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di atas, sepanjang telah diperjanjikan dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), maka roya secara partial dapat dilakukan karena adanya pelunasan sebagian utang.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai

pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Menurut ketentuan Pasal 22 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan pada Kantor Pertanahan, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (3) hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.

Permohonan pencoretan (roya) hak tanggungan, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus kareria piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari Kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena Kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kantor Pertanahan menurut ketentuan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 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).

Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Roya Partial dalam Undang-undang Republik Indonesia

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pengertian Roya Hak Tanggungan menurut penjelasan umum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Menyatakan bahwa :

Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan Jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Berdasarkan penjelasan tersebut roya sama dengan pencoretan atas Hak Tanggungan hal tersebut juga di kemukakan **Kashadi** apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) terhadap beban hak tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya, sebab jika tidak, maka umum tidak akan mengetahui adanya penghapusan hak tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.⁷¹

Sedangkan menurut **Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja**

Roya atau pencoretan Hak Tanggungan pencoretan pendaftaran Hak

⁷¹Kashadi, 2010, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, BP Undip: Semarang, Loc.cit, h. 67

Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan.⁷²

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan roya adalah pencoretan terhadap Hak Tanggungan, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk membersihkan hak atas tanah dari pembebanan hak tanggungan (Piutang).

Roya (pencoretan) Hak Tanggungan merupakan suatu proses akhir dari pelaksanaan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit antara lembaga keuangan (Bank, BPR, Koperasi dan lain-lain) selaku Kreditor dengan nasabah selaku Debitor karena adanya pelunasan utang.

Pasal 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah membagi roya dalam dua macam, yaitu:

1. Roya keseluruhan

Diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

2. Roya partial

Diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang

⁷² Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, 2008, (*Seri Hukum Harta Kekayaan*) *Hak Tanggungan*, Kencana: Jakarta, Loc.cit, h. 272-273

Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjanjikan dalam APHT 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 objek Hak Tanggungan, 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.

Pengaturan Roy Partial dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dikaitkan dengan teori kewenangan dari P. Nicolai adalah Kewenangan diperoleh oleh seseorang dengan pelimpahan kewenangan yaitu penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut untuk membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajiban untuk bertindak sendiri. Pelimpahan kewenangan ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku untuk. Bentuk pelimpahan kewenangan dapat dibagi menjadi (3) dua, yaitu :

1) Kewenangan Delegasi

Pendelegasian diberikan biasanya antara organ pemerintah (1) satu dengan organ pemerintah lain dan biasanya pihak pemberi wewenang memiliki kedudukan yang lebih tinggi dari pihak yang diberikan

wewenang. Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar Peraturan Perundang-undangan. Berbeda dengan kewajiban mandat, dalam kewenangan delegatif, tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut atau beralih pada delegataris. Dengan begitu, pemberi limpahan wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *contarius actus*. Oleh sebab itu, dalam kewenangan delegatif Peraturan dasar berupa Peraturan Perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lainnya kewenangan delegatif tersebut. Tanpa adanya Peraturan Perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut, maka tidak terdapat kewenangan delegasi.⁷³

2) Kewenangan Mandat

Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur perlimpahan dari pejabat atau dan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas. Setiap saat pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.

⁷³ *Ibid*,h 77-79

3) Kewenangan Atributif

Kewenangan atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atributif ini ditujukan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan wewenang yang dibentuk oleh pembuat Undang-undang. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atau dasar konstitusi atau Peraturan Perundang-undangan. Kewenangan atributif lazimnya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh Undang- Undang Dasar. Istilah lain untuk kewenangan distributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagi-bagikan kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif, pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan tersebut yang tertera dalam Peraturan dasarnya. Adapun mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat ataupun pada badan sebagaimana tertera dalam Peraturan dasarnya.

Roya (pencoretan) Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari Perjanjian utang piutang karena perjanjian utang merupakan dasar bagi pemberian Hak Tanggungan yang apabila utang tersebut telah lunas, maka Hak Tanggungan tersebut harus dihapus dari Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah harus dibersihkan dari Hak Tanggungan melalui roya (pencoretan) Hak Tanggungan.

Roya Partial atau roya pencoretan Hak Tanggungan menurut **Sutan Remy Sjahdeini**, bahwa keberadaan roya tidak dapat dilepaskan dengan Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan yang merupakan hak kebendaan yaitu

suatu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek Hak Tanggungan itu apabila objek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula.⁷⁴

Secara umum proses pelaksanaan royas sesuai dengan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Perjanjian Utang Piutang

Perjanjian utang piutang merupakan dasar bagi adanya pembebanan hak tanggungan terhadap suatu tanah/objek yang menjadi Jaminan utang. Perjanjian utang piutang tersebut bisa dibuat dengan dua acara, yaitu:

- a. Perjanjian kredit di bawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara Debitor sebagai peminjam dengan Kreditor sebagai pemberi pinjaman atau kredit.; dan
- b. Perjanjian kredit notariil, yaitu perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*Pactade Contrahendo Obligatoir*) disertai adanya kesepakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pihak dalam perjanjian kredit yakni Debitor merupakan pihak yang mengajukan perjanjian kredit dalam hal ini adalah nasabah, sedangkan

⁷⁴Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. Penerbit Alumni: Bandung, h 148

Kreditor di dalam perjanjian kredit ini adalah bank yakni pihak yang menerima pengajuan kredit dari Debitor.

Debitor mengajukan kredit kepada bank biasanya disertai dengan Jaminan. Jaminan yang diberikan Debitor untuk menjamin pelunasan kredit dapat berupa hak atas tanah atau Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB). Syarat yang harus dipenuhi oleh Debitor saat pengajuan kredit modal usaha di bank, ialah:

a. Melengkapi identitas

Debitor menyerahkan fotocopy kartu identitas pihak yang mengajukan kredit berupa Kartu Tanda Penduduk. Alamat yang tercantum di dalam KTP harus sesuai dengan alamat tinggal pada saat mengajukan kredit. Jika alamat yang ada ternyata berbeda, maka harus mencantumkan surat keterangan tinggal dari pihak kelurahan wilayah tempat Debitor tersebut;.

b. Mencantumkan Akta Nikah

Debitor menyerahkan fotocopy Akta Nikah. Ini digunakan agar pihak bank mengetahui bawa harta atau barang yang digunakan merupakan harta bersama dan pengajuan kredit tersebut disetujui oleh pasangannya (suami atau istri). Jika harta bersama, harus diketahui kedua belah pihak;.

c. Fotocopy Kartu Keluarga

Debitor menyerahkan fotocopy Kartu Keluarga yang bertujuan Bank mengetahui seberapa banyak beban anak yang perlu ditanggung oleh calon Debitor berkaitan dengan kemampuan bayar setiap bulannya;.

d. Melampirkan buku tabungan

Di beberapa Lembaga keuangan, mensyaratkan adanya mutasi buku tabungan selama 3 bulan terakhir. Kemampuan seseorang secara finansial dapat dilihat secara jelas dari saldo yang ada di buku tabungan selama 3 bulan terakhir.; dan

e. Fotocopy slip gaji

Debitor menyerahkan fotocopy slip gaji sebagai salah satu poin penting untuk dipertimbangkan oleh pihak Bank.

Pengajuan kredit oleh calon Debitor, setelah melalui proses analisis dan disetujui Kreditor, maka tahapan selanjutnya adalah pengikatan kredit dengan perjanjian kredit, baik Perjanjian kredit di bawah tangan ataupun Perjanjian kredit notariil.

2. Pembebanan dan Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasca dilakukan penandatanganan perjanjian kredit oleh para pihak, maka proses selanjutnya adalah pembebanan Hak Tanggungan. Proses pemberian Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 10 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai Jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Menurut **Patrik Purwahid** dan **Kashadi**, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberi Hak Tanggungan sebagai Jaminan pelunasan utang tertentu yang di tuangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁷⁵

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:⁷⁶

⁷⁵Purwahid Patrik & Kashadi, *Op.cit*, h. 62

⁷⁶Wawancara, Sasmita Raharjo, Notaris/PPAT di Semarang, tanggal 18 Mei 2022

a. Tahap pemberian Hak Tanggungan

Setelah dibuat perjanjian utang piutang, baru kemudian harus dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada umumnya APHT berisi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan (Jaminan), nilai Jaminan, jenis objek yang dijadikan Jaminan oleh Debitor, misalnya tanah atau bangunan atau objek lainnya, dan lain sebagainya. Sehingga jelas objek yang menjadi Jaminan di dalam utang-piutang tersebut;

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai Jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.;
- 2) Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.;

- 3) Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kota/Kabupaten).;
- 4) Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".; dan
- 5) Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji (wanprestasi).

Pemberian Hak Tanggungan, sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undanganyang berlaku. PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.; dan

- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
- a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
 - h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisitas, menurut Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan:⁷⁷

- 1) Nama dan identitas pemberi dan penerima/pemegang Hak Tanggungan ;
- 2) Domisili pihak-pihak, yaitu pemberi dan penerima/pemegang Hak Tanggungan ;

Kalau diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia.

Dalam hal pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan dianggap sebagai domisili yang dipilih.

⁷⁷Purwahid Patrik & Kashadi, *Op.cit*, h. 62-63

- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT. ;
- 4) Nilai Tanggungan ; dan
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan;

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji;

- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang;
- 5) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji;
- 6) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- 9) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;

- 10) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; dan
- 11) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pelaksanaan roya partial didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang di dalamnya memuat janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, 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.

Berikut disajikan contoh kutipan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memuat perjanjian Roya Partial, sebagai berikut:

Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji janji, yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini:

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan 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

Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat rangkat 2 (dua) yang semuanya ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan, para saksi serta PPAT. Satu lembar disimpan di Kantor PPAT, lembar lainnya disampaikan kepada kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan.

b. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan

PPAT dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah dibuat ditandatangani, wajib mendaftarkan akta tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Maksud pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah untuk dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatkan dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan/Jaminan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah atau objek, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemohon pendaftaran yaitu PPAT dan/atau kepada Pemegang Hak Tanggungan. Irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang dicantumkan di dalam sertifikat hak tanggungan menegaskan adanya kekuatan eksekutorial apabila Debitur ingkar janji/wanprestasi. Bila Debitur cidera janji, maka Kreditor dapat langsung melakukan eksekusi objek Jaminan tanpa harus mengajukan gugatan ke pengadilan (*parate executie*).

Pendaftaran Hak Tanggungan wajib dilaksanakan, karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ditegaskan dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Apabila APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor Pertanahan, maka proses pendaftaran dilakukan dengan dibuatnya buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftar dan dicatat adanya Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan dengan menyerahkan dokumen atau berkas ke Kantor Pertanahan. Ditegaskan dalam Pasal 114 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa “untuk

pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang terdiri dari:⁷⁸

- 1) Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- 3) Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 4) Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- 5) Lembar ke-2 APHT;
- 6) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
- 7) SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.; dan
- 8) Apabila hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan Jaminan sudah terdaftar, akan tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka dokumen-dokumen tersebut wajib

⁷⁸Wawancara, Sasmita Raharjo, Notaris/PPAT di Semarang, tanggal 18 Mei 2022

dilengkapi pula dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan:

- a) Hal pemindahan hak karena lelang; Risalah Lelang;
- b) Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- c) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar menukar, Akta Tukar Menukar;
- d) Dalam Hal pemindahan hak melalui Hibah, Akta Hibah;
- e) Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam hal pewarisan, surat keterangan ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian;
- f) Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli, Akta Jual Beli;
- g) Dalam Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh); dan
- h) Apabila objek Hak Tanggungan berupa hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yang wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan adalah sertifikatnya yang asli dari hak atas tanah yang dipecah (sertifikat induk), disertai Akta Jual beli antara pemegang hak atas tanah induk dan pemberi Hak Tanggungan mengenai hak

atas tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk tersebut.

Hak Tanggungan lahir pada saat dibuatnya buku tanah. Hal ini berarti sejak hari dan tanggal tersebut Kreditor resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*) dengan kata lain Kreditorlah yang berhak atas objek Hak Tanggungan yang dijadikan Jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat Hak Tanggungan dan tertulisnya nama Kreditor dalam sertifikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan yang didaftarkan di Kantor Pertanahan, akan diberikan sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya terdapat irah-irah : DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN YANG MAHA ESA. Sertifikat Hak Tanggungan ini merupakan pengganti grosse akta hypotheek, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 14 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pasal 14 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah selengkapnya adalah sebagai berikut:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- Undang-undangan yang berlaku.;

- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".;
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.;
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.;
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

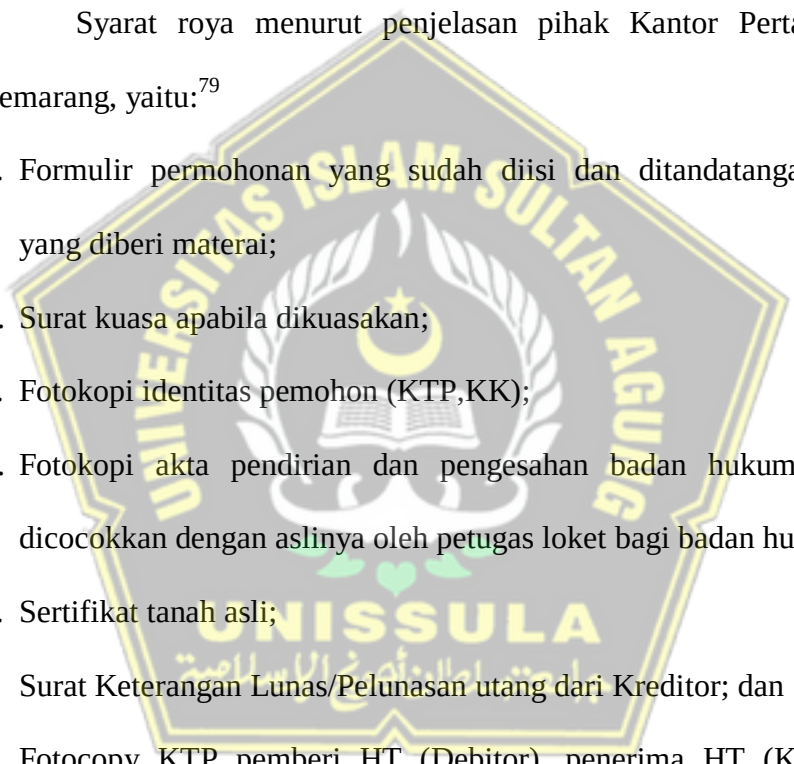
3. Proses Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan

Pencoretan (roya) Hak Tanggungan dapat dilakukan apabila Debitor telah melunasi seluruh kewajiban utangnya. Tujuan diadakannya pencoretan (roya) pada buku tanah/sertifikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali dan tidak dibebani oleh Hak Tanggungan serta di seimbangkan kembali keadaan hukum. Apabila pemberian hak, peralihan hak, pembebanan hak harus didaftarkan, maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak.

Menurut penjelasan Pasal 22 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, tujuan dilakukannya Roya dalam Hak Tanggungan adalah untuk ketertiban administrasi dalam bidang pertanahan, Peristiwa hapusnya Hak Tanggungan perlu direkam sebagaimana lahirnya Hak Tanggungan juga direkam, tujuannya adalah untuk memberikan data

pertanahan yang selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Pelaksanaan dari roya dalam Hak Tanggungan sangat terpengaruh dari proses pemberian Hak Tanggungan, artinya roya yang dilakukan dalam penghapusan catatan sebuah Hak Tanggungan ditentukan pada saat proses pemberian Hak Tanggungan mengatur ketentuan roya yang dapat dilakukan secara partial atau harus dilakukan secara keseluruhan.

Syarat roya menurut penjelasan pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu:⁷⁹

- 
- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon yang diberi materai;
 - b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
 - c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK);
 - d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi badan hukum
 - e. Sertifikat tanah asli;
 - f. Surat Keterangan Lunas/Pelunasan utang dari Kreditor; dan
 - g. Fotocopy KTP pemberi HT (Debitor), penerima HT (Kreditor) atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Berdasarkan penjelasan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang, proses pencoretan (roya) Hak tanggungan secara umum dapat dijelaskan sebagai berikut:⁸⁰

⁷⁹Wawancara, Bapak Heri Apriyanto, SH. Kasi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 13 April 2022

⁸⁰Wawancara, Bapak Heri Apriyanto SH. Kasi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 13 April 2022

- a. Debitor meminta kepada pihak Kreditor surat pernyataan pelunasan utang,;
- b. Pihak Kreditor memberikan surat pernyataan pelunasan utang tersebut,;
- c. Setelah mendapatkan surat pernyataan pelunasan utang dari pihak Kreditor, pihak Debitor mengajukan permohonan royah tanah kepada pihak Kantor Pertanahan, dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan royah,; yaitu:
 - 1) Foto Copy KTP Debitor yang dilegalisir Notaris;
 - 2) Foto Copy KK Debitor yang dilegalisir Notaris;
 - 3) Kode Bank Kreditor;
 - 4) Foto Copy PBB terbaru yang dilegalisir Notaris;
 - 5) Akta Pembuatan Hak Tanggungan (APHT); dan
 - 6) Surat pernyataan keabsahan dokumen yang dibuat oleh Notaris.
- d. Kantor Pertanahan melakukan Royah terhadap tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan;

Berdasarkan penjelasan dari Bank, proses pencoretan (royah) Hak Tanggungan terhadap kredit nasabah (Debitor) yang telah lunas adalah sebagai berikut:⁸¹

- a. Debitor telah melakukan pelunasan utang (kredit) ;

⁸¹ Wawancara, Agung Staff Bagian Kredit Bank BRI Cabang Ahmad Yani Semarang, tanggal 23 Nopember 2021

- b. Bank selaku Kreditor akan membuatkan surat roya, yaitu surat pengantar dari bank yang menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mencoret hak tanggungan. ;
- c. Bank selaku penerima HT (Kreditor) menyerahkan Asli sertifikat yang dijaminkan dan asli sertifikat hak tanggungan. ; dan
- d. Debitur setelah menerima surat roya dan asli sertifikat hak atas tanah dan hak tanggungan, bisa langsung melakukan pendaftaran roya di Kantor Pertanahan atau melalui PPAT.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa pelayanan pendaftaran proses roya di Kantor Pertanahan Kota Semarang dibagi menjadi 2 (dua) jalur, yaitu:⁸²

a. Melalui Pelayanan Loker Prioritas

Pelayanan Loker Prioritas adalah pelayanan yang dikhususkan buat warga yang datang langsung melakukan pengurusan akta tanah tanpa bantuan pihak ketiga seperti Notaris/PPAT atau pihak lain.

Syarat Proses Roya melalui Loker Prioritas:

- 1) Mengisi Formulir permohonan BPN yang bermeterai;
- 2) Menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik;
- 3) Menyerahkan Asli Sertifikat Hak Tanggungan;
- 4) Menyerahkan Asli Surat Roya;
- 5) Menyerahkan Copy Kartu Tanda Penduduk Pemilik Sertifikat;
- 6) Menyerahkan Copy Kartu Keluarga; dan

⁸²Wawancara, Notaris/PPAT di Semarang, tanggal 24 Nopember 2021

7) Menyerahkan Copy Pajak Bumi dan Bangunan.

b. Melalui Pelayanan Loker Permata.

Pelayanan Permata atau Pendaftaran Mandiri Akta Tanah adalah pelayanan yang diperuntukkan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan pelayanan ini PPAT dapat melaksanakan input/entry berkas/data peralihan hak atas tanah cukup dari kantor PPAT melalui online.

Syarat Proses Roya melalui Loker Pelayanan Permata:

- 1) Mengisi Formulir permohonan BPN bertandatangan dan berstempel PPAT;
- 2) Menyerahkan Asli Surat Kuasa bermeterai;
- 3) Menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik;
- 4) Menyerahkan Asli Sertifikat Hak Tanggungan;
- 5) Menyerahkan Asli Surat Roya;
- 6) Menyerahkan Copy Kartu Tanda Penduduk Pemilik Sertifikat;
- 7) Menyerahkan Copy Kartu Keluarga;
- 8) Menyerahkan Copy Pajak Bumi dan Bangunan yang dilegalisir PPAT;
dan
- 9) Menyerahkan Surat permohonan roya dari PPAT.

c. Setelah semua syarat dilengkapi, Debitor atau PPAT bisa langsung mendaftarkan permohonan Roya ke Kantor Pertanahan Kota Semarang dan membayar tarif sebesar Rp.50.000,-.⁸³

⁸³ Penjelasan Peneliti / Penulis

d. Setelah proses roya sudah selesai dan hasil sertifikat yang di roya tadi sudah bersih, maka diserahkan kepada pemohon

Pencoretan (roya) Hak Tanggungan dapat terjadi karena hapusnya Hak Tanggungan. Mengenai hapusnya Hak Tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) tersebut tersebut dapat dipahami bahwa salah satu sebab hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya utang, yang berarti telah terjadi pelunasan utang oleh Debitor. Lebih lanjut dinyatakan dalam penjelasan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah:

Sesuai dengan sifat accessoir dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-

Dalam realitanya atau pelaksanaan di lapangan pembayaran tarifnya tidak sesuai dengan tarif yang ada yaitu Rp. 50000 ribu rupiah, tetapi tarifnya lebih dari itu, Karena pihak Perbankan menyerahkan kepada Kantor ATR/BPN , Kantor ATR/BPN menyerahkan kepada PPAT.

sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Pencoretan (roya) Hak Tanggungan secara normatif diatur dalam ketentuan Pasal 22 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 22 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, menurut Pasal 22 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.

Ditegaskan dalam ketentuan Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa permohonan pencoretan

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.

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan **Utrecht** Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan Hukum bagi dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan Hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa yang dapat dibahankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian Hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim 1 (satu) dengan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.⁸⁴

Dalam hal Kreditor Kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis dari Kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas, maka menurut ketentuan Pasal 22 ayat (5) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun

⁸⁴ Debora Tyas Wradiningsih, Kepastian Hukum, dikutip dari <https://www.scrib.com/document/362595114/tugas-teori-hukum-kepastian-hukum>, diakses 25 November 2021, h. 2

1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

Pengadilan memiliki Kewenangan Atributif dalam hal memeriksa permohonan perintah pencoretan yang dimohonkan kepada pengadilan yang bersangkutan. Hal tersebut sesuai dengan Teori Kewenangan atributif, yaitu wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atributif ini ditujukan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahnya berdasarkan wewenang yang dibentuk oleh pembuat Undang-undang. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atau dasar konstitusi atau Peraturan Perundang-undangan. Kewenangan atributif lazimnya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh Undang-undang Dasar. Istilah lain untuk kewenangan distributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagi-bagikan kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif, pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan tersebut yang tertera dalam Peraturan dasarnya. Adapun mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat ataupun pada badan sebagaimana tertera dalam Peraturan dasarnya.

Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, maka menurut ketentuan Pasal 22 ayat (6) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Apabila dikaitkan dengan Pancasila dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia merupakan suatu tata nilai dalam berkehidupan berbangsa dan bernegara. Istilah nilai dipakai untuk menunjukkan kata benda abstrak yang artinya “keberhargaan” atau kebaikan, nilai juga menunjuk kata kerja yang artinya suatu tindakan kejiwaan tertentu dalam menilai atau melakukan penilaian.⁸⁵

Tata nilai, didalamnya terkandung cita-cita, harapan, serta keharusan, sehingga dalam membahas nilai Pancasila, akan ditelaah mengenai hal-hal yang bersifat ideal. Tata nilai Pancasila dipakai sebagai landasan, motivasi dan pedoman dalam segala aktivitas kehidupan berbangsa dan bernegara.

Tata nilai Pancasila tersusun dalam suatu sistem nilai yang disebut dengan sistem nilai Pancasila. Sistem ini adalah konsep atau gagasan yang menyeluruh mengenai apa yang dipandang baik, berharga dan penting dalam hidup yang ada dipikiran seseorang atau sebagian masyarakat. Pancasila sebagai suatu sistem nilai mengandung serangkaian nilai yang saling berkaitan satu sama lain dan tidak terpisahkan. Sistem nilai Pancasila bersifat objektif dan subjektif. Sistem nilai Pancasila bersifat objektif mengandung arti bahwa nilai-nilai tersebut dapat dipakai dan diakui oleh negara-negara lain, meskipun dengan nama yang berbeda, seperti nilai kemanusiaan dinegara lain diberi

⁸⁵Rukiyati, Purwastuti, L.A., Dwikurniani, D., dkk. 2013, *Pendidikan Pancasila*, UNY Press: Yogyakarta, h. 51

nama humanisme. Sistem nilai Pancasila bersifat objektif dapat dijelaskan sebagai berikut:⁸⁶

- a. Rumusan dari sila-sila Pancasila itu sebenarnya hakikat maknanya yang terdalem menunjukkan adanya sifat-sifat yang umum universal dan abstrak, karena pada hakikatnya Pancasila adalah nilai.
- b. Inti nilai-nilai Pancasila berlaku tidak terkait oleh ruang, artinya keberlakuannya sejak zaman dahulu, masa kini dan juga untuk masa yang akan datang untuk bangsa Indonesia dan boleh jadi untuk negara lain yang secara eksplisit tampak dalam adat istiadat, kebudayaan, tata hidup kenegaraan dan tata hidup beragama.
- c. Pancasila yang terkandung dalam pembukaan UUDNRI Tahun 1945, menuntut ilmu hukum memenuhi syarat sebagai pokok kaidah negara yang fundamental, sehingga merupakab suatu sumber hukum positif di Indonesia.

Pancasila bersifat subjektif mengandung arti bahwa nilai-nilai Pancasila itu terletak pada pembawa dan pendukung nilai Pancasila itu sendiri yaitu masyarakat, bangsa, dan negara Indonesia, sebagai berikut:⁸⁷

- a. Nilai-nilai Pancasila timbul dari bangsa Indonesia sendiri yang merupakan hasil pemikiran, penilaian, dan refleksi filosofis bangsa Indonesia.
- b. Nilai Pancasila merupakan filsafat (pandangan hidup) bangsa Indonesia sehingga menjadi jati diri bangsa yang diyakini sebagai sumber nilai

⁸⁶Kaelan, *Op.Cit.*, h 182

⁸⁷Rukiyati, Purwastuti, L.A., Dwikurniani, D., dkk., *Op.Cit.*, h. 56

atas kebenaran, kebaikan, keadilan dan kebijakan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

- c. Nilai-nilai Pancasila sesungguhnya merupakan nilai-nilai yang sesuai dengan hati nurani bangsa Indonesia, karena bersumber dari kepribadian bangsa.

Pancasila sebagai akar dari cita hukum bangsa Indonesia memberikan konsekuensi bahwa dalam dinamika kehidupan berbangsa dan bernegara, sebagai pandangan hidup yang dianut akan memberikan arah pada pikiran dan tindakan. Cita hukum Pancasila adalah gagasan, karsa, cipta dan pikiran berkenaan dengan hukum atau persepsi tentang makna hukum, yang dalam intinya terdiri atas tiga unsur yakni keadilan, kehasilgunaan atau manfaat dan kepastian hukum berdasarkan Pancasila. Cita hukum terbentuk dalam pikiran dan sanubari manusia sebagai produk berpadunya pandangan hidup, keyakinan keagamaan dan kenyataan kemasyarakatan.⁸⁸

Adanya penetapan atau putusan pengadilan terhadap perintah di maksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum merupakan suatu kebutuhan langsung masyarakat.

Asas Kepastian hukum, selain ada dalam hukum positif, juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadis. Asas kepastian hukum dapat ditemukan dalam Al- Qur'an Surat Al-Isra' ayat 15 :

⁸⁸ B. Arief Sidharta, 2010, *Ilmu Hukum Indonesia*, FH Unika Parahyangan: Bandung, h. 20

مَنْ اهْتَدَىٰ فَإِنَّمَا يَهْدِي لِنَفْسِهِ ۖ وَمَنْ ضَلَّ فَإِنَّمَا يَضِلُّ عَلَيْهَا وَلَا نَزِرُ
وَاِزْرَةً ۖ وَزَرَّ اٰخِرَىٰ ۖ وَمَا كُنَّا مُعَذِّبِيْنَ حَتّٰى نَبْعَثَ رَسُوْلًا ﴿١٥﴾

“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul.”

Selanjutnya jika sudah mendapatkan penetapan atau putusan dari pengadilan negeri, maka sesuai Pasal 22 ayat (7) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Selanjutnya sesuai Pasal 22 ayat (8) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-undanganyang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, merupakan norma hukum

menjadi landasan bagi pelaksanaan roya partial. Adanya norma hukum memberikan kepastian hukum yang merupakan suatu kebutuhan langsung masyarakat. Asas Kepastian hukum, ada dalam hukum positif, serta dalam Islam. Asas Kepastian hukum dapat ditemukan dalam Al- Qur'an Surat Al-Maidah ayat 101 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَسْـَٔلُوْا عَنِ اَشْيَآءٍۤ اِنْ تُبَدِّلْكُمْ دَسُوْكُمْ
وَ اِنْ تَسْـَٔلُوْا عَنْهَا حِيْنَ يُنَزَّلُ الْقُرْءَانُ تُبَدِّلْكُمْ عَفَا اللّٰهُ عَنْهَا وَاللّٰهُ
غَفُوْرٌ حَلِيْمٌ ﴿١٠١﴾

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu menanyakan (kepada Nabimu) hal-hal yang jika diterangkan kepadamu (justru) menyusahkan kamu. Jika kamu menanyakannya ketika Al-Qur'an sedang diturunkan, (niscaya) akan diterangkan kepadamu.”

B. Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Pelunasan Hak Tanggungan di Kota Semarang

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pelaksanaan roya partial telah diatur dalam ketentuan Pasal 2 jo Pasal 22 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hasil penelitian lapangan menunjukkan adanya hambatan dalam proses pelaksanaan pencoretan (roya) Hak Tanggungan atas kredit yang telah lunas, antara lain:⁸⁹

1. Bank lamban dalam memberikan surat pernyataan lunas atau surat roya

Debitor setelah melunasi kredit yang selama ini menjadi kewajibannya, oleh pihak bank selaku Kreditor dan penerima Hak

⁸⁹Wawancara, Agus Sulistiyono (Debitor), tanggal 8 Juni 2022

Tanggungan ternyata tidak langsung diberikan surat roya. Alasan dari bank tidak segera memberikan surat roya, karena harus melakukan verifikasi data kredit yang memerlukan waktu cukup lama.

Tindakan bank yang tidak segera menerbitkan surat roya, menghambat pelaksanaan proses permohonan roya oleh Debitor atau pemberi Hak Tanggungan, sebab surat roya merupakan salah satu syarat utama untuk pelaksanaan pencoretan (roya) Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga jika tidak ada surat roya, pembersihan sertifikat dari Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

Lambannya bank dalam memberikan surat roya menimbulkan rasa ketidakadilan bagi Debitor, mengingat Debitor sudah memenuhi kewajibannya namun bank tidak segera melaksanakan kewajibannya. Hal ini bertentangan dengan Asas keadilan yang merupakan asas yang penting dalam hukum islam. Salah satu ayat yang menunjukkan adanya perintah bagi manusia berlaku adil dan menegakkan keadilan di antaranya adalah Surat Shadd ayat 26 :

يٰۤاٰدٰوُدْ اِنَّا جَعَلْنٰكَ خَلِيْفَةً فِى الْاَرْضِ فَاحْكُم بَيْنَ النَّاسِ بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ
الْهَوٰى فَيُضِلَّكَ عَنْ سَبِيْلِ اللّٰهِ اِنَّ الَّذِيْنَ يَضِلُّوْنَ عَنْ سَبِيْلِ اللّٰهِ لَهُمْ
عَذَابٌ شَدِيْدٌۢ بِمَا نَسُوْا يَوْمَ الْحِسَابِ ﴿٢٦﴾

“Hai Daud, Sesungguhnya Kami menjadikan kamu khalifah (penguasa) di muka bumi, Maka berilah keputusan (perkara) di antara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu, karena ia akan menyesatkan kamu dari jalan Allah.

Sesungguhnya orang-orang yang sesat dari jalan Allah akan mendapat azab yang berat, karena mereka melupakan hari perhitungan”.

Allah memerintahkan agar manusia menegakkan keadilan, menjadi saksi yang adil walaupun terhadap diri sendiri, orang tua dan keluarga dekat.

2. Debitor tidak segera melakukan pendaftaran pencoretan (roya)

Hak Tanggungan

Debitor yang telah melunasi utangnya, pada umumnya tidak memahami bahwa setelah terjadi pelunasan, maka ia akan menerima surat roya yang dipergunakan untuk mengajukan permohonan roya di Kantor Pertanahan. Surat roya ini sebenarnya dipergunakan untuk melakukan pendaftaran pencoretan (roya) Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, namun faktanya Debitor tidak langsung mengajukan permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan meskipun telah menerima surat roya dari Bank.

Ketidaktahuan Debitor yang menyebabkan ia tidak segera melakukan pendaftaran roya di Kantor Pertanahan, secara normative merugikan kepentingan hukum Debitor sendiri, sebab dengan tidak segera melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya, seolah-olah si Debitor masih memiliki utang ke Bank tempat Debitor mengajukan kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.

3. Pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang lamban

Hambatan lain yang juga terjadi dalam pelaksanaan royah Hak Tanggungan, lambannya pelayanan pada Kantor Pertanahan. Kelambanan pelayanan dalam proses pencoretan (royah) Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, salah satunya adalah tidak ditemukannya buku tanah sertifikat yang akan di royah. Hal ini biasa terjadi karena kelalaian petugas pada saat setelah menggunakan buku tanah, tidak meletakkannya kembali pada tempat yang tersedia.

Proses waktu pelayanan pencoretan (royah) Hak Tanggungan melebihi batas waktu yang ditentukan oleh peraturan Perundang-undangan, yaitu melebihi 7 (tujuh) hari sejak tanggal permohonan. Pasal 22 ayat (8) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyatakan bahwa Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-undang yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan.

Adanya hambatan dalam proses pelaksanaan pencoretan (royah) Hak Tanggungan atas kredit yang telah lunas, menunjukkan masih adanya kelambanan dalam pelayanan hukum di tengah masyarakat. Untuk mengatasi hambatan tersebut, maka perlu dilakukan solusi-solusi sebagai berikut:

1. Terhadap bank yang lamban dalam memberikan surat pernyataan lunas atau surat royah, maka pihak bagian pelunasan kredit akan berkoordinasi dengan

bagian penyimpanan dokumen Jaminan Hak Tanggungan dan bagian administrasi guna memperlancar dibuatnya surat roya serta penyerahan dokumen berupa sertifikat hak atas tanah dan hak tanggungan.;

2. Terhadap Debitor yang tidak segera melakukan pendaftaran pencoretan (roya) Hak Tanggungan, pihak bank akan memberikan informasi dan arahan kepada Debitor berkaitan dengan proses permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan. Pihak bank akan menjelaskan fungsi surat roya kepada Debitor, sehingga Debitor bisa segera melakukan proses permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.; dan
3. Terhadap pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang lamban, masyarakat hanya bisa memberikan kritik, masukan dan saran kepada Kantor Pertanahan agar meningkatkan pelayanan kepada masyarakat khususnya yang berkaitan dalam proses pencoretan (roya) Hak Tanggungan yang telah ditentukan waktunya oleh peraturan Perundang-undangan dengan cara meningkatkan kedisiplinan dan ketertiban dalam pelayanan administrasi, sehingga tidak menghambat pelayanan yang harus diterima oleh masyarakat atau memberikan pelayanan kepada masyarakat secara prima, akuntabel, jujur dan professional sehingga masyarakat memperoleh pelayanan yang baik atau maksimal.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya mengenai roya partial, dapat ditarik suatu simpulan sebagai berikut:

1. Roya Partial telah diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yakni pada Pasal 2 dan Pasal 22 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, membagi roya dalam dua macam, yaitu: Roya keseluruhan dan Roya partial. Tujuan dilakukannya Roya dalam Hak Tanggungan adalah untuk ketertiban administrasi dalam bidang pertanahan, Peristiwa hapusnya Hak Tanggungan perlu direkam sebagaimana lahirnya Hak Tanggungan juga direkam, tujuannya adalah untuk memberikan data pertanahan yang selalu sesuai dengan kenyataan yang ada.

2. Terdapat hambatan dalam Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Pelunasan Hak Tanggungan di Kota Semarang, yaitu:

- a. Bank lamban dalam memberikan surat pernyataan lunas atau surat roya;
- b. Debitor tidak segera melakukan pendaftaran pencoretan (roya) Hak Tanggungan; dan
- c. Pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang lamban

Solusi untuk mengatasi hambatan tersebut, adalah sebagai berikut:

- a. Terhadap bank yang lamban dalam memberikan surat pernyataan lunas atau surat roya, maka pihak bagian pelunasan kredit akan berkoordinasi dengan bagian penyimpanan dokumen Jaminan Hak Tanggungan dan bagian administrasi guna memperlancar dibuatnya surat roya serta penyerahan dokumen berupa sertifikat hak atas tanah dan hak tanggungan.;
- b. Terhadap Debitor yang tidak segera melakukan pendaftaran pencoretan (roya) Hak Tanggungan, pihak bank akan memberikan informasi dan arahan kepada Debitor berkaitan dengan proses permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan. Pihak bank akan menjelaskan fungsi surat roya kepada Debitor, sehingga Debitor bisa segera melakukan proses permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.;
- dan
- c. Terhadap pelayanan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang lamban, masyarakat hanya bisa memberikan kritik, masukan dan saran kepada Kantor Pertanahan agar meningkatkan pelayanan kepada

masyarakat khususnya dalam hal ini adalah proses pencoretan (roya) Hak Tanggungan yang telah ditentukan waktunya oleh peraturan Perundang-undangan dengan cara meningkatkan kedisiplinan dan ketertiban dalam pelayanan administrasi, sehingga tidak menghambat pelayanan yang harus diterima oleh masyarakat atau memberikan pelayanan kepada masyarakat secara prima, akuntabel, jujur dan professional sehingga masyarakat memperoleh pelayanan yang baik atau maksimal.

C. Saran

1. Pihak Kreditor perlu meningkatkan koordinasi antar bagian agar dalam memberikan pelayanan kepada Debitor berkaitan dengan pelunasan kredit dan pemberian surat roya tidak terhambat yang dapat merugikan kepentingan dan hak nasabah selaku Debitor. Kreditor perlu memberikan informasi dan arahan kepada Debitor berkaitan dengan proses permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan, menjelaskan fungsi surat roya kepada Debitor, sehingga Debitor paham dan tahu yang harus dilakukan.; dan
2. Kantor Pertanahan Kota Semarang lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam hal ini adalah proses pencoretan (roya) Hak Tanggungan yang telah ditentukan waktunya oleh Peraturan Perundang-undangan dengan cara meningkatkan kedisiplinan dan ketertiban dalam pelayanan administrasi, sehingga tidak menghambat proses pelayanan kepada masyarakat atau memberikan pelayanan kepada masyarakat secara prima, akuntabel, jujur dan professional sehingga masyarakat memperoleh

pelayanan yang baik atau maksimal. dan Debitor perlu aktif menanyakan kepada pihak bank Langkah yang harus dilakukan nasabah (Debitor) setelah adanya pelunasan berkaitan dengan proses permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan, sehingga Debitor bisa segera melakukan proses permohonan pencoretan (roya) Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran

Surat Shadd ayat 26
Surat Al-Isra' ayat 15
Surat Al-Maidah ayat 101

Buku

- Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta, Ichtiar Baru Van Hoeve, 2005.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2017.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.
- Al-munjid, 2008, *fi al-Lughah wa al-'Alam*, Beirut, dar al Masyiq, 2008.
- Al-Thahanawi, *Mu'jam al- Ulum wa al-Funum*, Jilid I, Beirut, Daar al-ma'rifat, 2005.
- Ahmad Azhar Basyir, *Negara dan Pemerintahan dalam Islam*, Yogyakarta, UII Press, 2010.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, 2007
- Boedi Harsono, *Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Jakarta, Djambatan, 2006.
- B. Arief Sidharta, *Ilmu Hukum Indonesia*, Bandung, FH Unika Parahyangan, 2010.
- Djaja S Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan, edisi revisi*, Bandung, Nuansa Aulia, 2019.
- Franz Magnis Suseno, *Kuasa dan Moral*, Jakarta, Gramedia, 2008.
- Frans Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, tanpa tahun.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimanas telah diubah*

dengan Undang-undang No 10 Tahun 1998, Undang-undang No 23 Tahun 1999 Jo Undang-undang No 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, Jakarta, Penerbit Kencana Prenada Media Group, 2006.

Henry S. Siswosoediro, *Buku Pintar Pegurusan Izin & Dokumen*, Jakarta, Visimedia, 2009.

Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Bandung, Alumni, 2004.

Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktek Penulisan Artikel*, Yogyakarta, Mira Buana Media, 2020.

Johanes Gunawan, *Penggunaan Perjanjian Standard dan Implikasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Bandung, Alumni, 2007.

Juni Anggraeni, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2012.

J Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992.

Kaelan, *Pendidikan Pancasila*, Yogyakarta, Paradigma, 2010.

Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang, BP Undip, 2010.

Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaja, *(Seri Hukum Harta Kekayaan) Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2008.

Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Yogyakarta, Pustaka Grhatama, 2008.

Murtadha Muthahhari, *Keadilan Ilahi: Asas Pandangan Dunia Islam*, Terj. Agus Efendi, Bandung, Mizan, 2005.

M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 2006.

Nurcholish Madjid, *Islam Doktrin dan Peradapan :Sebuah telaah Kritis tentang Masalah Keimanan, dan Kemodernan*, Jakarta, Yayasan Wakaf Paramadina, 2002.

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008

Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang, BP UNDIP, 2006.

- _____, *Dasar-Dasar Hukum yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang*, Bandung, Mandar Madju, 2014.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang, FH Undip, 2006.
- Raghib al-Isfahani, *Mufradaat alfadzil Qur'an*, Beirut, Daar al-Ma'rifah, 2005.
- Rahardjo Adisasmito, *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2011.
- Rukiyati, Purwastuti, L.A., Dwikurniani, D., dkk. 2013, *Pendidikan Pancasila*, Yogyakarta, UNY Press, 2013.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 2014.
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2004.
- _____, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, 2014.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2010.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Radja Grafindo Persada, 2011.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-6, Yogyakarta, Liberty Offset, 2013.
- Sutan Remy Sjadeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta, Penerbit Institut Bankir Indonesia, 2003.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Yogyakarta, ANDI, 2010,
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur, 2013.
- Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika: Jakarta, h. 19

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Jurnal

M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Jurnal SUHUF, Vol. 26 No 1 Mei, 2014

Internet

Debora Tyas Wradiningsih, Kepastian Hukum, dikutip dari <https://www.scrib.com/document/362595114/tugas-teori-hukum-kepastian-hukum>, diakses 25 November 2021.

<https://id.m.wikipedia.org>, diakses tanggal 15 Januari 2022

www.Notarisindonesia, Wadah komunikasi Notaris & PPAT Indonesia Internet, diakses pada tanggal 10 Nopember 2021 pukul 09.00