

**IMPLEMENTASI ROYA PARSIAL SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG**

TESIS



Oleh:

**MUHAMAD IQBAL AL HAKIEM
N.I.M : 21301900133
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**IMPLEMENTASI ROYA PARSIAL SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 Magister Kenotariatan**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**IMPLEMENTASI RO YA PARSIAL SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Oleh:

MUHAMAD IQBAL AL HAKIEM

N.I.M : 21301900133

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,

17/2-2022

Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum.
NIDN. 0628046401

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



Dr. Marvanto, S.H., M.H.
NIDN. 0629086301

**IMPLEMENTASI RO YA PARSIAL SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK DI KOTA SEMARANG**

TESIS

MUHAMAD IQBAL AL HAKIEM
N.I.M : 21301900133
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Tanggal : Februari 2022
Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN. 0607077601

Anggota


Prof. Dr. H. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum.
NIDN: 0628046401

Anggota


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.
NIDK. 8954100020

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


Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN. 0629086301



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan diawah ini,

Nama : Muhamad Iqbal al Hakiem

NIM : 21301900133

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian karya tulis orang lain tanpa menyebut sumbernya. Jika saya melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, Februari 2022
Yang menyatakan,



Muhamad Iqbal al Hakiem

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Muhamad Iqbal al Hakiem

NIM : 21301900133

Fakultas : Hukum

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis dengan judul **“Implementasi Roya Parsial Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Semarang”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta dan mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.



Semarang, Februari 2022
Yang menyatakan,



Muhamad Iqbal al Hakiem

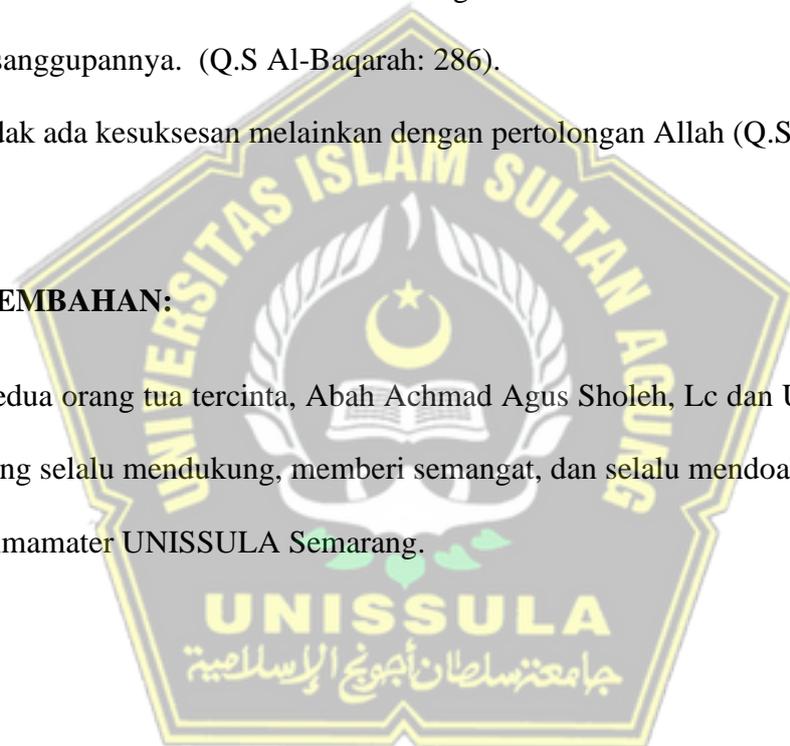
MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- ❖ Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia lainnya.
(HR.Thabrani & Daruquthni).
- ❖ Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kadar kesanggupannya. (Q.S Al-Baqarah: 286).
- ❖ Tidak ada kesuksesan melainkan dengan pertolongan Allah (Q.S Huud: 88).

PERSEMBAHAN:

1. Kedua orang tua tercinta, Abah Achmad Agus Sholeh, Lc dan Umi Nuraidah, yang selalu mendukung, memberi semangat, dan selalu mendoakan penulis.
2. Almamater UNISSULA Semarang.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahNya kepada kita. Shalawat serta salam kita haturkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Penulis telah menyelesaikan tesis yang berjudul **“Implementasi Roya Parsial Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Semarang”**. Penulisan tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar magister (S2) kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada ayahanda tercinta Achmad Agus Sholeh, Lc. dan ibunda yang kusayangi Nuraidah atas perhatian, doa, dukungan, pengorbanan, dan kasih sayang beliau yang tidak pernah terputus. Serta ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto. SH., SE.Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto. SH., SE.Akt., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing pertama atas waktu, perhatian, kesabaran, dan segala bimbingan serta arahan sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

4. Ibu Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing kedua atas waktu, perhatian, kesabaran, dan segala bimbingan serta arahan sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak dan Ibu Dosen Tim Penguji yang telah menguji penulis dalam melaksanakan ujian tesis ini.
7. Saudariku tersayang Akrimni Nur Zakiyyah yang selalu memberi motivasi dan dukungan.
8. Yuliyanti Maulidiyan yang telah membantu dan mengajari penulis menyelesaikan tesis ini.
9. Semua teman-temanku Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang angkatan 2019, yang tidak dapat disebutkan satu-persatu atas kesan-kesan selama penulis menimba ilmu.
10. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil yang tidak bisa penulis sebutkan seluruhnya.

Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar kelak dapat menghasilkan karya yang lebih baik. Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi penulis, pembaca, dan dapat berguna dalam pengembangan ilmu hukum.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Semarang,
Penulis

Muhamad Iqbal Al Hakiem

ABSTRAK

Roya Parsial adalah pencoretan sebagian obyek Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyek untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Pelayanan roya dengan sistem Hak Tanggungan elektronik memiliki keterbatasan yaitu pelayanan roya dengan sistem Hak Tanggungan elektronik hanya dapat dilakukan pada sertipikat Hak Tanggungan elektronik, dan pelayanan roya terhadap sertipikat hasil pemecahan/pemisahan dari sertipikat induk yang dibebani Hak Tanggungan belum diatur dalam sistem Hak Tanggungan elektronik. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kewenangan Notaris/PPAT dalam implementasi roya parsial, implementasi roya parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dan contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan perjanjian Roya Parsial.

Metode penelitian dalam tesis ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi penelitian deksriptif. Sumber data dan metode pengumpulan data menggunakan data primer dan sekunder yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kewenangan Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam implementasi roya parsial di Kota Semarang. Kewenangan tersebut adalah pembuatan akta perjanjian kredit sebagai dasar pembuatan APHT dan akta konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang oleh notaris, serta pembuatan dan pendaftaran APHT dengan perjanjian roya parsial dan pengajuan permohonan roya terhadap Hak Tanggungan konvensional oleh PPAT. Notaris/PPAT dalam menjalankan kewenangannya tersebut harus mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk menjamin kepastian hukum. Implementasi roya parsial di BPN Kota Semarang setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik terbagi menjadi dua yaitu secara konvensional dan secara elektronik. Implementasi roya parsial di BPN Kota Semarang dapat dilakukan tanpa perlu diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT. Pemecahan sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dan roya parsial terhadap sebagian hasil pemecahan tersebut dapat dilakukan di BPN Kota Semarang dengan syarat harus disepakati oleh pihak kreditur dan debitur. Perjanjian roya parsial perlu dimuat dalam APHT untuk menjamin kepastian hukum dan bermanfaat dalam mengantisipasi apabila dikemudian hari BPN Kota Semarang menetapkan kebijakan yang harus memperjanjikan roya parsial dalam APHT. Implementasi roya parsial dengan menggunakan sistem Hak Tanggungan elektronik memberikan manfaat lebih dalam hal kemudahan dan efisiensi waktu.

Kata Kunci: Roya Parsial, Hak Tanggungan, Kota Semarang

ABSTRACT

Partial Roya is a partial deletion of the Mortgage object, so the Mortgage only burden the remaining objects to guarantee the remaining outstanding debt. There is a legal dualism in the implementation of partial roya. The roya service with the electronic Mortgage system has limitations. The roya service with the electronic Mortgage system can only be done on the electronic Mortgage certificate, and the roya service for the certificate resulting from splitting/separation from the parent certificate that is burdened with the Mortgage Rights has not been regulated in the electronic Mortgage system. Based on this description, this research was conducted aimed at knowing and analyzing the authority of a Notary/PPAT in the implementation of partial roya, implementation of partial roya after the enactment of the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services, and a sample of the Deed of Granting Mortgage with the Partial Roya agreement.

The research method in this thesis used a sociological juridical approach with descriptive research specifications. Data sources and data collection methods used primary and secondary data which were analyzed qualitatively.

The results of this study indicate that the authority of a Notary/PPAT has an important role in the implementation of partial roya in the city of Semarang. The authorities are the making of a credit agreement deed as the basis for making APHT and a concession agreement deed if the mortgage certificate is lost by a notary, as well as making and registering APHT with a partial roya agreement and submitting a roya application for conventional Mortgage by PPAT. Notaries/PPATs in carrying out their authority must comply with the applicable laws and regulations to ensure legal certainty. The implementation of partial roya at the Semarang City BPN nowadays is divided into two, conventionally and electronically. The implementation of partial roya at the Semarang City BPN can be carried out without the need for prior agreement in the APHT. The splitting of certificates of land rights which are encumbered with Mortgage Rights and partial roya on some of the results of the split can be done at the Semarang City National Land Agency on the condition that it must be agreed upon by the creditor and debtor. A partial royalty agreement needs to be contained in the APHT to ensure legal certainty and is useful in anticipating if in the future the Semarang City BPN determines a policy that must agree on a partial royalty agreement in the APHT. The implementation of partial roya using the electronic Mortgage system provides more benefits in terms of convenience and time efficiency.

Keywords: Partial Roya, Mortgage, Semarang City

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	18
1. Metode Pendekatan	18
2. Spesifikasi Penelitian	19
3. Sumber data	19
4. Metode Pengumpulan Data	21
5. Metode Analisis Data	21
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II KAJIAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan Umum tentang Kewenangan Notaris/PPAT	24
1. Kewenangan Notaris	24
2. Kewenangan PPAT	32
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit	34
1. Pengertian Perjanjian	34
2. Pengertian Kredit dan Unsur-Unsur Kredit	35

3.	Pengertian Perjanjian Kredit	37
4.	Prinsip-Prinsip Kredit Bank	38
C.	Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	41
1.	Pengertian Hak Tanggungan	41
2.	Dasar Hukum Hak Tanggungan	42
3.	Subyek dan Obyek Hak Tanggungan	44
4.	Pendaftaran Hak Tanggungan	46
5.	Hapusnya Hak Tanggungan	47
D.	Tinjauan Umum tentang Roya	48
1.	Pengertian Roya	48
2.	Jenis-Jenis Roya	49
3.	Permohonan Roya	51
E.	Hak Tanggungan dan Roya dalam Perspektif Islam	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		59
A.	Kewenangan Notaris/PPAT dalam Implementasi Roya Parsial setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	59
B.	Implementasi Roya Parsial setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	85
BAB IV PENUTUP		111
A.	Kesimpulan	111
B.	Saran	114
DAFTAR PUSTAKA		115

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara kepulauan yang luas dengan perekonomian yang terus tumbuh. Dalam pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan diperlukan dukungan dana yang cukup besar yang salah satunya bisa diperoleh dari pinjaman kredit, untuk ini Pemerintah perlu memberikan perlindungan hukum dalam pelaksanaan kredit tersebut karena salah satu tujuan negara adalah adanya perlindungan hukum sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat yaitu:¹

Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegangan pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, salah satunya

¹ Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat.

adalah dalam memberikan pinjaman. Penggunaan jaminan kredit dapat mengurangi resiko dari pinjaman yang ditentukan sejak pinjaman itu diberikan. Jaminan kredit berperan sebagai pengamanan pengembalian dana, sehingga bank akan merasa aman dan percaya karena apabila dikemudian hari terjadi resiko wanprestasi, bank dapat menjual jaminan itu sebagai pengganti pinjaman yang telah diberikan.² Dalam perjanjian kredit, penyerahan barang jaminan yang sering terjadi adalah berupa barang tidak bergerak (tanah).³

Lembaga jaminan yang kuat, adil dan terpercaya diperlukan dalam penyaluran kredit-kredit tersebut. Pembaharuan hukum dalam bidang Hukum Jaminan merupakan suatu kebutuhan dan sebagai konsekuensi logis dalam pertumbuhan perekonomian yang memerlukan tersedianya banyak dana melalui penyaluran kredit.

Lembaga jaminan baru yang kuat telah lahir berdasarkan amanat Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT). UUHT merupakan pengganti lembaga Hipotik yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (selanjutnya disebut KUHPerdata) dan Credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik

² Newfriend N. Sambe. "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998". *Lex Crimen*, Vol. 4, No. 4, 2016, Juni, hal. 77.

³ Eliza Chandradewi Arius, Rya Rizqi Amalia and Sri Endah Wahyuningsih. "Implementation and Obstacles in The Execution of Warranties as Object of Liability Credit Rights in PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang". *Jurnal Akta*. Vol. 5, No. 4, 2018, Desember, hal. 953.

sepanjang mengenai tanah dan Credietverband yang pada waktu itu diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA, dinyatakan tidak berlaku lagi.⁴

UUHT tersebut, memuat ketentuan-ketentuan yang mendasar mengenai hakekat Hak Tanggungan maupun ketentuan-ketentuan mengenai prosedur operasional pemberian dan pendaftarannya, memberikan perlindungan hukum yang kuat dan kepastian hukum yang seimbang bagi para kreditur dan debitur serta pengaturan yang lengkap mengenai syarat-syarat untuk perlindungan barang jaminan. Pengaturan sebagaimana dimaksud meliputi:⁵

1. Obyek Hak Tanggungan.
2. Pemberi dan pemegang hak tanggungan.
3. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan.
4. Eksekusi hak tanggungan.
5. Pencoretan (roya) hak tanggungan.
6. Sanksi administratif.

Sehubungan dengan uraian di atas, dapat dijelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:⁶

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utangpiutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

⁴ Karenandrie Pradnya Kinanti, R. Suharto, dan Yuli Prasetyo Adhi, "Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktek di Kantor Pertanahan Kota Semarang", *Diponegoro Law Review*, Vol. 1, No. 4, 2012, Hal. 2.

⁵ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁶ Habib Adjie. (2000). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar maju. Hal. 8.

Definisi 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 termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Sedangkan dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁷

Penerbitan sertipikat hak tanggungan didahului dengan perjanjian jaminan kredit baik dalam bentuk akta maupun dalam bentuk perjanjian bawah tangan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT). Bentuk perjanjian jaminan dalam praktiknya adalah dalam bentuk tertulis. Hal ini tidak lepas dari tata cara memuat jaminan pada suatu benda.⁸

Akta perjanjian jaminan kredit dibuat oleh Notaris yang merupakan kewenangannya sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUN). Kewenangan Notaris yaitu Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan,

⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, dikutip dari H.Salim. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. Hal. 95.

⁸ Djatmika Malik, Mangirim Limbong, and Sri Endah Wahyuningsih. "Legal Protection for Debtors in Selling Of Immovable Guaranteed Objects Below The Market Price In Indonesian Positive Law". *Jurnal Akta*. Vol. 5, No. 2, 2018, Juni, hal. 355.

perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

APHT dibuat oleh PPAT yang merupakan kewenangannya sebagaimana tercantum dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta yang merupakan kewenangan dari PPAT adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai diatas Tanah Hak Milik, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

APHT yang dibuat oleh PPAT dari keterangan para pihak yang berkepentingan, dalam waktu tujuh hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya, kemudian dalam waktu tujuh hari kerja setelah diterimanya pendaftaran secara lengkap, Kantor Pertanahan wajib untuk menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Demikian pula setelah debitur melunasi utang-utangnya, kreditur menerbitkan

surat roya hak tanggungan, didaftarkan permohonan roya hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat dan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan pendaftaran roya diterima secara lengkap, Kantor Pertanahan tersebut wajib menghapus dalam buku tanah maupun dalam buku hak tanggungan adanya beban hak tanggungan tersebut. Proses roya hak tanggungan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 22 UUHT.

Roya hak tanggungan ini sangat erat hubungannya dengan ketentuan Pasal 2 UUHT yang mengatur antara lain bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT. Pengecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) di atas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam APHT yang bersangkutan bahwa pelunasan utang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya dan hak tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Pengecualian ini disebut dengan Roya Parsial.⁹

Permasalahan yang sering timbul dalam implementasi Roya Parsial adalah ketika sertifikat tanah yang dipergunakan oleh debitur/developer sebagai jaminan utang dan dibebani hak tanggungan, kemudian pada saat tertentu developer tersebut melakukan pemecahan/pemisahan terhadap

⁹ Boedi Harsono. (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hal. 413.

sertipikat tanah induk tersebut menjadi beberapa sertipikat dan diatas masing-masing sertipikat hasil pemecahan didirikan bangunan rumah/ruko. Pada saat rumah/ruko tersebut terjual, developer menyadari perlunya dilakukan roya parsial terhadap rumah/ ruko yang telah terjual tersebut.

Pemecahan/pemisahan setipikat induk yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hal hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu.¹⁰

Perjanjian tentang roya parsial dalam APHT terhadap pemasalahan diatas tidak dapat dilakukan karena obyek jaminan belum ada pada saat pembuatan APHT, sehingga menyulitkan debitur serta kreditur dalam melakukan Roya Parsial. Hal demikian ini merupakan suatu keadaan dilematis yang sangat menarik untuk diangkat dalam suatu pembahasan.

Menurut hasil penelitian Ida Bagus dan I Wayan dalam Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya Vol. 8 (2020), Roya Parsial dapat dilakukan pada sebagian tanah induk yang dibebani hak tanggungan yang dilakukan pemecahan. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹¹

¹⁰ Penjelasan pasal 48 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Ida Bagus Jaya Maha Putra dan I Wayan Wiryawan, "Roya Parsial Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi Di Bpr Lestari", Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya, Vol. 8, No. 2, 2020, Januari, Hal. 110.

Pelayanan Roya sejak berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut PERMEN HT-el), dilakukan dengan sistem elektronik. Pelayanan Roya dengan sistem elektronik belum dapat dikatakan optimal karena memiliki beberapa keterbatasan. Keterbatasan yang dimaksud yaitu pelayanan Roya dengan sistem elektronik hanya dapat dilakukan pada sertipikat Hak Tanggungan elektronik, dan pelayanan Roya terhadap sertipikat hasil pemecahan/pemisahan dari sertipikat induk yang dibebani Hak Tanggungan belum diatur dalam sistem elektronik.

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yang berseberangan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) serta ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta keterbatasan pelayanan Roya dengan sistem elektronik, maka penulis tertarik untuk menyusun penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **“Implementasi Roya Parsial Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kota Semarang”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan suatu permasalahan yaitu:

1. Bagaimana kewenangan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam implementasi Roya Parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?
2. Bagaimana implementasi Roya Parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kewenangan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam implementasi Roya Parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi Roya Parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat, baik dari aspek kepentingan akademisi maupun kepentingan praktis.

1. Aspek teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan masukan yang membangun guna pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam ilmu perdata.
2. Aspek praktis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Badan Pertanahan Nasional, kreditur, serta debitur dalam implementasi royalti parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti. Konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.¹²

Kerangka konseptual dalam penelitian hukum diperoleh dari peraturan perundang-undangan atau melalui usaha yang merumuskan atau membentuk

¹² Soejorno Soekanto. (1998). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. Hal. 13.

pengertian-pengertian hukum. Apabila kerangka konseptual tersebut diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu, maka umumnya kerangka konseptual tersebut sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional didalam proses pengumpulan, pengolahan, analisa, dan kontruksi data.¹³ Oleh sebab itu, untuk mencegah terjadinya perbedaan penafsiran terhadap istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, maka dipandang perlu untuk mendefinisikan beberapa konsep penelitian agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan makna variabel yang ditetapkan dalam topik, yaitu:

1. Implementasi

Arti implementasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penerapan atau pelaksanaan.¹⁴ Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna. Menurut Nurdin Usman, implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.¹⁵

¹³ *Ibid*, Hal. 137.

¹⁴ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. (2008). *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. Hal 548.

¹⁵ Nurdin Usman. (2002). *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*. Jakarta: Grasindo, Hal. 70.

2. Roya

Pengertian Roya menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penghapusan pengikatan suatu agunan berupa tanah sehingga hak kepemilikan atas tanah tersebut kembali kepada pemilik aslinya.¹⁶ Menurut UUHT yang dimaksud roya adalah istilah untuk pencoretan catatan Hak Tanggungan yang dilakukan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan.

3. Roya Parsial

Roya Parsial adalah pencoretan Hak Tanggungan secara sebagian, sehingga bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasinya.

4. Peraturan Menteri

Peraturan menurut bahasa berasal dari kata atur, yang memiliki arti tatanan (kaidah, ketentuan) yang dibuat untuk mengatur.¹⁷ Adapun menteri memiliki arti anggota pemerintah pusat yang tertinggi dari suatu anggota kabinet, yang membantu presiden melaksanakan urusan (pekerjaan) negara.¹⁸ Peraturan Menteri menurut Penjelasan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan diartikan sebagai peraturan yang ditetapkan oleh

¹⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit.*, hal. 1222.

¹⁷ *Ibid*, hal. 103.

¹⁸ *Ibid*, hal. 942.

menteri berdasarkan materi muatan dalam rangka penyelenggaraan urusan tertentu dalam pemerintahan.

5. Hak Tanggungan

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

6. Terintegrasi secara Elektronik

Integrasi secara bahasa berarti penyatuan hingga menjadi satu kesatuan yang utuh. Sedangkan elektronik adalah alat yang dibuat berdasarkan prinsip elektronika serta hal atau benda yang menggunakan alat tersebut. Terintegrasi secara elektronik berarti dapat diintegrasikan menggunakan alat elektronik. Jadi dapat disimpulkan bahwa terintegrasi secara elektronik adalah penyelenggaraan akan sesuatu yang dilakukan secara elektronik dengan sistem elektronik yang terpadu.

F. Kerangka Teori

M. Solly Lubis berpendapat bahwa konsep teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat mengenai suatu kasus ataupun permasalahan (*problem*) yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan, pegangan teori, yang mungkin ia setuju maupun tidak setuju yang menjadi

masuk eksternal bagi peneliti.¹⁹ Kerangka teori dalam penelitian hukum diperlukan sebagai alat untuk menjelaskan postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofinya yang tertinggi. Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif.²⁰ Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Kepastian Hukum

Kepastian adalah kata yang berasal dari kata “pasti”, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.²¹

Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disimpulkan secara legal-formal. Kepastian merupakan pegangan masyarakat untuk menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.²²

¹⁹ Chidir Ali. (1999). *Badan Hukum*. Bandung: Alumni. Hal 18 – 19.

²⁰ Sathipto Rahardjo. (1991). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hal. 253 – 254.

²¹ Arief Sidharta. (2008). *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama. Hal. 20.

²² *Ibid.* Hal. 8.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.²³

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²⁴

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.

²³ Nur Agus Susanto, "Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012", *Jurnal Yudisial*, Vol. 7, No. 3, 2014, Desember Hal. 219

²⁴ Imam Hidayat. (2018). "Ratio Decidendi Putusan Mahkamah Konstitusi Tentang Penetapan Calon Tunggal Dalam Pemilu Kepala Daerah". *Tesis*, Surabaya: Universitas 17 Agustus 1945. Hal. 24.

4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

2. Kemanfaatan Hukum

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748- 1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik buruknya suatu kebijakan social politik, ekonomi, dan legal secara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Berpijak dari itu, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling obyektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.²⁵

Pernyataan Bentham tentang hukum tersebut diatas menyimpulkan bahwa baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa di nilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya

²⁵ Sonny Keraf. (1998). *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*. Yogyakarta: Kanisius. Hal. 93-94.

adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Sebaliknya, dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan, sehingga tidak salah bila ada para ahli menyatakan bahwa teori kemanfaatan ini sebagai dasar-dasar ekonomi bagi pemikiran hukum.

Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.²⁶

Penganut aliran Utilitarianisme selanjutnya adalah John Stuart Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.²⁷ Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian

²⁶ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra. (1993). *Hukum sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rosdakarya. Hal. 79 – 80.

²⁷ H.R Otje Salman, S. (2010). *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*. Bandung: PT. Refika Aditama. Hal. 44.

kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan.

G. Metode Penelitian

Metode adalah prinsip-prinsip, proses, dan tata cara menyelesaikan masalah, seangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Berdasarkan uraian tersebut, metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip, atau tata cara untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²⁸

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.²⁹ Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian dengan tujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui implementasi Rya Parsial sejak berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 di Kota Semarang. Pendekatan perundang-undangan diperlukan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah regulasi dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum yang diteliti.

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: UI Press. Hal. 6.

²⁹ Soejorno Soekanto. (1998). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. Hal. 51.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bersifat hanya menggambarkan fenomena dari suatu kejadian atau peristiwa yang terjadi dalam obyek penelitian yang kemudian dilakukan analisis untuk mendapatkan kesimpulan.³⁰

Penelitian ini bersifat deskriptif karena berusaha mengetahui dan memaparkan informasi atau data secara faktual dengan cara sistematis dan akurat mengenai implementasi Royo Parsial sejak berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 di Kota Semarang. Penelitian ini bersifat analitik karena akan melakukan analisa terhadap beberapa aspek hukum yaitu dari aspek peraturan dan aspek pelaksanaannya, guna mengetahui bagaimana pemerintah melakukan regulasi dari implementasi Royo Parsial sejak berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 di Kota Semarang.

3. Sumber data

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini berupa:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya di lapangan dan metode pengumpulan datanya berupa wawancara dan observasi (pengamatan).

³⁰ Muhammad Madih. (2019). "Fungsi Perjanjian Perkawinan Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Hak Isrti dan Anak dalam Perkawinan Poligami (Studi Kasus di Pengadilan Agama Semarang)". *Tesis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung. Hal. 20.

b. Data sekunder adalah data kepustakaan. Data diperoleh dengan cara membaca dan mengkaji buku-buku, referensi, artikel dan dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder dibagi menjadi:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat terdiri dari:

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

d) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, terdiri dari:

a) Buku-buku, laporan hasil penelitian, artikel-artikel, dan jurnal nasional.

b) Majalah-majalah dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Data primer berupa wawancara (*interview*), yaitu teknik mengumpulkan data dengan cara tanya jawab kepada narasumber yang dianggap menguasai permasalahan obyek penelitian
- b. Data sekunder, yaitu teknik pengumpulan data dengan mempelajari literatur dan dokumen yang berhubungan dengan obyek penelitian. Literatur dan dokumen tersebut kemudian terbagi lagi menjadi data primer, data sekunder, dan data tersier.

5. Metode Analisis Data

Setelah semua data terkumpul, maka dilakukan analisis data dengan menggunakan metode kualitatif yaitu uraian data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang runtut, teratur, logis, dan tidak tumpang tindih sehingga memudahkan pemahaman hasil analisis. Bambang Waluyo mengatakan bahwa suatu data dapat dilakukan secara kualitatif apabila:³¹

- a. Data tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran.

³¹ Bambang Waluyo. (1996). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 77.

- b. Data tersebut sukar diukur dengan angka.
- c. Hubungan antar variabel tidak jelas.
- d. Sampel lebih bersifat non probabilitas.
- e. Pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan.
- f. Penggunaan-penggunaan teori kurang diperlukan.

Data yang terkumpul dalam penelitian ini dilakukan analisis terhadap penerapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan implementasi Roya Parsial di Kota Semarang.

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam bentuk tesis, dengan sistematika dan substansi materi yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan disusun dalam empat bab, dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, jadwal penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tinjauan umum tentang kewenangan Notaris/PPAT, tinjauan umum tentang perjanjian kredit, tinjauan umum tentang Hak Tanggungan, tinjauan umum tentang roya,

dan tinjauan umum tentang Hak Tanggungan dan roya dalam perspektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang jawaban dari rumusan masalah pada tesis ini yaitu kewenangan Notaris/PPAT dalam implementasi roya parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, implementasi roya parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dan contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan perjanjian Roya Parsial.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Kewenangan Notaris/PPAT

1. Kewenangan Notaris

Setiap perbuatan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah, tanpa adanya kewenangan yang sah seorang pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintahan. Oleh karena itu kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat ataupun bagi setiap badan.³²

Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan. Dengan demikian jika seseorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang.

³² Lutfi Effendi. (2004). *Pokok-pokok Hukum Administrasi*. Malang: Bayumedia Publishing, Malang. hal.77.

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Wewenang dalam hukum administrasi bisa diperoleh secara atribusi, delegasi atau mandat.³³ Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.³⁴

Berdasarkan UUJN, maka notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara Atribusi. Karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh notaris bukan berasal dari suatu lembaga. Kewenangan notaris dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan (3) UUJN dapat dibagi menjadi:

- a. Kewenangan Umum Notaris.
- b. Kewenangan Khusus Notaris.
- c. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian.

Kewenangan umum notaris menurut undang-undang ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yang menyatakan bahwa:

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin

³³ Habib Adjie. (2018). *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. Hal.77.

³⁴ *Ibid.* Hal 77 – 78.

kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris harus memperhatikan hal-hal yang tidak melanggar Peraturan Perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan dalam membuat suatu akta. Sebelum akta perjanjian notariil dibuat, Notaris harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat antara para pihak, cakap untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.³⁵ Kewenangan khusus notaris menurut UUJN diatur dalam Pasal 15 ayat (2) dijelaskan bahwa notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan foto copy dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Penjelasan dari Pasal 15 ayat (2) UUJN adalah sebagai berikut:

- a. Mengesahkan Tanda Tangan dan Menetapkan Tanggal Surat
Dibawah Tangan (Legalisasi)

³⁵ Yogi Hanapih, Sigit Prihanto, dan Sri Endah Wahyuningsih, "Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil", *Jurnal Akta*, Vol. 5, No.1, 2018, Januari.

Pasal 15 ayat (2) butir a UUJN menyebutkan, "Notaris berwenang mengesahkan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus". Kewenangan Notaris tersebut bukanlah kewenangan untuk membuat akta, akan tetapi kewenangan untuk menjelaskan dan menerangkan bahwa para pihak telah membuat perjanjian dibawah tangan, akan tetapi penandatanganannya dilakukan dihadapan Notaris. Menurut Komar Kartasasmita, kewenangan Notaris tersebut disebut "*legalisatie*".³⁶

Pelaksanaan legalisasi dilakukan dengan cara, perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak dan belum ditandatangani diserahkan kepada Notaris. Isi perjanjian tersebut kemudian dibacakan dan diterangkan oleh Notaris kepada para pihak. Setelah Notaris membacakan dan menerangkan isi perjanjian di bawah tangan tersebut, maka para pihak menandatangani perjanjian tersebut di hadapan Notaris. Notaris harus mengenal orang yang menandatangani perjanjian di bawah tangan tersebut. Notaris kemudian mencatatkan dalam perjanjian tersebut tentang pembacaan, penjelasan, dan penandatanganan dan dikenalnya pihak-pihak yang menandatangani dalam perjanjian di bawah tangan tersebut. Notaris selanjutnya membubuhkan tandatangannya di atas keterangan tersebut. Perjanjian di bawah tangan yang ditegalisasi

³⁶ Komar Kartasasmita. (1990). *Notaris II, Cantok Akta dan Penjelasannya*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat. Hal. 41.

tersebut wajib dibukukan dalam buku khusus tentang legalisasi oleh Notaris. Menurut Tan Tong Kie, makna legalisasi dan akta dibawah tangan ini adalah:³⁷

- 1) Tanggal dan tandatangannya adalah pasti;
- 2) Karena isi akta dijelaskan oleh Notaris, maka pihak yang menandatangani tidak dapat mengatakan tidak mengerti tentang apa yang ditandatangani;
- 3) Penandatanganan adalah benar orang yang namanya tertulis dalam akta dibawah tangan tersebut.

b. Mencatat Surat Dibawah Tangan (*Waarmerking*)

Pasal 15 ayat (2) butir b UUJN menyebutkan, "Notaris berwenang pula membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus". Berdasarkan ketentuan tersebut, Notaris mempunyai kewenangan mencatat perjanjian di bawah tangan, dan selanjutnya oleh Notaris dicatat dalam buku khusus untuk itu. Kewenangan Notaris untuk membukukan surat di bawah tangan, dalam UUJN diistilahkan pula sebagai "surat di bawah tangan yang dibukukan".³⁸

Komar Kartasasmita berpendapat bahwa kewenangan Notaris untuk mencatat perjanjian di bawah tangan dan pencatatan tersebut dibuat dalam buku khusus tentang itu disebut dengan

³⁷ Tan Tong Kie. (2000). *Studi Notariat, Buku I*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve. Hal. 239.

³⁸ Pasal 60 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Waarmerking.³⁹ Dalam kamus hukum *waarmerken* diartikan sebagai mengesahkan.⁴⁰

Waarmerking dilakukan dengan cara, perjanjian di bawah tangan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dibawa ke hadapan Notaris. Notaris kemudian akan mencatat perjanjian di bawah tangan tersebut di dalam buku khusus untuk itu. Perjanjian dibawah tangan tersebut didalamnya diberikan keterangan tentang pencatatan dan nomor daftar pencatatan serta ditandatangani oleh Notaris. Notaris berkewajiban untuk membuat buku daftar khusus untuk pencatatan akta di bawah tangan tersebut.⁴¹ Daftar pencatatan akta di bawah tangan merupakan salah satu bagian dan protokol Notaris.

Notaris tidak mempunyai tanggung jawab hukum terhadap materi dalam perjanjian tersebut. Mengenai materi perjanjian di bawah tangan tersebut sepenuhnya tanggung jawab para pihak. Notaris juga tidak mempunyai kewajiban untuk mengetahui apakah tanda tangan yang tertera dalam akta tersebut memang benar tanda tangan dari orang yang tertera. Para pihak yang tertera nama dan tandatangannya dalam akta di bawah tangan tersebut dapat menolak keabsahan dari tandatangannya, dan memungkiri kebenaran isi akta tersebut.

³⁹ Komar Kartasasmita. (1990). *Notaris II, Cantok Akta dan Penjelasannya*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat. Hal. 45.

⁴⁰ Yan Pramadya Puspa. (1997). *Kamus Hukum Edisi Lengkap*. Semarang: CV.Aneka. Hal. 890.

⁴¹ Pasal 60 ayat (2) UUJN

c. Membuat Kopi Dari Surat Di bawah Tangan (*copy collationnee*)

Pasal 15 ayat (2) butir c UUJN menyebutkan, "Notaris berwenang pula membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan". Notaris berwenang untuk membuat salinan perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak. Salinan akta di bawah tangan (*copy collationnee*) merupakan salinan perjanjian di bawah tangan yang dibuat oleh Notaris yang sama persis bunyinya dengan perjanjian di bawah tangan aslinya. Salinan tersebut kemudian didalamnya dituliskan sebagai turunan. Tujuan dari salinan perjanjian di bawah tangan ini adalah untuk memperbanyak asli perjanjian tersebut.⁴²

Notaris akan menyalin perjanjian tersebut kata demi kata dalam membuat *copy collationnee*. Sedangkan tanda tangan dari para pihak yang tercantum dalam aslinya hanya dibuat tertanda (ttd) pada akhir salinan. Notaris kemudian menuliskan tentang keterangan salinan kata-demi kata, dan Notaris menandatangani salinan tersebut. Keterangan mengenai salinan tersebut lazimnya ditulis sebagai berikut:

Dikeluarkan sebagai turunan yang sekata demi sekata cocok dengan aslinya surat tersebut diatas,98 oleh saya Notaris,... (nama Notaris), Notaris di ... (kedudukan Notaris), bermeterai cukup kemudian dikembalikan kepada yang berkepentingan,

⁴² R. Soegondo Notodisoerjo. (1993). *Hukum Notariat Indonesia, Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali. Hal. 250.

pada hari ini,... (hari dan tanggal, bulan dan tahun pembuatan salinan).

d. Mengesahkan Fotocopy Surat Sesuai Aslinya (Legalisir).

Pasal 15 ayat (2) butir d UUJN menyebutkan, "Notaris berwenang pula melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya". Notaris berwenang pula untuk memberikan tanda kecocokan fotocopy suatu surat, bahwa surat tersebut sesuai dengan aslinya.

Pelaksanaan kewenangan Notaris dalam hal ini dilakukan dengan cara suatu fotocopy surat, setelah dilihat aslinya oleh Notaris, maka Notaris menerangkan di atas fotocopy surat atau akta tersebut bahwa fotocopy tersebut cocok dengan aslinya. Keterangan Notaris yang tertulis di atas fotocopy tersebut berisikan bahwa "fotokopi ini telah dicocokkan dengan aslinya". Notaris kemudian membubuhkan tandatangan dan cap dan Notaris dalam keterangan pencocokan asli fotocopy tersebut.

e. Memberikan Penyuluhan Hukum

Pasal 15 ayat (2) butir e UUJN menyebutkan, "Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta". Dalam penjelasan ketentuan tersebut, tidak dielaskan mengenai penyuluhan hukum yang dimaksud. Namun demikian, karena dalam ketentuan tersebut disebutkan penyuluhan sehubungan dengan akta, maka dapat diartikan penyuluhan

dimaksud yakni tentang makna dari akta-akta yang dibuat, serta akibat-akibat hukum dan perbuatan hukum dari para pihak.

Notaris juga mempunyai kewenangan lainnya seperti yang tersebut dalam Pasal 51 UUJN, yaitu berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan ketik yang terdapat dalam Minuta akta yang telah ditandatangani, dengan cara membuat Berita Acara Pembetulan, dan Salinan atas Berita Acara Pembetulan tersebut Notaris wajib menyampaikannya kepada para pihak. Mengenai Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian, diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN yaitu berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*).

2. Kewenangan PPAT

kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris, disebut *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.⁴³ Kewenangan itu, yaitu berkaitan dengan:

- a. Pemindahan hak atas tanah;
- b. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- c. Pembebanan hak atas tanah; dan
- d. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

PPAT juga memiliki tugas pokok yang dalam bahasa Inggris disebut *the principal tasks*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut

⁴³ Salim HS. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ed.1-Cet.1*. Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada.Hal. 94.

dengan *belangrijkste taken* adalah kewajiban atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh PPAT.⁴⁴ Pengaturan tentang tugas pokok PPAT telah ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam ketentuan itu, ditentukan bahwa tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.⁴⁵

PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, dan/atau hak milik atas satuan rumah susun untuk dapat melakukan pendaftaran tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum itu, meliputi:⁴⁶

- 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.
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Pemuatan Akta PPAT harus dilakukan di dalam daerah kerja PPAT. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya. PPAT dapat membuat akta yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya dengan syarat, salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi

⁴⁴ Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan. Hal. 485.

⁴⁵ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah.

⁴⁶ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah.

obyek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya.⁴⁷

Akta tersebut yaitu:

- a. Akta tukar menukar;
- b. Akta pemasukan ke dalam perusahaan; atau
- c. Akta pembagian hak bersama.

PPAT juga berperan besar dalam meningkatkan sumber penerimaan negara dari pajak, karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta.

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Banyak ahli hukum yang mendefinikan tentang pengertian perjanjian. Prof. Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁸ Van dunne menyatakan perjanjian adalah suatu hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat

⁴⁷ Pasal 4 ayat (1) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴⁸ Ricardo Simanjuntak. (2011). *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: Kontan Publishing. Hal. 29.

hukum.⁴⁹ Sedangkan menurut Salim H. S, perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai yang telah disepakati.⁵⁰

2. Pengertian Kredit dan Unsur-Unsur Kredit

Perkataan kredit sebenarnya sudah umum diketahui oleh masyarakat luas dan tidak terbatas hanya pada kalangan perbankan saja. Kebutuhan kredit dalam kondisi perekonomian yang semakin berkembang akan memperbesar jumlahnya baik dari segi volume maupun jumlah debeturnya. Menurut Bardurzaman Mariam Darus, kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan dari bank, dengan demikian dasar pemberian kredit adalah kepercayaan, yaitu kepercayaan bahwa debitur akan melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan dan tepat waktu. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.⁵¹

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah

⁴⁹ Salim HS. (2003). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar grafika. Hal. 26.

⁵⁰ *Ibid.* Hal 2.

⁵¹ Mariam Darus Bardruzaman. (1991). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 11.

dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 merumuskan pengertian kredit sebagai berikut:⁵²

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian diatas, terdapat 4 unsur pokok kredit, yaitu kepercayaan, waktu, risiko dan prestasi. Kepercayaan berarti bahwa setiap pelaksanaan kredit didasari dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dibayarkan kembali oleh debitur dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan. Waktu disini berarti bahwa antara pemberian kredit oleh bank dan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan, tetapi dipisahkan oleh tenggang waktu tertentu. Risiko disini berarti bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terdapat risiko di dalamnya, yaitu risiko yang terdapat dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Hal ini menunjukkan bahwa semakin panjang waktu kredit semakin tinggi pula risiko kredit tersebut. Prestasi disini berarti bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.⁵³

⁵² Pasal 1 ayat (11) UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998.

⁵³ Daeng Naja. (2005). *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 123.

3. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, perjanjian kredit mengikuti ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata tentang perjanjian dan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian. Beberapa pakar hukum mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian kredit bank, yaitu:⁵⁴

- a. R. Subekti berpendapat dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 – Pasal 1769 KUHPerdata.
- b. Mariam Daruz Badruzaman, tidak sependapat dengan Subekti karena berdasarkan kenyataan perjanjian kredit itu memiliki identitas sendiri yang berbeda dengan perjanjian pinjam uang.
- c. Sutan Remy Sjahdeini memberikan pengertian secara khusus mengenai perjanjian kredit yaitu perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.⁵⁵

Perjanjian kredit bank digolongkan kepada jenis perjanjian pokok.

Perjanjian pokok yaitu perjanjian antara kreditur dan debitur yang berdiri

⁵⁴ *Ibid.* Hal. 261 – 263.

⁵⁵ Sutan Remy Sjahdeini. (1993). *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia. Hal. 14.

sendiri tanpa bergantung kepada adanya perjanjian yang lain. Perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.⁵⁶

4. Prinsip-Prinsip Kredit Bank

Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur pada dasarnya berpedoman kepada 2 prinsip yaitu:

a. Prinsip Kepercayaan

Pemberian kredit oleh bank kepada debitur selalu didasarkan pada kepercayaan. Bank percaya bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi debitur sesuai dengan peruntukannya, dan percaya bahwa debitur yang bersangkutan mampu melunasi utangnya beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip Kehati-Hatian

Bank selaku kreditur memberikan kredit kepada debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini dapat diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten dengan dasar itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.⁵⁷

⁵⁶ Johannes Ibrahim. (2004). *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Bandung: Refika Aditama. Hal. 30.

⁵⁷ Hermansyah. (2006). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group. Hal. 58.

Bank dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utang-utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Keyakinan tersebut diperoleh bank dengan cara melakukan pengamatan terhadap debitur sebelum perjanjian kredit disepakati para pihak. Analisis 5 C dan 7 P dapat digunakan untuk melakukan penelitian dan pengamatan terhadap calon debitur. Prinsip pemberian kredit dengan analisis 5 C adalah sebagai berikut:

- a. *Character* yaitu sifat atau watak calon debitur. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa sifat atau watak orang yang diberikan kredit dapat dipercaya.
- b. *Capacity*, merupakan kemampuan calon debitur dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan pendapatan atau kemampuan mencari laba (keuntungan).
- c. *Capital*, setiap nasabah yang mengajukan permohonan kredit harus dapat pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain *capital* disini untuk mengetahui sumber-sumber pembayaran yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.
- d. *Colleteral*, merupakan jaminan yang diberikan oleh calon debitur baik bersifat fisik maupun non fisik, baik jaminan milik pribadi atau jaminan milik pihak ketiga atau pihak lain. Fungsi jaminan tersebut adalah sebagai pelindung dari resiko kerugian.

- e. *Condition of economy*, maksudnya dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing.⁵⁸

Adapun prinsip pemberian kredit dengan analisis 7 P adalah sebagai berikut:

- a. *Personality*, yaitu menilai calon debitur dari segi kepribadian atau tingkah laku sehari-hari maupun masalah.
- b. *Party*, yaitu mengklasifikasikan calon debitur ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.
- c. *Purpose*, mengetahui tujuan calon debitur dalam mengambil kredit dan termasuk jenis kredit yang diinginkan calon debitur.
- d. *Prospect*, menilai usaha calon debitur di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau merugikan.
- e. *Payment*, merupakan ukuran bagaimana cara calon debitur mengembalikan kredit yang telah diambil, atau dari mana saja sumber dana dalam pengembalian kredit.
- f. *Profitability*, untuk menganalisa bagaimana cara calon debitur dalam mencari laba.
- g. *Protection*, tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang diberikan namun melalui suatu perlindungan. Yang mana

⁵⁸ Kasmir. (2000). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal. 91.

perlindungan tersebut dapat berupa barang atau orang atau jaminan asuransi.

Bagi pihak bank selaku kreditur, penilaian terhadap hal-hal tersebut di atas sudah semestinya tidak hanya dilakukan atas dasar laporan-laporan tertulis yang diberikan atau disampaikan oleh calon debitur, tetapi juga harus benar-benar dilakukan secara obyektif berdasarkan pengamatan lapangan dengan melakukan penelitian langsung ke tempat usaha calon debitur misalnya dengan melakukan wawancara langsung kepada calon debitur.

C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Taggungan menurut kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai beban yg menjadi jaminan.⁵⁹ Hak tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah 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 terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁶⁰

Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk

⁵⁹ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. (2008). *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. Hal 1443.

⁶⁰ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan jaminan. Kewenangan kreditur tersebut bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya baik secara keseluruhan atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁶¹

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Peraturan perundang-undangan pertama yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan Credietverband dalam Staatblaad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1930-190. Ketentuan-ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksiharian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan obyek Hipotek dan Credietverband hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.⁶²

Undang-undang tentang hak tanggungan lahir karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu 36 tahun lamanya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 lahir dan ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut

⁶¹ Salim H.S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 94.

⁶² *Ibid.* Hal 98 – 99.

terdiri atas 11 bab, dan 31 Pasal yang mengatur tentang Hak Tanggungan.

Hak tanggungan memiliki asas-asas didalamnya. Asas-asas Hak Tanggungan tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai Pasal dan penjelasan UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah sebagai berikut:⁶³

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT) kecuali telah diperjanjikan dalam APHT (Pasal 2 ayat (2) UUHT);
- c. Dapat dibebankan juga berikut benda-benda lain yang melekat dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) UUHT);
- d. Dapat dibebankan atas benda lain yang melekat dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan terlebih dahulu;
- e. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*accessoir*), (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT);
- f. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UUHT);
- g. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT);
- h. Mengikuti obyek dalam tangan siapa pun obyek itu berada (Pasal 7 UUHT);

⁶³ *Ibid.* Hal 102 – 103.

- i. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- j. Hanya dapat dibebakan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT);
- k. Wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT);
- l. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- m. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT)

3. Subjek dan Obyek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT. Ketentuan dari dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Ada dua pihak yang mengikatkan diri didalam suatu perjanjian hak tanggungan, yaitu:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek hak tanggungan (debitur);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Ketentuan mengenai subjek hak tanggungan terdapat dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan;

- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut:⁶⁴

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan

Hak atas tanah tersebut diatas merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam UUPA. Namun selain hak-hak tersebut diatas, dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan. Hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan dibebani dengan Hak Tanggungan;
- b. Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 Undang-Undang

⁶⁴ Munir Fuady. (2002). *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 146.

Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam obyek Hak Tanggungan.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur didalam Pasal 13 – Pasal 14 UUHT.⁶⁵ Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan menurut UUHT dikemukakan sebagai berikut:

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan;
- c. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- d. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;

⁶⁵ Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UUHT);
- f. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan hapus karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 18 UUHT yaitu:⁶⁶

- a. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - 2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
 - 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri;
 - 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan;

⁶⁶ Rachmadi Usman. (1999). *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan. Hal. 419.

- c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19;
- d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.⁶⁷

D. Tinjauan Umum tentang Roya

1. Pengertian Roya

Istilah roya dapat ditemukan dalam penjelasan penjelasan umum butir 8 dan penjelasan Pasal 22 ayat (1) UUHT yang berbunyi:⁶⁸

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 umum UUHT tersebut diatas, dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan istilah roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat hak

⁶⁷ *Ibid.* Hal. 80.

⁶⁸ Penjelasan umum butir 8 dan penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

atas tanah di Kantor Pertanahan karena Hak Tanggungan telah hapus dengan cara sebagaimana diatur Pasal 18 UUHT.

Roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan merupakan bagian dari pemeliharaan data oleh Badan Pertanahan Nasional. Penjelasan Pasal 22 ayat 1 UUHT menyebutkan bahwa pencoretan catatan atau Roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah hapus. Hak Tanggungan hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Undang-undang No.4 tahun 1996.

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 UUHT. Hak Tanggungan yang telah hapus selanjutnya akan dilakukan roya oleh Kantor Pertanahan terhadap catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diroya dinyatakan tidak berlaku oleh kantor pertanahan. Apabila sertipikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan maka hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.⁶⁹

2. Jenis-Jenis Roya

1. Roya yang tidak dapat dibagi-bagi

Roya jenis ini dilakukan apabila debitur meminta fasilitas kredit dari bank dengan jaminan satu sertipikat Hak Atas Tanah yang

⁶⁹ Rudi Inrdjaya dan Ika Ikmassari. (2016). *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta: Visimedia. Hal. 38.

kemudian didaftarkan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dapat dihapus karena pelunasan ataupun karena debitur melepaskan Hak Tanggungan tersebut. Hak Tanggungan yang sudah dihapus tersebut kemudian dapat dilakukan roya.⁷⁰

Debitur yang ingin melunasi utangnya pada bank dengan jenis roya ini tidak bisa melunasi utang tersebut sebagian-sebagian, tetapi harus melunasi seluruh utang-utang tersebut, hal ini dikarena Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan tersebut. Debitur yang melunasi sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dibayar.⁷¹

2. Royo Parsial

Roya parsial merupakan penyimpangan prinsip Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi dengan jalan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memperjanjikan roya atas sebagian obyek Hak Tanggungan dan pada beberapa persil yang dijamin dengan masing-masing nilai yang sudah disepakati bersama-sama oleh debitur dan kreditur. Perjanjian tentang roya parsial ini harus termuat didalam APHT.

⁷⁰ Erawaty Rasyid. (2008). "Dilemma Royo Hak Tanggungan Dalam Praktek Dikantor Pertanahan Kota Medan". *Tesis*. Medan: Universitas Sumatera Utara. Hal. 45.

⁷¹ *Ibid.*

Debitur yang ingin meminjam uang kepada bank dapat menjaminkan beberapa sertipikat tanahnya. Pelunasan utang-utang debitur dapat dilakukan secara sebagian-sebagian (mengangsur) yang besarnya sebanding dengan nilai sertipikat tanah yang akan dilunasi. Jika debitur ingin melunasi utangnya dengan melakukan pencoretan beban atau roya terhadap sertipikat tanah yang diinginkannya, maka dalam surat permohonan roya kreditur harus menyebutkan dengan jelas sertipikat hak atas tanah yang mana yang akan dimohon roya. Kantor pertanahan kemudian akan melakukan roya terhadap buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah diroya tersebut telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Sedangkan beberapa sertipikat tanah yang belum dilunasi masih tetap dibebani Hak Tanggungan sebesar sisa utangnya yang belum dibayar.⁷²

3. Permohonan Roya

Permohonan roya diatur didalam Pasal 22 UUHT.⁷³ Tata cara permohonan roya menurut UUHT dikemukakan sebagai berikut:

- a. Permohonan dilakukan di kantor pertanahan.
- b. Roya dilakukan oleh kantor pertanahan setelah Hak Tanggungan hapus. Kemudian sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan

⁷² *Ibid.* Hal. 47.

⁷³ Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

- c. Apabila sertipikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- d. Permohonan roya diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan (surat roya).
- e. Apabila kreditur tidak bersedia memberikan surat roya, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- f. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- g. Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri diajukan kepada Kepala Kantor

Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

- h. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan.
- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

E. Hak Tanggungan dan Roya dalam Perspektif Islam

Konsep pelaksanaan Hak Tanggungan atas tanah dalam hukum Islam diawali dengan adanya kesepakatan antara *rahin* dan *murtahin* atas utang yang telah dilakukan serta adanya penyerahan benda maupun kepemilikan yang dijadikan jaminan atas utang yang telah dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga.⁷⁴ *Rahin* (debitur) yaitu pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang dan *murtahin* (kreditur) yaitu pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian (akad) atau undang-undang.

⁷⁴ Fredy Bagus Kusumaning Yandi. (2017). "Mekanisme Roya Hak atas Tanah yang Merupakan Agunan Debitur pada Perbankan yang Dilelang oleh Pejabat Lelang Karena Kreditnya Macet (Studi Kasus Risalah Lelang Nomor 786/2015 Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pesusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang). *Tesis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung. Hal. 32

Muamalah secara kredit dalam istilah fiqih disebut dengan بيع تقسيط (dibaca: *bai' taqsîth*). Muamalah dengan bertempo disebut dengan istilah بيع بالثمن الأجل (dibaca: *bai' bi al-tsamani al-âjil*). Muamalah bertempo atau taqsîth yang disertai dengan uang muka, disebut dengan istilah بيع عربان (dibaca: *bai' urbân*). Ketiga-tiganya merupakan jual beli dengan harga tidak tunai (harga tunda).⁷⁵

Literatur fiqih kontemporer mendefinisikan bai' taqsîth (muamalah kredit) sebagai berikut:⁷⁶

البيع بالتقسيط بيع بثمن مؤجل يدفع إلى البائع في أقساط متفق عليها، فيدفع البائع البضاعة المبيعة إلى المشتري حالة، ويدفع المشتري الثمن في أقساط مؤجلة، وإن اسم " البيع بالتقسيط " يشمل كل بيع بهذه الصفة سواء كان الثمن المتفق عليه مساوياً لسعر السوق، أو أكثر منه، أو أقل، ولكن المعمول به في الغالب أن الثمن في " البيع بالتقسيط " يكون أكثر من سعر تلك البضاعة في السوق، فلو أراد رجل أن يشتريها نقداً، أمكن له أن يجدها في السوق بسعر أقل ولكنه حينما يشتريها بثمن مؤجل بالتقسيط، فإن البائع لا يرضى بذلك إلا أن يكون ثمنه أكثر من ثمن النقد، فلا ينعقد البيع بالتقسيط عادة إلا بأكثر من سعر السوق في بيع الحال.

Artinya: "*Bai' taqsîth adalah praktik jual beli dengan harga bertempo yang dibayarkan kepada penjual dalam bentuk cicilan yang disepakati. Sementara itu, penjual menyerahkan barang dagangan (bidla'ah) yang dijualnya kepada pembeli seketika itu juga pada waktu terjadinya aqad. Kewajiban pembeli adalah menyerahkan harga untuk barang yang dibeli dalam bentuk cicilan berjangka. Disebut dengan istilah bai' taqsîth adalah karena memuatnya ia kepada sebuah bentuk transaksi jual beli dengan ciri harga yang disepakati: 1) sama dengan harga pasar, atau 2) lebih tinggi dari harga pasar, atau sebaliknya 3) lebih rendah dari harga pasar. Akan tetapi yang umum berlaku adalah pada umumnya harga dari barang bai' taqsîth adalah lebih tinggi dibanding harga jual pasar.*"

⁷⁵ Muhammad Syamsudin. "Jual Beli Kredit Apakah Sama dengan Riba". <https://islam.nu.or.id/post/read/88917/jual-beli-kredit-apakah-sama-dengan-riba>. Diakses tanggal 22 Juni 2021 pukul 20.00

⁷⁶ *Ibid.*

Imam Nawawi menyatakan di dalam kitab Raudlatu al-Thalibin, bahwa muamalah kredit hukumnya adalah “boleh.”

أما لو قال بعثك بألف نقداً وبألفين نسيئة... فيصح العقد

Artinya: “Andai ada seorang penjual berkata kepada seorang pembeli: Aku jual ke kamu (suatu barang), bila kontan dengan 1.000 dirham, dan bila kredit sebesar 2.000 dirham, maka aqad jual beli seperti ini adalah sah.”

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa hukum muamalah secara kredit adalah boleh.⁷⁷

Ketentuan mengenai pencatatan utang-piutang beserta jaminannya terdapat dalam Surat Al- Baqarah ayat 282 – 283.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تُكْتَبَ لَهُ صَعِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ۚ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تُكْتَبُوهَا ۚ وَاشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَلَّوْا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang

⁷⁷ Ibid

berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apa-bila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.” (Q.S al-baqarah ayat 282)⁷⁸

Allah dalam ayat ini memerintahkan kepada orang yang beriman agar mereka melaksanakan ketentuan-ketentuan Allah setiap melakukan transaksi utang piutang, melengkapinya dengan alat-alat bukti, sehingga dapat dijadikan dasar untuk menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul di kemudian hari. Pencatatan utang-piutang merupakan suatu bentuk bukti tertulis. Bukti tertulis hendaklah ditulis oleh seorang juru tulis, yang menuliskan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁷⁹ Berdasarkan uraian ini maka dapat disimpulkan bahwa bukti tulis dapat diartikan sebagai perjanjian kredit, APHT, dan Sertipikat Hak Tanggungan. Sedangkan juru tulis dapat diartikan sebagai Notaris/PPAT.

⁷⁸ Yayasan Penyelenggara Penterjemahan Al-Qur'an. (2012). Yaquut Al-Qur'an dan Terjemahannya Juz 1 s/d 30. Bandung: Sinar Baru Algesindo. Hal. 37.

⁷⁹ Sindonews. "QS. Al-Baqarah Ayat 282". <https://kalam.sindonews.com/ayat/282/2/al-baqarah-ayat-282>. Diakses tanggal 22 Juni 2021 pukul 20.30

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقَبُوضَةٌ ۖ فَاِنْ آمَنَ بِعِضْكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ
وَأَلْتَقِ اللَّهَ رَبَّاً وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S al- baqarah ayat 283)⁸⁰

Ayat ini tidak menetapkan bahwa jaminan itu hanya boleh dilakukan dengan syarat dalam perjalanan, muamalah tidak dengan tunai, dan tidak ada juru tulis. Tetapi ayat ini hanya menyatakan bahwa dalam keadaan tersebut boleh dilakukan muamalah dengan memakai jaminan. Dalam situasi yang lain, boleh juga memakai jaminan sesuai dengan hadis yang diriwayatkan al-Bukhari bahwa Nabi Muhammad saw pernah menjaminkan baju besinya kepada orang Yahudi di Medinah.⁸¹ Hadits tersebut berbunyi:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ
دِرْعَهُ

Artinya: “Aisyah r.a berkata bahwa rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi”. (H.R. Bukhari).⁸²

Benda yang dapat dijadikan jaminan atas utang pada perjanjian kredit adalah benda yang menurut perkiraan mempunyai nilai jual, seperti tanah Hak Milik (*Al-Milkiyah*) sehingga apabila terjadi wanprestasi maka benda tersebut

⁸⁰ Yayasan Penyelenggara Penterjemahan Al-Qur'an, *Op Cit.* Hal. 38.

⁸¹ Sindonews. “QS. Al-Baqarah Ayat 283”. <https://kalam.sindonews.com/ayat/283/2/al-baqarah-ayat-283>. Diakses tanggal 22 Juni 2021 pukul 21.00

⁸² Imam Az Zabidi. (2001). *Ringkasan Shahih Bukhari Cet ke-5*. Jakarta: Mizan. Hal. 391.

dapat dijual untuk melunasi utang yang merupakan hak pemberi utang.⁸³ Hak tersebut dapat diartikan sebagai Hak Tanggungan.

Berakhirnya hak tanggungan atas tanah menurut hukum Islam dilakukan dengan cara pelunasan atas utang yang telah dilakukan.⁸⁴ Pencatatan berakhirnya Hak Tanggungan dilakukan dengan pencoretan Hak Tanggungan yang disebut dengan istilah roya.



⁸³ Fredy Bagus Kusumaning Yandi. (2017). "Mekanisme Roya Hak atas Tanah yang Merupakan Agunan Debitur pada Perbankan yang Dilelang oleh Pejabat Lelang Karena Kreditnya Macet (Studi Kasus Risalah Lelang Nomor 786/2015 Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pesusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang). *Tesis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung. Hal. 33.

⁸⁴ *Ibid.*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris/PPAT dalam Implementasi Roya Parsial setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Implementasi roya parsial merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Kewenangan tersebut tercantum dalam Pasal 22 ayat (8) UUHT. Meskipun demikian, kewenangan Notaris/PPAT memiliki peran agar implementasi roya parsial dapat berjalan dengan baik. Kewenangan Notaris yang terkait dengan implementasi roya parsial adalah pembuatan akta perjanjian kredit dan akta konsen roya. Kewenangan PPAT yang terkait dengan implementasi roya parsial adalah pembuatan serta pendaftaran APHT oleh PPAT dengan perjanjian roya parsial didalamnya dan pengajuan permohonan roya.

1. Akta Perjanjian Kredit

Setiap kredit yang telah disepakati dan disetujui oleh pihak kreditur dan debitur wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Perjanjian kredit tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta notariil. Akta perjanjian kredit adalah akta yang dibuat berdasarkan keterangan para pihak (kreditur dan debitur) dihadapan Notaris mengenai segala sesuatu terkait pemberian fasilitas kredit.

Akta perjanjian kredit dibuat sebagai salah satu bentuk pengaman agar para pihak tidak cidera janji (wanprestasi). Akta perjanjian kredit merupakan akta autentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna. Pasal 1870 KHUPerdata mengatur mengenai kekuatan pembuktian akta autentik yang mengatakan bahwa suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.⁸⁵

Kekuatan yang melekat pada akta autentik yaitu sempurna (*vollendig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang ternyata di dalamnya menjadi sempurna dan mengikat bagi para pihak mengenai apa yang disebut di dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.⁸⁶

Bentuk dan format perjanjian kredit diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menetapkannya. Perjanjian kredit sebagai pengaman sekurang-kurangnya harus memperhatikan beberapa hal yaitu:⁸⁷

⁸⁵ Pasal 1870 Kita Undang-Undang Hukum Perdata

⁸⁶ M. Yahya Harahap. (2008). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 545.

⁸⁷ Mariah Kamelia dan Anis Mashdurohatun. "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam". *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 4. 2017. Desember. Hal. 581.

- 1) Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
- 2) Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

Persyaratan-persyaratan kredit beberapa diantaranya dapat berisi barang jaminan (hak atas tanah), nilai jaminan, pembebanan jaminan, dan penghapusan pembebanan jaminan yang harus disepakati oleh para pihak. Perjanjian mengenai royalti parsial sebaiknya dimasukkan dalam akta perjanjian kredit apabila dikehendaki sebagai dasar dalam pembuatan APHT oleh PPAT.

Pengaturan perjanjian kredit perbankan tidak disebutkan secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Jenis-jenis perjanjian dalam Buku III KUHPerdara tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit, tetapi hanya mengatur perjanjian pinjam meminjam uang dan tidak secara spesifik menyebut perjanjian kredit perbankan. Undang-Undang Perbankan sendiri didalamnya tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit bank ditemukan dalam instruksi Pemerintah, yang ditujukan kepada masyarakat atau nasabah bank. Bank diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun wajib menggunakan “akad perjanjian kredit”.⁸⁸

⁸⁸ Mariah Kamelia dan Anis Mashdurohatun. “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam”. *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 4. 2017. Desember. Hal. 579.

Dasar hukum tentang keharusan adanya suatu perjanjian kredit dalam kredit perbankan terdapat dalam Pasal 1 ayat (11) dan ayat (12) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pasal tersebut menyebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Pasal tersebut berbunyi:

Pasal 1 ayat (11): Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pasal 1 ayat (12): Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil; dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta perjanjian kredit terdapat dalam UUJN, yang menerangkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.⁸⁹

Ada dua jenis/golongan akta notaris, yaitu: (1) akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris, biasa disebut dengan istilah Akta Relas atau

⁸⁹ Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Berita Acara, dan (2) akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris, biasa disebut dengan istilah Akta Pihak atau Akta Partij. Akta Relas yaitu akta yang dibuat oleh Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan perbuatan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta Notaris. Notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris tentang apa yang dilakukan para pihak ke dalam akta relaas. Akta partij yaitu akta yang dibuat oleh Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang diterangkan oleh para pihak dihadapan Notaris ke dalam akta partij.⁹⁰

Penjelasan UUN menerangkan bahwa pentingnya Notaris terkait dengan pembuatan Akta Autentik merupakan suatu perbuatan hukum yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.⁹¹ Akta perjanjian kredit yang menjamin kepastian hukum harus dibuat Notaris berdasarkan ketentuan dan kewajiban yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan.

⁹⁰ Habib Adjie. (2011). *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. Hal. 45.

⁹¹ Oting Supartini dan Anis Mashdurohatun. "Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit yang Dibuat Notaris dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak". *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Vol. 3. No. 2. 2016. Agustus. Hal. 208.

Ketentuan mengenai akta autentik yang dibuat oleh Notaris terdapat dalam Pasal 38 UUJN, yaitu:⁹²

- (1). Setiap Akta terdiri atas:
 - a. Awal akta atau kepala akta;
 - b. Badan akta; dan
 - c. Akhir atau penutup Akta
- (2). Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. Judul Akta;
 - b. Nomor Akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3). Badan Akta memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
- (4). Akhir atau penutup Akta memuat:
 - a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5). Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan serta pejabat yang mengangkatnya.

Kewajiban Notaris mengenai akta autentik terdapat dalam Pasal 16 UUJN, yaitu:⁹³

⁹² Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- (1). Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
 - a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
 - b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
 - d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh), akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
 - j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah

⁹³ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

- tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris, dan;
- n. Menerima magang calon Notaris.
- (2). Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
 - (3). Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
 - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. Akta kuasa;
 - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
 - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (4). Akta in original sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat pula dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”.
 - (5). Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
 - (6). Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf I ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
 - (7). Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akata tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
 - (8). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta.
 - (9). Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
 - (10). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.
 - (11). Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf I dapat dikenai sanksi berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;

- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.
- (12). Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
- (13). Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

Dengan demikian bahwa bagaimana seharusnya Notaris membuat akta perjanjian kredit yang menjamin adanya kepastian hukum bagi para pihak terhadap implementasi royas parsial adalah akta perjanjian kredit tersebut harus memuat perjanjian royas parsial yang akan dijadikan dasar pembuatan APHT. Selain itu akta perjanjian kredit juga harus dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Akta Konsen Royas

Akta konsen royas adalah pernyataan tentang persetujuan untuk meroyas yang biasanya digunakan untuk mengganti sertipikat Hak Tanggungan yang hilang. Akta konsen royas merupakan akta *partij* yang dibuat dihadapan Notaris atas permintaan debitur dan/ kreditur yang berisi pernyataan bahwa sertipikat Hak Tanggungan yang berada dalam kekuasaannya telah hilang, dimana Sertipikat Hak Tanggungan itu merupakan syarat bagi debitur yang telah melunasi utangnya untuk melakukan royas.⁹⁴

⁹⁴ Ida Nursanti. 2016. “Kedudukan Hukum atas Akta Consent Royas Terhadap Hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan”. *Tesis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung. Hal. 80.

Akta konsen roya merupakan akta autentik karena dibuat dihadapan Notaris selaku Pejabat Umum, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk membuat akta konsen roya adalah kartu identitas penghadap (KTP), surat kehilangan atas sertipikat Hak Tanggungan dari kepolisian, sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, bukti pelunasan utang dari kreditur, dan bukti pengantar roya dari kreditur.

Akta konsen roya memiliki kekuatan hukum yang berbeda dengan sertipikat Hak Tanggungan. Akta konsen roya hanya berfungsi sebagai syarat formil dan syarat tertib administrasi sebagai pengganti sertipikat Hak Tanggungan dalam hal implementasi roya. Akta konsen roya tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana yang terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan.⁹⁵

Dasar hukum akta konsen roya sebagai salah satu syarat untuk melakukan roya oleh kantor BPN disebutkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan tanggal 25 Januari 2010 pada lampiran II bagian penghapusan hak tanggungan atau roya dengan persyaratan sebagai berikut:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup.
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan.

⁹⁵ Ni Putu Erna Valentini dan Pande Yogantara. "Pencoretan Hak Tanggungan dengan Akta Konsen Roy". *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 6. No. 1. 2021. Maret. Hal. 16.

- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP dan KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- 5) Sertipikat tanah dan sertipikat Hak Tanggungan dan atau konsen roya jika sertipikat hak tanggungan hilang.
- 6) Surat roya/keterangan lunas/pelunasan hutang dari kreditur.
- 7) Fotocopy KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (kreditur) dan atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

Akta konsen roya dibuat oleh Notaris mengingat Notaris adalah pejabat yang diangkat oleh negara yang diberi wewenang oleh aturan hukum untuk dilaksanakannya sebagian dari tugas negara dalam hukum perdata, tugas tersebut adalah pembuatan akta autentik sebagai sempurnanya sebuah alat bukti.⁹⁶ Kewenangan Notaris yang dimaksud disini yaitu memuat akta autentik, ini tersirat pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta

⁹⁶ Abdul Wahid., Mariyadi., dan Sunardi. (2017). *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*. Jakarta: Nirmala Media. Hal.35.

otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta konsen roya merupakan akta partij. Akta ini memuat keterangan dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa utang debitur kepada pemegang Hak Tanggungan sudah lunas, akan tetapi sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan telah hilang, sedangkan akan dilakukan pencoretan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 Ayat (1) UUJN, apabila dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan maka Notaris secara hukum berwenang membuat akta konsen roya sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang. Kewenangan notaris dalam pembuatan akta autentik memberikan peran sendiri untuk setiap akta yang dibuatnya seperti halnya akta konsen roya.

Akta konsen roya yang menjamin kepastian hukum harus dibuat Notaris berdasarkan ketentuan dan kewajiban yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya. Kekuatan mengikat dari akta konsen roya adalah sebagai syarat formil ada dan sahnya suatu perbuatan hukum yakni sebagai persyaratan melaksanakan roya dan alat bukti bahwa hutang telah dilunasi dan telah hapus. Akta konsen roya dibuat sebagai

syarat melaksanakan tertib administrasi di kantor BPN dalam hal sertipikat Hak Tanggungan hilang.

3. Pembuatan dan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan

APHT merupakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan keterangan para pihak (kreditur dan debitur). APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur terkait dengan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (kreditur preferen) daripada kreditur-kreditur lain. Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian kredit yang bersangkutan.

APHT wajib mencantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan juga dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya.⁹⁷

⁹⁷ Si Pokrol. “APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan)”. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan/>. Diakses tanggal 2 Juli 2021 pukul 20.00.

APHT juga dapat memuat janji-janji lain yang disepakati oleh para pihak. Obyek Hak Tanggungan yang terdiri dari beberapa hak atas tanah perlu 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 obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Perjanjian tersebut perlu dimuat dalam APHT guna menjamin dapat dilaksanakannya royalti parsial.

APHT yang telah dibuat wajib didaftarkan oleh PPAT ke BPN. Pendaftaran APHT setelah berlakunya PERMEN HT-el dilakukan secara elektronik. Prosedur pendaftaran APHT secara elektronik adalah sebagai berikut:⁹⁸

- 1) Scan APHT dan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam bentuk pdf.
- 2) Membuka situs <https://mitra.atrbpn.go.id/>;
- 3) Masuk atau *log in* menggunakan username dan password PPAT yang telah terdaftar;
- 4) Setelah berhasil masuk, Klik “Aplikasi” dan pilih “Aplikasi Mitra PPAT”;

⁹⁸ Wawancara dengan Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn selaku Ketua Bidang Pelatihan Tekhnis Hukum Ke-PPAT-an di Semarang pada hari senin 28 Juni 2021 pukul 12.30.

- 5) Pada menu mitra PPAT, klik menu “Akta” dan klik sub menu “Akta Pemberian Hak Tanggungan”;
- 6) Pada tampilan “Akta Pemberian Hak Tanggungan”, klik “Buat APHT Baru”, kemudian akan muncul pop-up yang berisi kode akta dan tanggal dibuat, kemudian klik “lengkapi akta”;
- 7) Tahap ini adalah tahap melengkapi akta dengan mengisi formulir yang disediakan dan mengupload dokumen pendukung yang diperlukan. Formulir ini terdiri dari:
 - a) Akta, yang terdiri dari nomor akta, tanggal akta, nilai Hak Tanggungan, dan benda lain.
 - b) Pihak Pertama (debitur), yang terdiri dari tipe debitur, NIK, nama, jenis kelamin, tempat lahir, tanggal lahir, pekerjaan, dan alamat.
 - c) Pihak Kedua (kreditur), yang terdiri dari tipe kreditur, kode kantor, nama, email, dan NPWP.
 - d) Saksi-Saksi, yang terdiri dari NIK, nama, jenis kelamin, tempat lahir, tanggal lahir, pekerjaan, dan alamat.
 - e) Pihak Persetujuan (jika ada), yang terdiri dari NIK, nama, jenis kelamin, tempat lahir, tanggal lahir, pekerjaan, dan alamat.
 - f) Sertipikat, yang terdiri dari provinsi, kabupaten/kota, kecamatan, desa/kelurahan, tipe hak, nomor hak, dan nilai parsial.

g) Upload Dokumen, yang terdiri dari Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, perjanjian kredit, dan pajak bumi dan bangunan.

Dokumen yang diupload pada tahap ini adalah file scan pdf dari KTP dan KK debitur, KTP saksi-saksi, KTP Pihak Persetujuan, sertipikat hak atas tanah, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, perjanjian kredit, dan pajak bumi dan bangunan. Formulir sudah terisi lengkap, kemudian klik “selanjutnya”;

- 8) Tahap ini adalah tahap pratinjau akta. Pada tahap ini dilakukan peninjauan ulang terhadap formulir dan dokumen pada tahap sebelumnya, kemudian upload file pdf dari APHT pada bagian “Dokumen Akta”, centang pernyataan dan klik “simpan”;
- 9) Tahap ini akta telah selesai dibuat dan didaftarkan serta mendapat surat pengantar untuk disampaikan kepada pihak kreditur.

Roya parsial dapat dilakukan jika obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa sertipikat hak atas tanah. PPAT harus mencantumkan nilai parsial pada masing-masing sertipikat hak atas tanah saat melengkapi akta secara elektronik agar bisa dilakukan roya parsial secara elektronik, sehingga diperlukan kecermatan dalam melengkapi akta APHT elektronik.

Kewenangan PPAT dalam membuat APHT terdapat dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah *jo* Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah *jo* Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Dasar hukum APHT dengan perjanjian roya parsial tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT. Materi muatan APHT tercantum dalam Pasal 11 UUHT yaitu:⁹⁹

- (1). Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

⁹⁹ Pasal 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- (2). Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek 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;
 - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
 - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
 - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
 - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
 - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

PPAT dalam membuat akta autentik harus berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan mengenai struktur APHT yang dibuat oleh PPAT termuat dalam lampiran 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut yaitu:¹⁰⁰

- 1) Bentuk akta PPAT mencakup cover akta dan formulir akta.
- 2) Spesifikasi cover akta terdiri dari jenis kertas karton Brief Card Karton, ukuran kertas karton 29,7 cm X 42 cm, warna kertas karton putih, tebal kertas karton 150 s/d 250 gram, tertulis Kop PPAT dan Judul akta dengan bentuk huruf Bookman old style, ukuran 28 dan warna hitam.
- 3) Kop PPAT terdiri dari PPAT, diisi dengan kedudukannya sebagai PPAT, nama, daerah kerja, SK pengangkatan, nomor dan tanggal serta alamat kantor, dan nomo telepon/fax (jika ada).

¹⁰⁰ lampiran 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 4) Formulir akta terdiri dari terdiri dari judul akta, nomor akta, awal akta, komparisi, badan akta, dan akhir akta.
- 5) Spesifikasi formulir akta terdiri dari jenis kertas HVS ukuran kertas karton 29,7 cm X 42 cm, warna kertas putih, tebal kertas 80 s/d 100 gram, tertulis Kop PPAT pada halaman pertama bagian atas dan nama lengkap PPAT dengan gelar serta daerah kerja dibagian bawah setiap halaman. Bentuk huruf Bookman old style, ukuran 12 dan warna hitam. Setiap lembar formulir akta diketik bolak balik tiap halaman.
- 6) Judul akta ditulis “AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN”.
- 7) Nomor akta PPAT dimulai dengan nomor urut 1 dan seterusnya untuk setiap tahun, yang berlaku untuk semua jenis akta PPAT yang menjadi kewenangan PPAT.
- 8) Awal akta memuat waktu pembuatan akta (hari, tanggal, bulan dan tahun) serta nama lengkap PPAT, SK pengangkatan/penunjukkan, daerah kerja dan alamat kantor.
- 9) Komparisi memuat identitas penghadap dan keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap dan dasar hukum.
- 10) Badan akta memuat isi atau substansi akta.
- 11) Akhir akta terdiri dari identitas dua orang saksi, uraian tentang pembacaan akta, dan uraian tentang penandatanganan.

Kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan PPAT dalam membuat akta terdapat dalam Pasal 21 – Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kewajiban-kewajiban tersebut yaitu:¹⁰¹

- 1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
- 2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim.
- 3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar yaitu:
 - a) lembar pertama sebanyak satu rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
 - b) lembar kedua sebanyak satu rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 4) Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi

¹⁰¹ pasal 21 – pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

- 5) Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya dan pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat lembar-lembar akta sisanya.
- 6) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku ini diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- 7) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Pendaftaran APHT dilakukan PPAT dengan mengirimkan APHT lembar pertama beserta dokumen kelengkapan lainnya kepada BPN selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatanganinya APHT. Pengiriman APHT beserta dokumen kelengkapan lainnya setelah

berlakunya PERMEN HT-el, dilakukan secara elektronik berdasarkan Pasal 10 ayat (1) PERMEN HT-el yang berbunyi:

PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.

Dengan demikian agar implementasi royalti parsial menjamin adanya kepastian hukum bagi para pihak maka PPAT harus mencantumkan perjanjian royalti parsial dalam APHTnya. PPAT harus menerangkan akibat hukum dari diperjanjikan atau tidak diperjanjikannya royalti parsial dalam APHT. Selanjutnya, akta tersebut harus dibuat dan didaftarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

4. Permohonan Royalti

Permohonan royalti parsial dilakukan setelah debitur melunasi utang kredit pada kreditur. Permohonan royalti parsial dilakukan setelah debitur melunasi utang senilai sebagian obyek Hak Tanggungan yang akan diroyalti. Permohonan royalti parsial secara konvensional umumnya dilakukan oleh debitur, namun dapat juga dibantu oleh PPAT. Pengajuan permohonan royalti oleh PPAT dilakukan secara elektronik melalui loket online PPAT. Prosedur pengajuan royalti parsial konvensional secara elektronik adalah sebagai berikut:¹⁰²

- 1) Scan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam bentuk pdf;
- 2) Membuka situs <https://mitra.atrbpn.go.id/>;

¹⁰² Wawancara dengan Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn Ketua Bidang Pelatihan Tekhnis Hukum Ke-PPAT-an di Semarang pada hari senin 28 Juni 2021 pukul 12.30.

- 3) Masuk atau *log in* menggunakan username dan password PPAT yang telah terdaftar;
- 4) Setelah berhasil masuk, Klik “Aplikasi” dan pilih “Layanan Mandiri (PPAT Online)”;
- 5) Pada menu loket online, klik menu “Loket Pendaftaran” dan klik sub menu “Daftar Layanan”;
- 6) Pada tampilan “Daftar Layanan” cari “Pelayanan Hak Tanggungan”, kemudian centang “Roya” dan klik proses.
- 7) Tahap ini adalah tahap melengkapi dokumen dengan mengisi formulir yang disediakan dan mengupload dokumen pendukung yang diperlukan. Formulir ini terdiri dari:
 - a) Surat Kuasa Permohonan, yang terdiri dari NIK, nama, alamat, lokasi, kode pos, tempat lahir, tanggal lahir, jenis kelamin, golongan darah, status, agama, pekerjaan, dan pendidikan.
 - b) Sertipikat Hak Atas Tanah, yang terdiri dari nomor hak, NIB, nomor seri, dan nomor SU.
 - c) Surat Keterangan Roya dari Kreditur, yang terdiri dari nomor Hak Tanggungan, tanggal, nomor, pembuat dokumen, selaku, dan kegiatan.
 - d) Kelengkapan Berkas Lainnya, yang terdiri dari surat permohonan, surat bukti diri debitur, fotocopy KTP/

identitas pemilik hak, surat kuasa permohonan, fotocopy/salinan surat bukti diri kreditur.

Dokumen yang diupload pada tahap ini adalah file scan pdf dari sertipikat hak atas tanah yang ingin diroya.

- 8) Dokumen yang telah dilengkapi dapat di cetak dengan klik “Cetak Rincian Berkas”. Kemudian kembali ke tab “Dokumen” dan klik “Proses”;
- 9) Tahap ini adalah tahap membuat jadwal untuk datang ke BPN. Klik menu “Daftar Dokumen Anda” dan pilih sub menu “Input Perjanjian Datang ke BPN”;
- 10) Pada tampilan “Entri Berkas Perjanjian ke BPN” klik “Cari Berkas”, kemudian centang berkas yang sebelumnya telah dibuat, lalu klik “Buat Perjanjian”. Pop-up tanggal akan muncul dan dapat diisi dengan tanggal datang ke BPN dan klik “Proses”;
- 11) Tahap ini adalah tahap pengiriman berkas ke BPN dan pembayaran biaya roya. Pengiriman berkas dilakukan secara mandiri dengan datang langsung ke BPN pada tanggal yang telah diperjanjikan sebelumnya pada tahap i.

BPN akan melakukan roya pada buku tanah, sertipikat Hak Tanggungan, dan sertipikat hak atas tanah setelah prosedur diatas telah selesai dan lengkap. Sertipikat yang diserahkan BPN kepada pemohon

setelah selesai roya adalah sertipikat Hak Tanggungan yang telah di roya parsial dan sertipikat hak atas tanah yang telah di roya.

Permohonan roya parsial oleh PPAT hanya dapat dilakukan pada sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk konvensional. Permohonan roya parsial pada sertipikat Hak Tanggungan elektronik hanya bisa dilakukan melalui akun elektronik milik kreditur.

Kewenangan PPAT dalam melakukan permohonan roya parsial tidak disebutkan secara pasti dalam peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang berkaitan dengan kewenangan tersebut dapat dilihat pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa PPAT dapat membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah.¹⁰³

Definisi dari pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁰⁴

¹⁰³ Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰⁴ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan pengertian tersebut, maka kewenangan PPAT dalam permohonan roya merupakan turut membantu dalam hal pemeliharaan data yuridis.

Persyaratan roya berdasarkan lampiran 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan mengisyaratkan diperbolehkan adanya kuasa dalam permohonan roya. Penerima kuasa tersebut dapat diartikan sebagai PPAT, dilihat dari kewenangan PPAT dalam membantu kepala kantor pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah. Dengan demikian, maka permohonan roya oleh PPAT menjamin adanya kepastian hukum

B. Implementasi Royo Parsial setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Permohonan roya parsial setelah berlakunya PERMEN HT-el di Kota Semarang terbagi menjadi dua yaitu secara konvensional dan secara elektronik. Royo parsial secara konvensional dilakukan terhadap sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk konvensional, sedangkan roya parsial secara elektronik dapat dilakukan terhadap sertipikat Hak Tanggungan elektronik. Sertipikat Hak Tanggungan konvensional tidak dapat dilakukan roya parsial

secara elektronik dikarenakan sistem Hak Tanggungan elektronik saat ini belum mampu mengakomodir hal tersebut.¹⁰⁵

Permasalahan terkait implementasi roya parsial adalah adanya dualisme hukum dalam implementasinya. Pasal 2 ayat (2) UUHT mensyaratkan perlu diperjanjikan terlebih dahulu tentang roya parsial dalam APHT, sementara dalam Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memperbolehkan dilakukan roya parsial tanpa diperjanjikan dalam APHT. Berkaitan dengan permasalahan tersebut, BPN Kota Semarang mengizinkan roya parsial tanpa perlu diperjanjikan dalam APHT selama antara pihak kreditur dan debitur sepakat untuk itu. Namun demikian, BPN Kota Semarang juga menegaskan bahwa sebaiknya perjanjian roya parsial diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT agar tidak merugikan kreditur serta untuk menjamin keamanan dari kreditur terhadap obyek yang dibebani Hak Tanggungan.¹⁰⁶

Roya parsial konvensional diawali dengan mengajukan permohonan kepada BPN Kota Semarang. Permohonan roya parsial tersebut dapat diajukan oleh pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, atau dapat dikuasakan kepada PPAT.

¹⁰⁵ Wawancara dengan Heri Apriyanto, S.H selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan di Semarang pada hari Selasa, 22 Juni 2021, Pukul 09.00.

¹⁰⁶ *Ibid.*

Permohonan roya parsial secara mandiri dapat dilakukan dengan mendatangi BPN Kota Semarang dengan membawa persyaratan yang diperlukan. Permohonan roya parsial yang dikuasakan kepada PPAT dapat dilakukan dengan memberikan surat kuasa kepada PPAT beserta persyaratan yang dibutuhkan, kemudian PPAT akan mengajukan permohonan roya parsial melalui loket online PPAT secara elektronik. Persyaratan yang diperlukan dalam pengajuan roya parsial yaitu:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- 5) Sertipikat tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau konsen roya jika sertipikat Hak Tanggungan hilang.
- 6) Surat Roya/Keterangan Lunas/Pelunasan Hutang dari Kreditur.

Dokumen persyaratan yang telah diserahkan akan dicocokkan oleh petugas loket BPN Kota Semarang, kemudian pemohon akan diberikan tagihan PNBP untuk biaya pengurusan roya parsial. Bukti pembayaran selanjutnya ditukarkan dengan kwitansi dan tanda terima yang akan digunakan untuk mengambil sertipikat yang telah diroya. Selanjutnya BPN Kota Semarang akan mencoret Hak Tanggungan dan menuliskan catatan roya

pada buku tanah, sertipikat Hak Tanggungan, dan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat yang diambil setelah roya selesai adalah sertipikat hak atas tanah yang telah di roya dan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diroya parsial. Sertipikat Hak Tanggungan kemudian diserahkan kembali kepada kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah dapat disimpan oleh pemegang hak atas tanah. Waktu yang diperlukan untuk proses roya parsial di BPN Kota Semarang adalah sekitar tiga minggu. Waktu yang diperlukan lebih lama dari yang ditetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dikarena volume permohonan roya yang sangat banyak.¹⁰⁷

Implementasi roya parsial secara elektronik dilakukan menggunakan sistem Hak Tanggungan elektronik. Sistem Hak Tanggungan elektronik di Kota Semarang mulai berlaku secara menyeluruh pada tanggal 8 Juli 2020. Permohonan roya parsial kepada BPN Kota Semarang hanya dapat dilakukan melalui akun kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan.¹⁰⁸ Permohonan roya parsial secara elektronik terhadap Hak Tanggungan elektronik tidak dapat dikuasakan kepada PPAT. Hal ini termuat dalam Pasal 22 huruf b PERMEN HT-el dimana pengguna terdaftar dilarang memberikan *username*

¹⁰⁷ *Ibid.*

¹⁰⁸ Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

dan/atau *password* kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi.¹⁰⁹

Prosedur permohonan roya parsial terhadap Hak Tanggungan elektronik adalah sebagai berikut:

- 1) Scan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam bentuk pdf;
- 2) Membuka situs <https://htel.atrbpn.go.id/>;
- 3) Masuk atau log in menggunakan username dan password kreditur yang telah terdaftar;
- 4) Pada tampilan beranda, klik menu “Pelayanan” dan klik sub menu “Roya”;
- 5) Masukkan kantor wilayah dan kantor pertanahan, kemudian klik tombol “Buat Berkas”, selanjutnya akan muncul pop up konfirmasi dan klik tombol “Proses”;
- 6) Masukkan nomor, tahun, dan kode Hak Tanggungan elektronik dan klik tombol “Cari”, kemudian akan muncul informasi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan;
- 7) Unggah sertipikat Hak Tanggungan elektronik dalam bentuk pdf dengan klik tombol “Unggah”;
- 8) Unggah sertipikat hak atas tanah yang akan diroya dalam bentuk pdf dengan klik tombol “Menamah sertipikat yang diroya”;
- 9) Unggah surat keterangan roya dari kreditur dalam bentuk pdf dengan klik tombol “input surat”;

¹⁰⁹ Pasal 22 ayat huruf b Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

- 10) Unggah formulir permohonan dalam bentuk pdf dengan klik tombol “Unggah”;
- 11) Unggah dokumen pendukung lainnya jika sebelumnya belum pernah mengunggah dokumen pendukung. Dokumen pendukung dapat berupa akta pendirian kreditur, KTP, NPWP, SK pengangkatan, dan surat penunjukkan.
- 12) Klik tombol “Lanjut”, kemudian pastikan kembali semua dokumen yang diunggah sudah benar. Jika semua dokumen sudah benar, centang pernyataan kesesuaian data dan klik tombol “Lanjut”;
- 13) Pada tahap ini akan muncul surat perintah setor yang dapat dibayarkan melalui ATM atau teller di bank selambat-lambatnya tiga hari setelah didaftarkan;
- 14) Setelah membayar surat perintah setor, klik tombol “Lanjut” dan akan muncul status pembayaran, kemudian klik tombol “Lanjut”;
- 15) Klik tombol “Buat Dokumen”. Dokumen yang telah dibuat akan tertera informasi roya, sertipikat Hak Tanggungan yang telah diroya parsial, dan catatan roya.
- 16) Catatan roya kemudian di cetak dan ditempelkan pada sertipikat hak atas tanah yang telah diroya oleh kreditur.

Kendala yang muncul pada implementasi roya parsial pada Hak Tanggungan elektronik adalah kreditur sering kali lupa untuk mencetak dan menempelkan catatan roya pada sertipikat hak atas tanah, sehingga dikemudian hari sertipikat hak atas tanah tersebut tidak bisa dibebani Hak

Tanggungan. Penyelesaian terhadap kendala tersebut adalah debitur dapat mendatangi kreditur atau BPN Kota Semarang untuk ditempelkan catatan roya pada sertipikat hak atas tanah tersebut.¹¹⁰

Sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat dipecah dengan Hak Tanggungan tetap membebani sertipikat hak atas tanah hasil pemecahan, sehingga kreditur tidak harus melepas Hak Tanggungan tersebut.¹¹¹ Pemecahan sertipikat hak atas tanah mengakibatkan Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah sehingga dimungkinkan dilakukan roya parsial.

Pemecahan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan yang kemudian dilakukan roya parsial terhadap sebagian sertipikat hasil pemecahan tersebut dapat berjalan dengan baik di BPN Kota Semarang. Persyaratan yang diperlukan untuk melakukan pemecahan tersebut adalah persetujuan dari kreditur untuk melakukan pemecahan dan persyaratan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.

¹¹⁰ Wawancara dengan Heri Apriyanto, S.H selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan di Semarang pada hari Selasa, 22 Juni 2021, Pukul 09.00.

¹¹¹ Penjelasan Pasal 48 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- 4) Sertipikat asli.
- 5) Ijin Perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah.
- 6) Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.
- 7) Tapak kavling dari Kantor Pertanahan.

Hasil pemecahan hak atas tanah akan diterbitkan nomor, NIB, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat hak atas tanah yang baru dengan status hukum yang sama dengan sertifikat asal, sedangkan yang lama tidak berlaku lagi. Catatan Hak Tanggungan yang semula membebani sertipikat hak atas tanah induk akan dicatatatkan pada masing-masing buku tanah dan sertipikat baru. Seluruh sertipikat hasil pemisahan juga akan dicatatkan pada sertipikat Hak Tanggungan. Adapun permohonan roya parsialnya dapat dilakukan secara konvensional maupun secara elektronik tergantung dari jenis sertipikat Hak Tanggungan tersebut.¹¹²

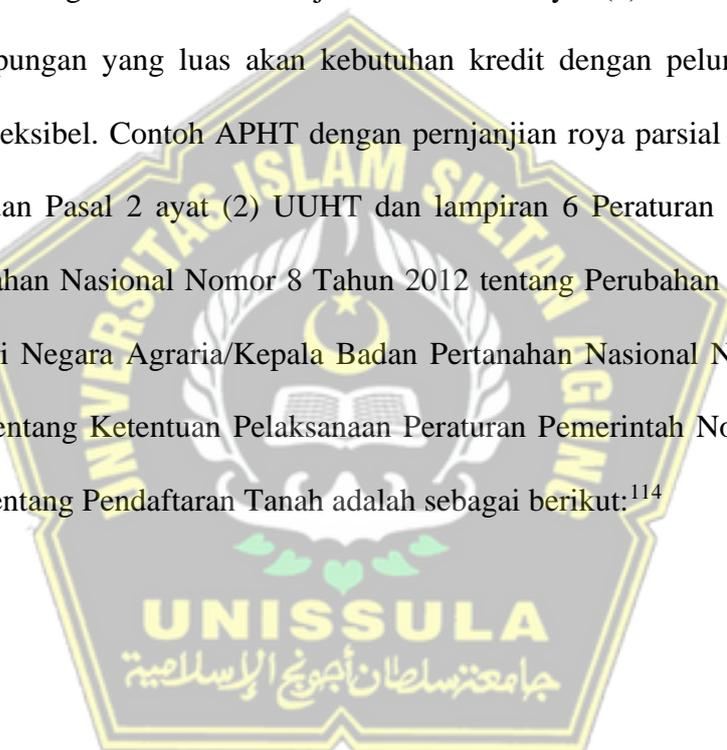
Permasalahan yang timbul dari roya parsial terhadap hasil pemecahan tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah obyek tersebut lahir setelah APHT dibuat dan didaftarkan. Penyelesaian terhadap permasalahan tersebut adalah dengan menambahkan klausula roya parsial pada Pasal 2 dari blanko standar APHT yang berbunyi:

Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebankan Hak Tanggungan,

¹¹² Wawancara dengan Heri Apriyanto, S.H selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan di Semarang pada hari Selasa, 22 Juni 2021, Pukul 09.00.

sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.¹¹³

Besarnya nilai masing-masing hak atas tanah hasil pemecahan yang dibebani Hak Tanggungan harus disepakati oleh pihak kreditur dan debitur. Kesepakatan tersebut harus dibuat secara tertulis dan terperinci serta ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai dasar dilakukannya roya parsial. Dengan demikian ditinjau dari Pasal 2 ayat (2) UUHT memberikan penampungan yang luas akan kebutuhan kredit dengan pelunasan jaminan yang fleksibel. Contoh APHT dengan perjanjian roya parsial sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT dan lampiran 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:¹¹⁴



¹¹³ Wawancara dengan Dr. Muhammad Hafidh, S.H., Sp.N. selaku Notaris-PPAT Kota Semarang di Semarang pada Hari Rabu, 2 Juni 2021, Pukul 19.30.

¹¹⁴ *Ibid.*

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

MUHAMAD IQBAL AL HAKIEM, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

SK. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
: 15-XI-2020

Tanggal 3 Juni 2020

Jl. Menoreh Timur Nomor : 50, Semarang, Telp. (024) 8888888 Fax. (024) 8888888

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : 104 / 2021

Lembar Pertama

Pada hari ini, Selasa, tanggal 01 (satu) bulan 06 (Juni) tahun 2021 (Dua ribu duapuluh satu), hadir dihadapan Saya, **MUHAMMAD IQBAL AL HAKIEM, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 3 Juni 2020, nomor : 15-XI-2020, diangkat/ ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang, dan berkantor di Jalan Menoreh Timur nomor : 50, Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Tuan M, lahir di Semarang, pada tanggal 31 Juli 1988, Karyawan Swasta, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3374033107880007, dan Isterinya yaitu Nyonya **S**, lahir di Pati, pada tanggal 22 April

1990, Mengurus Rumah Tangga, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3374066204900002, yang turut pula hadir dihadapan saya, Pejabat, guna seberapa perlu memberikan persetujuan, keduanya Warga Negara Indonesia dan bertempat tinggal di Semarang, jalan Prasetya Abadi Bangsa II.Nomor 44-A, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 001, Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan. ----- Pemegang hak atas tanah selaku Pemberi Hak Tanggungan.----- Untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama. -----

II. Tuan U, lahir di Tanjung Karang, pada tanggal 15 Nopember 1976, Warga Negara Indonesia, Kepala Cabang Pembantu Semarang MT Haryono dari Bank yang akan disebut bertempat tinggal di Jalan Ligar Agung nomor : 49, Rukun Tetangga 05, Rukun Warga 05, Kelurahan Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 32.0406.151176.0008; -----
 -Untuk sementara waktu berada Semarang. -----
 -Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya tersebut diatas berdasarkan Surat Kuasa dari Direksi yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup Nomor : 13/1083-KUA/DIR, tanggal 20 Desember 2011, yang telah diperlihatkan kepada saya, Pejabat, dari dan demikian itu bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas **PT. BANK S**, Kantor Cabang Pembantu Semarang MT. Haryono, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, dengan alamat Jalan M.H. Tamrin nomor : 5, Jakarta, yang Anggaran Dasarnya dibuat dengan akta nomor : 23, tanggal 8 September 1999, yang dibuat

dihadapan SUTJIPTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan nomor : C-16495.HT.01.04.TH.99, tanggal 16 September 1999 dan telah dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor : 87, tanggal 31 Oktober 2000, Tambahan nomor : 6588, dan telah diubah seluruhnya sesuai dengan Undang-Undang nomor : 40 tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas berdasarkan akta nomor : 10, tanggal 19 Juni 2008, yang dibuat dihadapan BADARUSYAMSI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, akta mana telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan nomor : AHU-52791.AH.01.02.Tahun 2008, tanggal 19 Agustus 2008, dan telah diumumkan/dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor : 72, tanggal 5 September 2008, Tambahan nomor : 17106, dan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dirubah dengan akta nomor : 16, tanggal 29 Juni 2010, yang dibuat dihadapan HARUN KAMIL, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dalam kapasitasnya sebagai penyedia Dana atau SHAHIBUL MAAL;-----
 Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----

Para penghadap dikenal oleh Saya.-----

Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan **M**, tersebut diatas, selaku Nasabah, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian pembiayaan yang dibuktikan dengan Akta Akad Pembiayaan Al-Murabahah tanggal **23 Juni 2021**, nomor : 15/697-Murabahah-3/187, yang telah dilegalisasi oleh saya Pejabat, selaku Notaris, tertanggal hari ini, yang untuk ini keperluan copinya dilekatkan pada minut akta ini.-----
- bahwa untuk menjamin pelunasan pembiayaan Nasabah sejumlah **Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)**/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian pembiayaan tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian pembiayaan) sampai sejumlah Nilai Tanggungan **Peringkat I (pertama)** sebesar **Rp. 450.000.000,- (empat ratus limapuluh juta rupiah)**, oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa 2 (dua) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini : -----

1. Hak Milik Nomor 558/ Meteseh, dengan luas tanah 150 m² (lebih kurang seratus limapuluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14/06/2017, Nomor: 00365/Kupang/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.10.06.26547 atas nama **M**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek

Pajak (NOP) 33.22.100.005.023-2365.0,
terdaftar atas nama **M** terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Tengah;-----
- Kota : Semarang;-----
- Kecamatan : Bumi;-----
- Kelurahan : Meteseh;-----
- Jalan : ENo.28;-----

2. Hak Milik Nomor 585/ Meteseh, dengan luas tanah $\pm 150 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus limapuluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29/09/2017, Nomor: 00383/Kupang/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.10.06.05987 atas nama **M**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.100.005.023-0045.0, terdaftar atas nama **M** terletak di:

- Propinsi : Jawa Tengah;-----
- Kota : Semarang;-----
- Kecamatan : Bumi;-----
- Kelurahan : Meteseh;-----
- Jalan : ENo.25;-----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga: -----

- Segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri diatas tanah tersebut yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang menurut sifat, maksud dan peruntukannya

serta ketentuan perundang-undangan dipandang sebagai benda tidak bergerak.-----

- Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1-----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.-----

----- 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 di bawah ini :-----

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

menjamin sisa utang yang belum dilunasi:-----

a. Obyek Hak Tanggungan Hak Milik Nomor 558/ Meteseh, dengan nilai Rp.210.000.000,- (duaratus sepuluh juta rupiah); -----

b. Obyek Hak Tanggungan Hak Milik Nomor 585/ Meteseh, dengan nilai Rp.240.000.000,- (duaratus empatpuluh juta rupiah); -----

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebankan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; -----
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak

Kedua; -----

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; ----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-----
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;-----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan

kuasa tersebut.-----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; -----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah

pertanggung jawaban yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan

menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;-----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----
- Pihak Pertama berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk mengurus obyek Hak Tanggungan dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua perbaikan dan semua biaya pemeliharaan, demikian pula pembayaran pajak dan/atau iuran lainnya yang terhutang mengenai obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi tanggung jawab dan harus dibayar oleh Pihak Pertama. -----
- Pihak Pertama berjanji karenanya mengikat diri untuk membayar semua pungutan yang ada pada obyek Hak Tanggungan antara lain iuran-iuran, pajak-pajak dan apapun namanya yang ada pada obyek Hak Tanggungan serta memelihara obyek Hak Tanggungan sebaik-baiknya. -----
- Pihak Pertama menerangkan bahwa segala identitas, data dan keterangan-keterangan yang diberikan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah benar, tidak pernah diduplikasikan/dipalsukan, apabila dikemudian hari

ternyata hal itu tidak benar akan menjadi resiko dan tanggung jawab sendiri dan dengan ini Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dan saya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta instansi terkait dari segala tuntutan hukum akan hal tersebut yang mungkin akan timbul dikemudian hari.-----

----- Pasal 3-----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4-----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Pengadilan Negeri ditempat dimana objek jaminan berada yaitu Pengadilan Negeri di Kota Semarang atau dengan tidak mengurangi : -----

- a. Hak dan wewenang Bank untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap penerima Kredit berdasarkan akta ini dihadapan Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia; dan -----
- b. Ketentuan hukum yang berlaku terhadap Perusahaan Perseroan (Persero). -----

----- Pasal 5-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitor;-----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. Tuan **X**, lahir di Semarang, pada tanggal 04 Agustus 1978, Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jalan Srikaton Timur III, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 006, Kelurahan Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 33.7415.040878.0003; -----
2. Tuan **Y**, Sarjana Hukum lahir di Klaten, pada tanggal 26 April 1983, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Kedungpani Ngaliyan, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: 33.7407.260483.000-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

cap & ttd

M

U

Persetujuan Istri

Ttd

S

Saksi

Saksi

ttd

ttd

Pejabat Pembuat Akta Tanah

UNISSULA

جامعة سلطان أبيهون الإسلامية

Cap & ttd

MUHAMAD IQBAL AL HAKIEM, S.H., M.Kn

Implementasi roya parsial terhadap Hak Tanggungan elektronik setelah berlakunya PERMEN HT-el memiliki beberapa perbedaan dengan Hak Tanggungan Konvensional. Beberapa perbedaan tersebut diantaranya:

Tabel I. Perbedaan Roya Parsial Hak Tanggungan Elektronik dengan Roya Parsial Hak Tanggungan Konvensional

Roya Parsial Hak Tanggungan Elektronik	Roya Parsial Hak Tanggungan Konvensional
Permohonan dilakukan oleh kreditur melalui sistem Hak Tanggungan elektronik.	Permohonan dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, dan/atau kuasa (PPAT).
Tidak perlu datang ke kantor BPN Kota Semarang.	Perlu datang ke kantor BPN Kota Semarang untuk penyerahan berkas.
Tidak membutuhkan akta konsen roya karena sertipikat Hak Tanggungan berbentuk elektronik.	Membutuhkan akta konsen roya apabila sertipikat Hak Tanggungan hilang.
Waktu pelayanan roya hanya beberapa menit.	Waktu pelayanan roya sekitar tiga minggu.

Kemanfaatan hukum pada implementasi roya parsial setelah berlakunya PERMEN HT-el dapat dilihat dari perbedaan tersebut diatas. Pelayanan dengan menggunakan sistem berbasis teknologi yang diproses secara sistematis menghasilkan teknologi yang tepat waktu, efisien, dan handal.¹¹⁵ Sistem Hak Tanggungan elektronik memberikan manfaat lebih dalam hal kemudahan dan efisiensi waktu.

Permohonan roya parsial dilakukan oleh kreditur sehingga memudahkan debitur untuk tidak perlu lagi mengurus roya parsial setelah melunasi utangnya. Kreditur yang telah melunasi utangnya dapat langsung menerima sertipikat hak atas tanahnya yang telah diroya.

¹¹⁵ Yudha Prio Kuspratomo, Lailatul Nur Hasanah, dan Sri Endah Wahyuningsih, "Making Implementation Deed Electronically Based on Law of Notary", *Jurnal Akta*, Vol. 6, No. 4, 2019, Desember. Hal. 694.

Permohonan roya parsial yang dilakukan dengan sistem Hak Tanggungan elektronik dapat dilakukan dengan media komputer dan internet, sehingga tidak perlu datang ke kantor BPN Kota Semarang. Hal tersebut dapat mengurangi biaya atau ongkos transportasi dalam pengurusan roya parsial.

Sertipikat Hak Tanggungan elektronik lebih mudah disimpan karena berbentuk dokumen elektronik, sehingga tidak perlu khawatir akan sertipikat Hak Tanggungan yang hilang. Akta konsen roya tidak diperlukan lagi karena kemungkinan hilangnya Hak Tanggungan elektronik sangat kecil sehingga mengurangi biaya pembuatan akta notaris dalam permohonan roya parsial.

Proses roya parsial yang dilakukan dengan sistem Hak Tanggungan elektronik memakan waktu lebih singkat daripada roya parsial dengan Hak Tanggungan Konvensional. Efisiensi waktu ini bermanfaat bagi pemegang hak atas tanah yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah tersebut.

Kelemahan terhadap implementasi roya parsial sejak berlakunya PERMEN HT-el adalah sistem Hak Tanggungan elektronik belum mampu mengakomodir pelayanan roya terhadap Hak Tanggungan konvensional. Terkait kelemahan ini, maka perlu dilakukan pengembangan terhadap sistem Hak Tanggungan elektronik agar dapat melayani roya terhadap Hak Tanggungan konvensional.

Perjanjian roya parsial perlu diperjanjikan dalam APHT yang terdiri dari beberapa obyek Hak Tanggungan. Perjanjian roya parsial tersebut diperlukan karena selain untuk menjamin adanya kepastian hukum, juga

memiliki kemanfaatan hukum, yaitu untuk mengantisipasi apabila dikemudian hari BPN Kota Semarang menetapkan kebijakan yang harus memperjanjikan roya parsial dalam APHT.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kewenangan Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam implementasi roya parsial setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kota Semarang. Kewenangan tersebut adalah pembuatan akta perjanjian kredit, akta konsen roya, pembuatan serta pendaftaran APHT oleh PPAT dengan perjanjian roya parsial didalamnya dan pengajuan permohonan roya terhadap Hak Tanggungan konvensional.

Akta perjanjian kredit adalah akta Notaris dibuat sebagai salah satu bentuk pengaman agar para pihak tidak cidera janji (wanprestasi). Dasar hukum suatu perjanjian kredit tersirat dalam Pasal 1 ayat (11) dan ayat (12) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Akta konsen roya adalah pernyataan tentang persetujuan untuk meroya yang biasanya digunakan untuk mengganti sertifikat Hak Tanggungan yang hilang. Dasar hukum akta konsen roya sebagai salah satu syarat untuk melakukan roya oleh kantor BPN disebutkan pada Lampiran 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta perjanjian kredit dan akta konsen roya terdapat pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

APHT adalah akta PPAT yang mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur terkait dengan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dengan Hak Tanggungan. Dasar hukum dimuatnya perjanjian roya parsial dalam APHT adalah Pasal 2 ayat (2) UUHT. Kewenangan PPAT dalam membuat APHT terdapat dalam Pasal 1 ayat (5) UUHT. Pengajuan permohonan roya parsial oleh PPAT hanya bisa dilakukan terhadap Hak Tanggungan konvensional.

2. Implementasi roya parsial setelah berlakunya PERMEN HT-el di Kota Semarang terbagi menjadi dua yaitu secara konvensional dan secara elektronik. Royo parsial secara konvensional dilakukan terhadap sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk konvensional, sedangkan roya parsial secara elektronik dapat dilakukan terhadap sertipikat Hak Tanggungan elektronik. Sertipikat Hak Tanggungan konvensional tidak dapat dilakukan roya parsial secara elektronik dikarenakan sistem Hak Tanggungan elektronik saat ini belum mampu mengakomodir hal tersebut.

Implementasi roya parsial di BPN Kota Semarang dapat dilakukan tanpa perlu diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT. BPN Kota Semarang juga menegaskan bahwa sebaiknya perjanjian roya parsial diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT agar tidak merugikan kreditur serta untuk menjamin keamanan dari kreditur terhadap obyek yang dibebani Hak Tanggungan.

Pemecahan sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dan roya parsial terhadap sebagian hasil pemecahan tersebut dapat dilakukan di BPN Kota Semarang dengan baik dengan syarat harus disepakati oleh pihak kreditur dan debitur. Perjanjian mengenai pemecahan sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dan roya parsial terhadap sebagian hasil pemecahannya dapat dimuat dalam Pasal 2 blangko standar APHT.

Kemanfaatan hukum pada roya parsial Hak Tanggungan elektronik dapat dilihat dari Sistem Hak Tanggungan elektronik memberikan manfaat lebih dalam hal kemudahan dan efisiensi waktu. Namun sayangnya, sistem Hak Tanggungan elektronik belum mampu mengakomodir pelayanan roya parsial terhadap Hak Tanggungan Konvensional. Kemanfaatan hukum pada perjanjian roya parsial dalam APHT yaitu untuk mengantisipasi apabila dikemudian hari BPN Kota Semarang menetapkan kebijakan yang harus memperjanjikan roya parsial dalam APHT.

B. Saran

1. Untuk menjamin kepastian hukum dan kemanfaatan hukum dalam implementasi royas parsial, Notaris/PPAT harus menuliskan perjanjian royas parsial dalam APHT yang dibuatnya. Oleh sebab itu, untuk menghindari permasalahan terkait implementasi royas parsial di kemudian hari, maka Notaris/PPAT perlu menegaskan kembali kepada kreditur dan debitur mengenai pembebanan Hak Tanggungan apakah akan dilunasi secara parsial atau tidak. Selain itu, Notaris/PPAT juga harus menjelaskan akibat hukum dari diperjanjikan atau tidak diperjanjikannya royas parsial dalam akta perjanjian kredit dan APHT.
2. Sistem Hak Tanggungan elektronik hanya mampu mengakomodasi pelayanan royas parsial terhadap Hak Tanggungan elektronik dan tidak dapat melayani royas parsial terhadap Hak Tanggungan Konvensional, sehingga kedepannya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia perlu meningkatkan dan merekonstruksi baik sistem Hak Tanggungan Elektronik, maupun peraturan pelaksanaannya agar mampu mengakomodir pelayanan royas parsial terhadap Hak Tanggungan Konvensional, sehingga dapat memberikan manfaat yang lebih bagi masyarakat terkait implementasi royas parsial.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al – Qur'an dan Hadits

Al – Qur'an Surat Al – Baqarah.

Hadits Riwayat Bukhari Nomor 2092.

B. Buku

Abdul Wahid., Mariyadi., dan Sunardi, 2017, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, Jakarta: Nirmala Media.

Arief Sidharta, 2008, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama.

Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan.

Chidir Ali, 1999, *Badan Hukum*, Bandung: Alumni.

Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

H.R Otje Salman, S, 2010, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*. Bandung: PT. Refika Aditama.

Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar maju.

-----, 2018, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.

Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group.

Imam Az Zabidi, 2001, *Ringkasan Shahih Bukhari Cet ke-5*, Jakarta: Mizan.

Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: Refika Aditama.

- Kamus Besar Bahasa Indonesia, dikutip dari H.Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Kasmir, 2000, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Komar Kartasasmita, 1990, *Notaris II, Cantok Akta dan Penjelasannya*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat.
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 1993, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Malang: Bayumedia Publishing, Malang.
- M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam Darus Bardruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Jakarta: Grasindo.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali.
- Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Ricardo Simanjuntak, 2011, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: Kontan Publishing.
- Rudi Inrdjaya dan Ika Ikmassari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertipikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia.
- Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Tekhnik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar grafika.
- , 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia Cetakan ke 10*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- , 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ed.1-Cet.1*, Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada.
- Sathipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soejorno Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- dan Sri Mamudji, 2017, *Pengantar Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: UI Press.
- Sonny Keraf, 1998, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Yogyakarta: Kanisius.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Tan Tong Kie, 2000, *Studi Notariat, Buku I*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Yan Pramadya Puspa, 1997, *Kamus Hukum Edisi Lengkap*, Semarang: CV. Aneka.
- Yayasan Penyelenggara Penterjemahan Al-Qur'an, 2012, *Yaquut Al-Qur'an dan Terjemahannya Juz 1 s/d 30*, Bandung: Sinar Baru Algesindo.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Djarmika Malik, Mangirim Limbong, and Sri Endah Wahyuningsih. "Legal Protection for Debtors in Selling of Immovable Guaranteed Objects Below the Market Price in Indonesian Positive Law". *Jurnal Akta*. Vol. 5, No. 2, Juni, 2018.
- Eliza Chandradewi Arius, Rya Rizqi Amalia and Sri Endah Wahyuningsih. "Implementation and Obstacles in The Execution of Warranties as Object of Liability Credit Rights in PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang". *Jurnal Akta*. Vol. 5, No. 4, Desember, 2018.
- Erawaty Rasyid, "Dilemma Royo Hak Tanggungan Dalam Praktek Dikantor Pertanahan Kota Medan", *Tesis*, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2008.
- Fredy Bagus Kusumaning Yandi, "Mekanisme Royo Hak atas Tanah yang Merupakan Agunan Debitur pada Perbankan yang Dilelang oleh Pejabat Lelang Karena Kreditnya Macet (Studi Kasus Risalah Lelang Nomor 786/2015 Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa

- Pasusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang), *Tesis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2017.
- Ida Bagus Jaya Maha Putra dan I Wayan Wiryawan, “Roya Parsial Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi Di Bpr Lestari”, *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Vol. 8, No. 2, Januari, 2020.
- Ida Nursanti, “Kedudukan Hukum atas Akta Consent Roya Terhadap Hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan”, *Tesis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2016.
- Karenandrie Pradnya Kinanti, R. Suharto, dan Yuli Prasetyo Adhi, “Roya Partial Terhadap Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktek di Kantor Pertanahan Kota Semarang”, *Diponegoro Law Review*, Vol. 1, No. 4, 2012
- Mariah Kamelia dan Anis Mashdurohatun, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Desember, 2017.
- Muhammad Madih, “Fungsi Perjanjian Perkawinan Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Hak Isrti dan Anak dalam Perkawinan Poligami (Studi Kasus di Pengadilan Agama Semarang)”, *Tesis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2019.
- Newfriend N. Sambe, ”Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998”, *Lex Crimen*, Vol. 4, No. 4, Juni, 2016.
- Ni Putu Erna Valentini dan Pande Yogantara, “Pencoretan Hak Tanggungan dengan Akta Konsen Roya”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 1, Maret, 2021.
- Nur Agus Susanto, “Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012”, *Jurnal Yudisial*, Vol. 7, No. 3, Desember, 2014.
- Oting Supartini dan Anis Mashdurohatun, “Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit yang Dibuat Notaris dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak”. *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Vol. 3. No. 2, Agustus, 2016.
- Yogi Hanapiah, Sigit Prihanto, dan Sri Endah Wahyuningsih, “Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, *Jurnal Akta*, Vol. 5, No.1, Januari, 2018.

Yudha Prio Kuspratomo, Lailatul Nur Hasanah, dan Sri Endah Wahyuningsih, "Making Implementation Deed Electronically Based on Law of Notary", Jurnal Akta, Vol. 6, No. 4, Desember, 2019.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesai Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

E. Internet

Muhammad Syamsudin. “Jual Beli Kredit Apakah Sama dengan Riba”.
<https://islam.nu.or.id/post/read/88917/jual-beli-kredit-apakah-sama-dengan-riba>. Diakses tanggal 22 Juni 2021 pukul 20.00.

Si Pokrol. “APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan)”.
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan/>. Diakses tanggal 2 Juli 2021 pukul 20.00.

Sindonews. “QS. Al-Baqarah Ayat 282”.
<https://kalam.sindonews.com/ayat/282/2/al-baqarah-ayat-282>.
Diakses tanggal 22 Juni 2021 pukul 20.30.

Sindonews. “QS. Al-Baqarah Ayat 283”.
<https://kalam.sindonews.com/ayat/283/2/al-baqarah-ayat-283>.
Diakses tanggal 22 Juni 2021 pukul 21.00.

