

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PENGHAPUSAN
HAK TANGGUNGAN DI KOTA TEGAL**

TESIS



Oleh:

DWI TUNJUNG KAMESWORD

NIM : 21302100123

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2023

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PENGHAPUSAN
HAK TANGGUNGAN DI KOTA TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

DWI TUNJUNG KAMESWORO

NIM : 21302100123

Program Studi : Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PENGHAPUSAN HAK
TANGGUNGAN DI KOTA TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh

DWI TUNJUNG KAMESWORO

NIM : 21302100123

Program Studi: Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing Tanggal,



Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., Hum

NIDN. 0628046401

Mengetahui,

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



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

NIDN: 0620046701

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PENGHAPUSAN HAK
TANGGUNGAN DI KOTA TEGAL**

TESIS

Oleh :

DWI TUNJUNG KAMESWORO

NIM : 21302100123

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,

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

NIDN : 0607077601

Anggota

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

NIDN ; 0628046401

Anggota

Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N

NIDK : 8987740022

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



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

NIDN ; 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dwi Tunjung Kamesworo

NIM : 21302100123

Program Studi : Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul “Pelaksanaan Royalty Partial Terhadap Penghapusan Hak Tanggungan di Kota Tegal”, adalah benar-benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan secara umum, baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam bentuk jurnal ataupun dalam bentuk lainnya. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berlaku.

Tegal, 20 Agustus 2023

Yang menyatakan



Dwi Tunjung Kamesworo

NIM : 21302100123

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dwi Tunjung Kamesworo
NIM : 21302100123
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum / Program Magister

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

Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Penghapusan Hak Tanggungan Di Kota Tegal

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

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

Semarang, 20 Agustus 2023

Yang menyatakan,



(Dwi Tunjung Kamesworo)

21302100123

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan.

Tidak ada kemudahan tanpa doa”

PERSEMBAHAN

Karya ini saya persembahkan kepada:

- Alm. Bapak dan Ibu sebagai tanda bukti dan cinta ku terhadap beliau.
- Segenap Keluarga Kecilku, yang tak henti memberi semangat
- Teman ku Anamrepyded yang selalu kasih dorongan
- Para sabahat dan teman-teman ku seperjuangan yang selalu ada dan terima kasih atas sharing nya
- Para Dosen beserta Staf Admin jajaran Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Semoga karya ini dapat menjadi kebanggaan bagi kalian semua.

ABSTRAK

Hak tanggungan adalah suatu hak jaminan atas tanah atau bangunan yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan atas hutang yang harus dibayar oleh debitur. Dalam praktiknya, penghapusan hak tanggungan menjadi suatu permasalahan yang sering kali di hadapi. Salah satu cara untuk melakukan penghapusan hak tanggungan adalah melalui proses roya. perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal? 2. Bagaimana kendala atau tantangan yang dihadapi pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal?

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yang didasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer. Spesifikasi penulisan ini menggunakan sifat analisis deskriptif maksudnya adalah bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya. Analisis data yang digunakan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pelaksanaan roya partial dapat menjadi alternatif yang efektif dalam menghapuskan hak tanggungan di Kota Tegal. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang relevan dan mengimplementasikan regulasi yang tepat, roya partial dapat membantu mengurangi beban finansial dan hukum yang ditanggung oleh individu atau kelompok yang memiliki hak tanggungan. Selain itu, penelitian ini juga menggaris bawahi pentingnya kerjasama antara pemerintah daerah, lembaga keuangan, dan pihak terkait lainnya dalam menerapkan roya partial dengan efektif. Regulasi yang jelas dan dukungan lembaga terkait diperlukan untuk memastikan keberhasilan implementasi roya partial dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

Kata Kunci : *Roya Partial, Penghapusan, Hak Tanggungan*

ABSTRACT

Mortgage is a security right on land or building that is given to creditors as collateral for debts that must be paid by the debtor. In practice, the elimination of mortgage rights is a problem that is often faced. One way to get rid of mortgage rights is through the royal process. the formulation of the problem in this study is as follows: 1. What is the mechanism for implementing partial roya towards the abolition of mortgage rights in the City of Tegal? 2. What are the obstacles or challenges faced by the implementation of partial roya towards the elimination of mortgage rights in the City of Tegal?

This study uses an empirical juridical approach, which is based on field research or primary data research. The specification of this writing uses the nature of descriptive analysis meaning that the researcher in analyzing wishes to provide an overview or explanation of the subject and object of research as the results of the research he has done. Analysis of the data used using qualitative analysis methods. Qualitative analysis is a way of analyzing research results that produce analytical descriptive data.

The results of the research and discussion show that the implementation of partial roya can be an effective alternative in eliminating mortgage rights in the City of Tegal. By considering relevant factors and implementing appropriate regulations, partial roya can help reduce the financial and legal burden borne by individuals or groups who have mortgage rights. In addition, this research also underlines the importance of cooperation between local governments, financial institutions, and other related parties in implementing partial roya effectively. Clear regulations and support from related institutions are needed to ensure the successful implementation of partial roya and protection for all parties involved.

Keywords: *Partial Royo, Abolition, Mortgage*

UNISSULA
جامعته سلطان أبجوج الإسلامية

KATA PENGANTAR

As-salāmu ‘alaykum wa-rahmatu -llāhi wa-barakātuh

Penulis memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan berkat, rahmat, dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak akan terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuan hingga terselesaikannya tesis ini. Adapun penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum., Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magoster (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Prof. Dr. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Tesis yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk.

6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang atas ilmu pengetahuan dan pengalaman yang diberikan selama masa perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu penguji yang sudah memberikan banyak petunjuk, masukan dan arahan dalam penyusunan tesis.
8. Suami ku Krisno Mukti Wibowo, anak tercinta dan tersayang Nisya, Gigieh dan Arsha my everything support.
9. Bapak Sugeng Di Kantor Pertanahan Kota Tegal selaku narasumber yang sudah memberikan informasi terkait dengan penelitian tesis penulis.
10. Seluruh Admin Pak Sumain, Mba Laeli dan Mas Ikhrom dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Terkhusus Staf Program Studi Magister Kenotariatan, yang sudah banyak memberikan bantuan kepada penulis selama masa perkuliahan.
11. My friend anamrepyded terimakasih atas supportnya.
12. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang khususnya angkatan 2022 (Kelas B) yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
13. Teman-teman Sugeng dan Aji Maulana, S.H. atas dukungan kepada penulis.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung sudah memberikan bantuan dalam penyelesaian Tesis ini.

Akhir kata penulis menyadari Tesis ini masih jauh dari sempurna sehingga saran, masukan dan kritik yang membangun senantiasa penulis harapkan.

Semoga tesis ini dapat bermanfaat untuk kita semua terutama dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang hukum.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Tegal , 23 Agustus 2023
Penulis,

Dwi Tunjung Kamesworo



DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Judul	ii
Halaman Persetujuan.....	iii
Motto dan Persembahan.....	iv
Abstrak.....	v
Daftar Isi	vii

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Konseptual	6
F. Metode Penelitian	
1. Metode Pendekatan.....	15
2. Spesifikasi Penelitian.....	15
3. Jenis dan Sumber Data.....	16
4. Teknik Pengumpulan Data.....	17
5. Teknik Analisis Data.....	18
G. Sistematika Penulisan.....	19

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

a. Pengertian Hak Tanggungan.....	40
b. Obyek Hak Tanggungan.....	50
c. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	52
d. Peralihan Hak Tanggungan.....	58
e. Pelaksanaan Hak Tanggungan.....	60
f. Hapus Hak Tanggungan.....	62
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
a. Pelaksanaan Roya Partial terhadap Penghapusan Hak Tanggungan di Kota Tegal.....	74
b. Kendala atau Tantangan dan solusi yang dihadapi Pelaksanaan Roya Partial terhadap Penghapusan Hak Tanggungan di Kota Tegal.....	85
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA	95

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kemajuan dalam industri perbankan dan lembaga pembiayaan saat ini mengalami peningkatan yang signifikan. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat, khususnya dalam bidang pembiayaan. Untuk memastikan pengembalian kredit yang diberikan, lembaga keuangan dan perbankan seringkali meminta jaminan dari calon peminjam. Dengan adanya jaminan tersebut, peminjam dapat memperoleh akses ke fasilitas kredit, sedangkan kreditur merasa tenang dan yakin bahwa modal mereka akan dikembalikan. Menurut S.Mantayborbir dan Jauhari Imam, dengan adanya jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur akan memberikan motivasi bagi debitur untuk melunasi hutangnya dan akan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.¹

Perjanjian utang piutang adalah suatu hal yang lazim terjadi dalam kehidupan masyarakat. Praktik ini tidak hanya dilakukan oleh mereka yang mengalami kesulitan finansial, tetapi juga oleh orang-orang yang memiliki keuangan yang cukup stabil. Dalam memberikan utang, faktor integritas atau karakter debitur menjadi pertimbangan penting, di mana hal tersebut menimbulkan kepercayaan kreditur bahwa debitur akan dapat memenuhi

¹ S.Mantayborbir dan Jauhari Imam, *Hukum Pengurusan Piutang Negara Indonesia*, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2003, hal. 21.

kewajiban pembayaran dengan baik. Namun, hal tersebut tidak menjamin bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman pada saat jatuh tempo.²

Bank, lembaga keuangan nonbank dan lembaga pembiayaan.³ Lembaga tersebut diharapkan dapat memberikan kredit dengan syarat-syarat yang tidak memberatkan masyarakat dengan jaminan ringan kepada masyarakat luas, khususnya kredit golongan ekonomi menengah kebawah yang banyak menginginkan kredit untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, sedangkan golongan ekonomi menengah keatas dipergunakan untuk menambah modal usaha.⁴

Lembaga pembiayaan adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang pembiayaan dengan cara menyediakan dana atau barang modal. Berbeda dengan lembaga keuangan bank, lembaga pembiayaan lebih menekankan pada fungsi pembiayaan, yaitu dengan menyediakan dana atau barang modal tanpa menarik dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, dan tabungan.

Dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur, baik itu lembaga keuangan bank, non-bank, maupun lembaga pembiayaan, dibutuhkan adanya jaminan dari pihak debitur. Hal ini bertujuan untuk menciptakan keyakinan dan keamanan bagi kreditur atas kredit yang diberikan, dengan adanya jaminan pelunasan dari pihak debitur.

² J. Satrio, B, 1993, *Hukum Jaminan, Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 97.

³ Sunaryo, 2008, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 9

⁴ Rachmadi Usman, A, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 156

Dalam perjanjian kredit, biasanya disertai dengan perjanjian pengikatan jaminan. Perjanjian kredit adalah perjanjian utama, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan atau asesor. Artinya, perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian utama dan akan berakhir bersamaan dengan perjanjian utama. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian utama yang mendahuluinya.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari kata *zekerheid* atau *causie*, yang mengacu pada kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi hutangnya kepada kreditor dengan cara menahan benda tertentu yang memiliki nilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima oleh debitur dari kreditornya.⁵

Hak tanggungan adalah suatu hak jaminan atas tanah atau bangunan yang diberikan kepada kreditor sebagai jaminan atas hutang yang harus dibayar oleh debitur. Dalam praktiknya, penghapusan hak tanggungan menjadi suatu permasalahan yang sering kali di hadapi. Salah satu cara untuk melakukan penghapusan hak tanggungan adalah melalui proses roya.

Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT mengatur tentang roya Hak Tanggungan. Pasal tersebut menyatakan bahwa roya merupakan pencoretan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya.⁶

⁵ Rachmadi Usman, B, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 66

⁶ Primistha Elsyanita Devi, 2021, "Tanggung Jawab Notaris dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta Konsen Roya", *Jurnal Akta*, Vol.1, No.2, Hal. 335

Roya sendiri merupakan suatu proses penghapusan hak tanggungan yang dilakukan secara sukarela oleh pihak kreditur, yang didasarkan atas suatu perjanjian antara kreditur dan debitur. Dalam proses roya, biasanya dibutuhkan adanya pengesahan dari pihak pertanahan agar penghapusan hak tanggungan tersebut sah dan berlaku secara umum.

Kota Tegal merupakan salah satu kota di Indonesia yang memiliki masalah dalam penghapusan hak tanggungan. Hak Tanggungan merupakan salah satu instrument hukum yang berperan penting dalam dunia keuangan dan property. Hak Tanggungan memungkinkan individu atau entitas hukum untuk menggunakan property sebagai jaminan dalam memperoleh pinjaman dari lembaga keuangan. Namun, seringkali terjadi situasi dimana pihak yang berhak atas hak Tanggungan ingin menghapus atau melepaskan beban hak tersebut, baik secara Sebagian maupun keseluruhan.

Dalam penghapusan hak tanggungan, salah satu metode yang dapat diterapkan adalah roya partial. Roya partial adalah konsep hukum yang memungkinkan pemilik hak tanggungan untuk menghapus sebagian dari beban hak tersebut tanpa menghilangkan keseluruhan hak Tanggungan yang ada. Dengan menerapkan roya partial, pemilik hak tanggungan dapat merespons kebutuhan dan perubahan keuangan yang memungkinkan terjadi seiring berjalannya waktu.

Penghapusan Hak Tanggungan secara keseluruhan sering kali melibatkan proses yang kompleks dan biaya yang tinggi. Dengan memahami dan mengeksplorasi potensi roya partial, diharapkan penelitian ini dapat memberikan

pemahaman yang lebih mendalam dan diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi perkembangan teori dan praktik dalam bidang hukum.

Dari uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahas lebih lanjut tentang permasalahan dan hendak menyusun dalam tesis dengan judul **“PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP PENGHAPUSAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA TEGAL”**.

B. Perumusan Masalah

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal?
2. Bagaimana kendala atau tantangan yang dihadapi pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal
2. Untuk mengidentifikasi kendala atau tantangan dalam pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dibedakan menjadi 2 (dua), Yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum khususnya yang menyangkut dengan hukum pertanahan, sehingga memberikan pemahaman yang jelas dalam mempelajari Ilmu Hukum khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan referensi bagi praktisi hukum dalam melakukan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan.
- b. Penelitian ini di harapkan mengimplementasikan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan dan diharapkan dapat memberikan informasi kepada Masyarakat di Kota Tegal.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang di jabarkan dalam permasalahan ini dan tujuan penelitian. Kerangka konseptual ini diuraikan sebagai berikut:

a. Pelaksanaan

Menurut Bintaro Tjokro Admodjoyo, pelaksanaan adalah suatu proses dalam bentuk rangkaian kegiatan, yaitu berawal dari kebijakan guna

mencapai suatu tujuan maka kebijakan itu di turunkan dalam suatu program dan proyek.⁷

b. Roya Partial

"Roya" adalah istilah yang digunakan dalam hukum perdata Indonesia untuk mengacu pada hak yang dimiliki oleh pihak kreditur untuk menguasai dan memanfaatkan tanah sebagai jaminan hutang.

Secara lebih spesifik, Roya adalah hak pihak kreditur atas tanah yang dijaminan sebagai jaminan hutang, yang memberikan hak kepada kreditur untuk menguasai, memelihara, dan memanfaatkan tanah tersebut sampai dengan pelunasan hutang yang menjadi dasar pembentukan hak tanggungan.

Dalam hal ini, pihak kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi atau gagal membayar hutang yang menjadi dasar hak tanggungan. Dalam pelaksanaannya, Roya biasanya diwujudkan dalam bentuk hak guna pakai atau hak pengelolaan atas tanah yang dijaminan.

Jadi, secara umum, Roya adalah salah satu bentuk jaminan hak tanggungan yang memberikan hak kepada kreditur untuk menguasai dan memanfaatkan tanah sebagai jaminan hutang sampai

⁷ Rahardjo Adisasmito, 2011, *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*, Graha Ilmu: Yogyakarta, hal. 112

dengan pelunasan hutang yang menjadi dasar pembentukan hak tanggungan.

Roya Partial adalah pencoretan Sebagian atas objek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan karena telah ada pelunasan Sebagian utang debitor, sedangkan objek hak tanggungan yang lain masih di bebani hak tanggungan.

Roya partial memiliki implikasi hukum, ekonomi dan praktis yang perlu diperhatikan. Secara hukum, roya partial harus didasarkan pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan. Pengertian roya partial tersebut menunjukkan bahwa konsep ini memiliki potensi untuk memberikan solusi yang lebih fleksibel dan efisien dalam penghapusan hak tanggungan, dengan memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat.

c. Penghapusan

Penghapusan adalah tindakan atau proses menghilangkan atau menghapus suatu objek atau informasi dari tempat atau sistem tertentu. Penghapusan dapat terjadi dalam berbagai bidang kehidupan, seperti dalam sistem komputer, lingkungan, atau hukum.

Dalam bidang lingkungan, penghapusan dapat merujuk pada tindakan menghilangkan limbah atau bahan berbahaya dari lingkungan untuk mencegah polusi dan kerusakan lingkungan yang lebih lanjut. Penghapusan limbah biasanya melibatkan tindakan pengolahan atau

daur ulang, sedangkan penghapusan bahan berbahaya melibatkan proses penanganan khusus untuk memastikan bahan tersebut tidak merusak lingkungan atau berbahaya bagi manusia.

Dalam bidang hukum, penghapusan merujuk pada tindakan menghapus catatan atau sanksi hukum terhadap individu atau organisasi tertentu. Penghapusan catatan hukum dapat terjadi dalam berbagai konteks, seperti rekaman pidana, catatan kredit, atau catatan medis. Penghapusan ini dapat dilakukan oleh otoritas hukum setelah memenuhi persyaratan tertentu, seperti masa percobaan yang sukses atau pengampunan presiden.

Dalam semua konteks, penghapusan harus dilakukan dengan hati-hati dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan untuk memastikan keamanan dan efektivitasnya. Selain itu, penghapusan harus dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku untuk mencegah pelanggaran atau kerugian yang lebih lanjut.

d. Hak Tanggungan

Menurut Ketentuan Pasal 1 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah disebutkan adalah Jaminan yang dibebankan pada tanah sebagaimana yang di maksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lain.

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

“bahwa jika Debitur cinda janji, Kreditor pemegang hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan Jaminan menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada Kreditor-Kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

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

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu; dan
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor – Kreditor lain.

⁸ www.NotarisIndonesia.com, Wadah Komunikasi Notaris & PPAT Indonesia, Internet, diakses pada tanggal 10 April 2023 pukul 09.00

Pada dasarnya hak tanggungan adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Tetapi seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang di jadikan Jaminan itu.

Ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.⁹

e. Kota Tegal

Kota Tegal adalah salah satu kota di propinsi Jawa Tengah, Indonesia. Kota ini berbatasan dengan Kabupaten Brebes di sebelah Barat, Laut Jawa di sebelah utara, serta Kabupaten Tegal di sebelah timur dan sebelah selatan. Hari jadi Kota Tegal adalah 12 April 1580.

2. Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah penerapan hukum yang sesuai dengan bunyinya alhasil masyarakat bisa memastikan bahwa hukum

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999, hal. 152

dilaksanakan. Dalam memahami kepastian hukum yang wajib dicermati merupakan bahwa nilai itu memiliki kedekatan yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan keikutsertaan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.¹⁰ Teori kepastian hukum menurut Utrecht Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan Hukum bagi dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa yang dapat dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim 1 (satu) dengan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹¹

b. Teori Kewenangan

Teori kewenangan adalah suatu teori yang menjelaskan tentang sumber dan batasan dari suatu kekuasaan atau otoritas.

Menurut Thomas Hobbes - Hobbes berpendapat bahwa kewenangan adalah hasil dari kontrak sosial yang dilakukan oleh individu untuk membentuk suatu masyarakat dan memastikan keamanan dan perlindungan. Ia berpendapat bahwa kekuasaan harus

¹⁰ Fernando M. Manullang. 2007. *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*. Jakarta: Kompas. hal.95

¹¹ Debora Tyas Wradiningsih, Kepastian Hukum, dikutip dari <https://www.scrib.com/document/362595114/tugas-teori-hukum-kepastian-hukum>, diakses 25 April 2023, hal. 2

diberikan kepada satu individu atau lembaga untuk memastikan bahwa keamanan terjamin.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan bagian yang terpenting dari suatu penelitian, karena metode penelitian ini akan menjadi arah dan petunjuk bagi suatu penelitian.¹² Penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

Menurut Dr. Mukti Fajar ND pada prinsipnya penelitian hukum harus menggunakan logika dalam membangun kebenaran. Kebenaran dari hasil penelitian yang didasarkan atas kebenaran logika akan mendapatkan tempat keilmiah ilmu pengetahuan yang terhormat.

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah¹³, sedangkan menurut Maria S.W Sumardjono penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah.¹⁴

1. Metode Pendekatan

¹² Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 104

¹³ Sutrisno Hadi, 2010, *Metodologi Research Jilid 1*, Penerbit ANDI: Yogyakarta, hal 4

¹⁴ *Ibid*

Menurut Soerjono Soekanto, bahwa:

Penelitian hukum itu berdasarkan tujuannya terdiri atas pertama; Penelitian hukum normative, yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, dan penelitian perbandingan hukum. Kedua ; Penelitian hukum sosiologi atau empiris, yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum(tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektivitas hukum.¹⁵

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris (empiric legal research).¹⁶ Penelitian hukum yang didasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer untuk memahami gejala hukum yang mencakup dalam masyarakat dikaitkan dengan asas-asas hukum, norma hukum, Peraturan Perundang – undangan,¹⁷ berkaitan dengan pelaksanaan royas partial terhadap penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penulisan tesis ini menggunakan sifat analisis deskriptif maksudnya adalah bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.¹⁸ Deskriptif artinya menggambarkan gejala hukum, melukiskan secara sistematis faktual dan akurat mengenai pelaksanaan royas partial terhadap

¹⁵ Soerjono Soekanto, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hal 51

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada: Jakarta, hal 11

¹⁸ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 183

penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal, sedangkan analitis artinya memberikan penilaian terhadap hasil penggambaran tersebut tanpa bermaksud memberikan simpulan yang bersifat umum.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (guide interview) sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden), komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.¹⁹

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan Pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi

¹⁹ Riato, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, hal. 72

penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.²⁰ Bahan hukum itu berupa berbagai literatur yang dikelompokkan ke dalam:²¹

- 1) Bahan hukum primer, yaitu terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan (lebih-lebih bagi penelitian yang berupa studi kasus) dan perjanjian internasional (traktat), bahan hukum primer ini bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas.²²
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar (koran), pamflet, leaflet, brosur, dan berita internet.
- 3) Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini Teknik pengumpulan data yang digunakan diantaranya penelitian lapangan, wawancara dan studi kepustakaan.

a. Penelitian Lapangan (Wawancara)

²⁰ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 156

²¹ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 139

²² Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.* hal 139

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti sehingga memperoleh data primer. Data primer dapat diperoleh melalui penelitian dengan wawancara melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan narasumber atau pihak-pihak yang memahami permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini.

b. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data kepustakaan adalah Teknik yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer:

- a) Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- c) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda di Atasnya yang Berkaitan dengan Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

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

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti: hasil-hasil penelitian dan buku-buku serta makalah yang berkaitan dengan materi penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan menggunakan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²³

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang akan penulis gunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Bab ini akan dijelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini diuraikan tentang teori-teori dan pendapat para ahli yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti diantaranya tinjauan

²³ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 192

umum tentang roya, tinjauan umum tentang penghapusan dan hak tanggungan,

BAB III Hasil Penelitian dan Analisis Data

Bab ini diuraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai data yang diperoleh yaitu pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan Hak Tanggungan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan, Saran dan Rekomendasi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berbunyi bahwa:

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (contract or agreement) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.²⁴

Menurut Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁵ Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”²⁶.

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan.

²⁴ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal 2.

²⁵ Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, 2004, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal 2

²⁶ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, 2006, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal 1

Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.²⁷ Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.²⁸

Pasal 1313 KUH Perdata tidak memberikan batasan yang jelas. Hal ini dikarenakan di satu sisi terlalu luas dan di sisi lain kurang lengkap. Dijelaskan oleh **Abdulkadir Muhammad** bahwa pengertian perikatan sebagaimana diberikan oleh Pasal 1313 KUH Perdata kurang tepat karena memiliki kelemahan-kelemahan antara lain :²⁹

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

²⁷ Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014), hal 91

²⁸ *Ibid*, hal 91

²⁹ Abdulkadir Muhammad, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal 224

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu:³⁰

- a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Mengenai perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi ini harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi ini tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya jual beli, tukarmenukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Adapun bentuk- bentuk perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan). Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:³¹

³⁰ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, (Jakarta: Raja grafindo Persada), 2005 hal 12

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

b. Pengertian Perjanjian Kredit

³¹ Abdulkadir Muhammad, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 224

Kata kredit berasal dari Bahasa Yunani, yaitu "*Credere*" yaitu kepercayaan atau dalam Bahasa Latin "*Creditum*" yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Seseorang yang memperoleh kredit pada dasarnya orang tersebut memperoleh kepercayaan.

Dalam prakteknya, pemberian kredit kepada debitur atau nasabah oleh suatu bank memerlukan suatu jaminan dari debitur, baik jaminan itu suatu barang bergerak maupun tidak bergerak yang terpenting barang tersebut mempunyai nilai, sehingga apabila terjadi wanprestasi dalam hal tidak terpenuhinya kewajiban dari debitur atau debitur tidak dapat mengembalikan kredit sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak, maka pihak kreditur dapat menjual barang jaminan yang telah dijaminkan kepada pihak bank baik melalui lelang maupun penjualan di bawah tangan, sehingga hasil penjualan barang jaminan tersebut dapat dipergunakan untuk melunasi hutang-hutang debitur dan apabila terdapat sisa dari hasil penjualan barang jaminan, sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Sifat barang jaminan tersebut hanya digunakan kreditur untuk menjaga terjadinya wanprestasi oleh pihak debitur. Dalam hal debitur telah melunasi seluruh kewajibannya maka objek barang yang menjadi jaminan akan dikembalikan kepada debitur.³²

Istilah kredit disebutkan pada pasal 1 angka 11 dan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah disebutkan pada pasal 1 angka 12 Undang-Undang Perbankan yang diubah. Kredit adalah penyedia uang atau

³²Lisa Anggraeni, Yunanto, dan Novira Maharani Sukma, 2020, "Tinjauan Pelaksanaan Royalty Partial", *Jurnal Akta*, Vol.13, No.2, Hal.571

tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³³

Perjanjian Kredit merupakan perikatan antara dua pihak atau lebih yang menggunakan uang sebagai objek dari perjanjian, jadi dalam perjanjian kredit ini titik beratnya adalah pemenuhan prestasi antara pihak yang menggunakan uang sebagai objek atau sesuatu yang dipersamakan dengan uang.

Ketentuan tentang pinjam meminjam uang telah ditentukan dalam pasal 1754 KUH perdata. Pasal 1754 KUH Perdata menentukan sebagai berikut: “perjanjian pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah ketentuan barang-barang yang menghabis karena pemaakaan. Dengan syarat bahwa, pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.³⁴

Kesepakatan dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya sama dengan perjanjian pada umumnya. Kontrak atau perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain

³³ *Ibid*, Hal 237.

³⁴ H.Salim HS.Op.Cit.Hal 132-133

berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.³⁵

Dalam pemberian fasilitas kredit adanya barang jaminan merupakan unsur yang sangat penting, karena keadaan ekonomi debitur tidak selalu stabil, apabila keadaan ekonomi debitur jatuh dalam posisi gawat dan tidak mampu lagi membayar hutangnya, maka barang jaminan tersebut akan dijual. Apabila hasil penjualan tidak cukup untuk menutup hutang debitur maka kreditur yang dirugikan.³⁶

Dalam perjanjian Kredit, berisi antara lain:³⁷

1. Besarnya kredit;
2. Jenis dan Jangka Waktu Kredit;
3. Tingkat bunga dan biaya lainnya;
4. Cara Pembayaran;
5. Jaminan

Suatu kegiatan dalam bisnis memerlukan suatu topangan yuridis yang menjadi dasar hukumnya. Demikian juga dengan suatu perbuatan hukum pemberian kredit, tentunya juga memerlukan suatu basis hukum yang kuat. Untuk dasar hukum pemberian kredit oleh bank ini, dasar hukumnya dapat diperinci menjadi sebagai berikut:³⁸

- 1) Perjanjian diantara para pihak

³⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal 27

³⁶ Singgih Budiyo dan Gunarto, 2017, "Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit di Perbankan", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Hal. 789

³⁷ *Ibid*, Hal. 789

³⁸ *Ibid*, Hal 7

- 2) Undang-undang sebagai dasar hukum
- 3) Peraturan pelaksanaan sebagai dasar hukum
- 4) Yurisprudensi sebagai dasar hukum
- 5) Kebiasaan perbankan sebagai dasar hukum
- 6) Peraturan terkait lainnya sebagai dasar Hukum

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian kredit dapat dilihat dan dibaca dalam berbagai peraturan perundang-undangan, diantaranya adalah:³⁹

- 1) Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan
- 2) Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan
- 3) Undang-undang nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia
- 4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 tentang perubahan atas undang-undang Republik Indonesia.⁴⁵
- 5) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/23/PBI/2003 tentang Prinsip Mengenal Nasabah (Know Your Customer Principles) bagi Bank Perkreditan Rakyat.

c. Syarat-syarat sahnya Perjanjian

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

- a. Sepakat para pihak yang melakukan perjanjian

³⁹ H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUH Perdata*,2011, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, hal 82-83

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

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

b. Para pihak harus cakap menurut hukum.

Para pihak harus sepenuhnya berhak dan berwenang melakukan perjanjian. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya umur 21 (duapuluh satu) tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 (duapuluh satu) tahun. Undang-undang tidak menyatakan dengan jelas siapa-siapa yang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan, bahwa orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan

- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang perjanjian-perjanjian tertentu.

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

- c. Suatu hal tertentu atau Objek tertentu

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

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

- d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁴⁰ Ditegaskan dalam Pasal 1336 KUH Perdata bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal, ataupun jika ada sebab lain, daripada yang dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah.

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

Pasal 1335 KUH Perdata menentukan, bahwa perjanjian akan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan, jika dibuat dengan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang terlarang. Perjanjian dikatakan dibuat tanpa sebab, jika tujuan yang dimaksud oleh para pihak pada waktu perjanjian yang dibuat tidak akan tercapai.

Sebab yang palsu adalah suatu sebab yang dibuat oleh para pihak yang menutupi sebab yang sebenarnya dari perjanjian itu. Sedangkan yang dimaksud dengan sebab yang terlarang adalah sebab yang bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Perjanjian yang dibuat dengan causa yang tidak halal apabila dimohonkan pelaksanaannya kepada Pengadilan akan tidak

⁴⁰ Purwahid Patrik, 2006, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP: Semarang, hal. 3

berhasil, oleh karena perjanjian semacam itu sejak semula adalah batal demi hukum.

d. Asas-asas Perjanjian

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

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

Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut di atas, melahirkan 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata, yaitu:⁴¹

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

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.⁴²

⁴¹ M. Muhtarom, 2014, "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak", *Jurnal SUHUF*, Vol. 26, No 1, hal 50

⁴² *Ibid*, hal. 51

Menurut Subekti, Pasal 1338 ayat (1) seolah-olah membuat suatu pernyataan bahwa para pihak dibolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-undang. Cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak (*beginsel deer contracts vrijherd*) ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada di muka. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan Ketertiban Umum dan Kesusilaan.⁴³

Asas kebebasan berkontrak menurut Johannes Gunawan meliputi:⁴⁴

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

b. Asas konsensualisme (*concsensualism*)

Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.⁴⁵ Kesepakatan

⁴³ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Alumni: Bandung, hal. 3

⁴⁴ Johannes Gunawan, 2007, *Penggunaan Perjanjian Standard dan Implikasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Alumni: Bandung, hal. 55

⁴⁵ M. Muhtarom, *Op.cit*, hal. 51

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

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

Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) adalah suatu yang menyatakan bahwa para pihak harus memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian yang dibuat secara sah. Asas Pacta Sun Servanda atau asas kepastian hukum memberikan Jaminan terhadap pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Salah satu pihak tidak dapat menarik kembali sesuatu yang sudah diperjanjikan kecuali disetujui oleh para pihak.

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak;⁴⁶

d. Asas itikad baik (*good faith*)

⁴⁶ *Ibid*, hal. 50

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak yang 1 (satu) dan pihak yang lain harus melaksanakan substansi kontrak (perjanjian) berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.⁴⁷Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi:

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”; dan

e. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer.⁴⁸Pasal 1315 KUH Perdata menegaskan:

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

e. **Asas yang diatur dalam hukum Al-Qur’an**

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

⁴⁷ *Ibid*, hal. 52

⁴⁸ *Ibid*, hal. 53

1. Asas Keadilan

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

بَيْنَ حُكْمِ آفَ لَأَرْضِ إِنَّا جَعَلْنَاكَ خَلِيفَةً فِي دَاوُدَ

لَّذِينَ آ َ إِنَّ اللَّهَ فَيُضِلُّكَ عَنْ سَبِيلِ لَهْوَى وَلَا تَتَّبِعِ لِحَقَّ آبِ لِنَاسِ

لِحِسَابِ بِمَا نَسُوا يَوْمَ لَهُمْ عَذَابٌ شَدِيدٌ لِّلَّآ يَضِلُّونَ عَن سَبِيلِ

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

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

2. Asas Kepastian Hukum

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

Hukum menjadi landasan segenap tindakan negara, dan hukum itu sendiri harus baik dan adil. Baik karena sesuai dengan apa yang diharapkan masyarakat dari hukum, dan adil karena maksud dasar segenap hukum adalah keadilan.⁴⁹ Demikian maka, pengertian negara berdasarkan hukum berarti bahwa segala kehidupan berbangsa dan bernegara dan bermasyarakat harus didasarkan atas hukum. Hukum mempunyai kedudukan yang tinggi dan setiap orang baik pemerintah ataupun warga negara harus tunduk terhadap hukum.⁵⁰ Kepastian hukum merupakan suatu kebutuhan langsung masyarakat.

Asas Kepastian hukum, selain ada dalam hukum positif, juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman

⁴⁹ Frans Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: hal. 295

⁵⁰ Juni Anggraeni, 2012, *Hukum Administrasi Negara, Graha Ilmu*, Yogyakarta, hal. 37

dengan AlQur'an dan Hadis. Asas lepastian hkum dapat ditemukan dalam Al- Qur'an Surat Al-Isra' ayat 15 :

يَضِلُّ فَاِنَّمَا ضَلَّ وَمَنْ لِنَفْسِهِ يَهْتَدِي فَاِنَّمَا اهْتَدَى مَنْ
 نَبَعَتْ حَتَّى مُعَذِّبِينَ كُنَّا وَمَا اُخْرَى وَزَرَ وَاِزْرَةٌ تَزُرُّ وَلَا عَلَيْهَا
 رَسُوْلًا

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

B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan yaitu hak keamanan atas property yang diberikan oleh pihak pemberi pinjaman kepada pihak peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan. Hal ini memberikan kepastian kepada pemberi pinjaman bahwa jika peminjam gagal membayar pinjaman, pemberi pinjaman memiliki hak untuk menjual property tersebut dan menggunakan hasil penjualan untuk melunasi hutang.

Pentingnya hak tanggungan terletak pada fungsinya sebagai instrument yang melindungi hak-hak kreditur dan memberikan jaminan

kepada peminjam dalam transaksi keuangan. Hak tanggungan digunakan untuk mendukung pembiayaan pembelian rumah atau property lainnya.

Hak Tanggungan hak jaminan atas tanah yang dikenal dalam Hukum Tanah Barat atau Eropa, yaitu dalam *Burgelijk Wetboek (BW)*, yang diatur di dalam buku II tentang Hak Jaminan Atas Tanah melalui hipotek, jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut Ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran si debitur.⁵¹

Menurut Prof. Boedi Harsono, SH, Hak Tanggungan adalah penguasaan Hak Atas Tanah, berisi kewenangan bagi para kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi, bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau Sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁵²

Hak Tanggungan adalah suatu jenis dari hal jaminan disamping hipotek, gadai, dan fidusia. Hak Jaminan dimaksud untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila cidera janji.⁵³

⁵¹ Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan hal 75

⁵² Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, hal. 24

⁵³ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Perbankan)*, Alumni, Bandung, hal.4

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.⁵⁴

Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.⁵⁵

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang terkait dengan tanah pada dasarnya adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah seperti yang telah disebutkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁵⁶

Pengertian Hak Tanggungan di atas disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga Jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditornya terhadap Kreditor-kreditor lain.

Pada Pasal 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya

⁵⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, FH Undip:Semarang, hal. 52

⁵⁵ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hal.13

⁵⁶ Henry S. SiswoSoediro, 2009, *Buku Pintar Pengurusan Izin & Dokumen*, Visimedia: Jakarta. Hal. 126

yang berkaitan dengan Tanah adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk pinjaman kepada kredit Bank, yang dimaksud pelunasan diutamakan pada kreditor tertentu, artinya kreditor memiliki hak istimewa yang diberikan oleh Undang-Undang terhadap Jaminan yang dipegang kreditor tersebut. Dalam hal ini mengandung pengertian bahwa jika hasil penjualan Jaminan diutamakan untuk pelunasan kreditor yang memiliki hak istimewa, jika bila masih ada sisa dibayarkan pada kreditor-kreditor yang lain berdasarkan presentase hutangnya.

Berdasarkan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyatakan “hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang.’ Merujuk dari UUPA, maka terbitlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Pemasangan hak tanggungan diawali dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dan selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) tujuannya memberikan kepastian serta perlindungan untuk para pihak.⁵⁷

⁵⁷ Putu Silkyamara Nandha Rossana dan Dewa Gede Pradnya Yustiawan, 2021, “ Kekuatan Yuridis Akta Konsen Roya Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pencoretan Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.06, No.01, Hal 119

Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditor maupun debitor, hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu :

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (Droit de preference),
2. selalu mengikuti obyek Hak Tanggungan yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (droit de suite),
3. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan,
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dari ciri-ciri tersebut maka Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Droit de preference dan Droit de suite sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka, maka untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, hal ini yang dimaksud dengan syarat asas spesialisitas.

Tanggungjawab atas segala perikatan seseorang disebut jaminan secara umum sedangkan tanggungjawab atas segala tertentu dari seseorang disebut jaminan secara khusus.⁵⁸ Selanjutnya secara khusus dapat diuraikan juga istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggungjawab, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungjawab, dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungjawab atas segala perikatan dari seseorang seperti ditentukan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan undang-undang yang penting bagi sistem hukum perdata khususnya hukum jaminan, yaitu dalam rangka memberikan kepastian dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit. Yang mana pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan tersebut meskipun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan masih tetap berhak untuk menjual melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji.

Pemberian Hak Tanggungan dapat didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam Akta pembebanan Hak Tanggungan. Akta Pembebanan Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam akta pembebanan Hak Tanggungan dicantumkan identitas pemegang

⁵⁸ Oey Hoey Tiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984),hal 14.

dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak serta tentang penunjukan hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian mengenai obyek Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan asas spesialisitas Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang mana hal ini ditetapkan dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan atau disebut juga sebagai asas publisitas dalam Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga, yaitu sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.⁵⁹

Dari keterangan di atas terlihat bahwa jika mengikuti ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya Roya Partial tidak bisa dilakukan terhadap Hak Tanggungan. Adanya keadaan ini dengan sendirinya akan membuat kesulitan bagi pihak debitur, karena mereka baru bisa memiliki hak mereka setelah semua utangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah selesai dibayarkan atau dilunasi. Dan jika belum dilunasi semuanya maka jaminan atau objek Hak Tanggungan belum bisa menjadi milik mereka (debitur).

Namun jika kita kaji lebih jauh dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, maka terlihat bahwa sifat yang tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 2

⁵⁹ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, edisi kedua, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hal 43-44

ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, mendapat pengecualian yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Jo Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengecualian tersebut adalah bahwa sifat yang tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan dapat disimpangi apabila para pihak menginginkan hal yang demikian yaitu dengan memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang :⁶⁰

1. Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah
2. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pendapat yang sama tentang kemungkinan pelaksanaan roya partial dalam Hak Tanggungan juga diungkapkan oleh Boedi Harsono yang menyatakan : untuk kepentingan pemberi Hak Tanggungan (debitor) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang yang 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

⁶⁰ *Ibid*, hal 22

membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasinya, pengecualian ini disebut Royalty Partial.⁶¹

Asas-asas dari Hak Tanggungan meliputi :⁶²

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

⁶¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal 413

⁶² *Ibid*, hal. 16

Asas tidak apat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1), bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan ayat (1) dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada ayat (2) yang menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat 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.

Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan antara lain

untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan dalam ayat (2) ini, apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

b. Obyek Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan tanah, disebutkan:

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi syarat, yaitu:⁶³

- a. Dapat dinilai dengan uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan;
- d. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang.

Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, hak milik yang

⁶³ Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Komplikasi Hukum Jaminan*, Mnadar Maju, Bandung, 2004, hal. 26

demikian sudah sebagai harta keagamaan. Seiring itu, hak atas tanah yang digunakan untuk kepentingan peribadatan dan keperluan kesucian tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Begitu pula dengan pengelolaan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena berdasarkan sifatnya tidak dapat dipindahkan. Di dalam Pasal 27 Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan ditegaskan pula, Ketentuan Undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara.

c. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan diatur didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan tanah.

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, "*pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*". Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti

perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Tahap pemberian hak tanggungan yaitu dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian piutang yang dijamin. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁶⁴

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berbunyi:

- 1) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

⁶⁴ Kian Goenawan, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Pustaka Grahatama: Yogyakarta, hal. 27

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

Tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan yaitu:⁶⁵

- 1) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- 2) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari 7 (ketujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya; dan 3) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan

⁶⁵Boedi Harsono, 2006, *Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Djambatan: Jakarta, hal. 2

menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

d. Peralihan Hak Tanggungan

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.⁶⁶

Hak Tanggungan beralih apabila piutang yang dijamin dengan hak Tanggungan itu beralih kepada pihak ketiga. Peralihan piutang itu dapat terjadi karena cession, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain. Demikian ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan kata lain, Hak Tanggungan itu ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru apabila piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih kepada kreditor yang baru itu.⁶⁷

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa :

- a. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cession, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan

⁶⁶ *Ibid*, hal 57

⁶⁷ Prof.Dr.ST.Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan*, Jakarta, hal 128

tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Yang dimaksud dengan cession adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain, sedangkan subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor. Yang dimaksud dengan "sebab-sebab lain" adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru. Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

- b. Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru pada Kantor Pertanahan.
- c. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Tanggal pencatatan pada buku-tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi

pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi tanggal hari kerja berikutnya.

- e. Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksudkan diatas.

e. Pelaksanaan Hak Tanggungan

Apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya penghapusan adanya beban hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.⁶⁸ Dalam ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

- a. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan catatan atau roya hak tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.
- b. Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan dalam buku tanah/sertipikat hak atas tanah, hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan.
- c. Apabila sertifikat hak tanggungan karena sesuatu hal tidak dikembalikan pada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah.

⁶⁸ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal. 64.

- d. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
- e. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan secara tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan 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 hak tanggungan berdasarkan perintah pengadilan negeri tersebut diajukan kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan
- h. Kantor pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7) Undang-Undang Hak Tanggungan.

- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat hak tanggungan serta pada sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninyasalinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan.

f. Hapus Hak Tanggungan

Pada Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa:

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

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

Adapun mengenai masalah pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan :

- a. Pembelian obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi pembelian obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.
- b. Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membeban obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- c. Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang

Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya tersebut, pembeli benda dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan pembagian hasil penjualan lelang diantara para kreditor dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan dapat minta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

- d. Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan demikian jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya

menjadi hapus. Dalam hal ini pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan yang serupa 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.

Hapusnya hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah berkaitan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUHT. Menurut Ketentuan ini, pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atau atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.⁶⁹

Hapusnya hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dapat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah antara lain dapat hapus karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 UUPA atau Peraturan Perundang-undangan lainnya. Dalam hal

⁶⁹ Efty Hindaru Sudibyo dan Amin Purnawan, 2017, "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum", *Jurnal Akta*, Vol 4, No. 2, Hal 186.

ini Hak Tanggungan hapus karena tidak terpenuhinya syarat obyektif sahnya perjanjian, khususnya orang yang berhubungan dengan kewajiban adanya keberadaan dari bidang tanah yang dijaminan.⁷⁰

g. Pencoretan Hak Tanggungan

Apabila Hak Tanggungan sudah hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah Hak Atas Tanah dan sertifikatnya.⁷¹ Pencoretan Hak Tanggungan adalah Tindakan yang menghilangkan Hak Tanggungan dari suatu property. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas property yang digunakan sebagai jaminan pembayaran utang atau pinjaman. Pencoretan Hak Tanggungan dapat terjadi dalam beberapa situasi, seperti pelunasan utang, pembebasan property dari tanggungan atau perubahan kepemilikan property.

Dalam Pasal 22 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan tanah, disebutkan:

- 1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

⁷⁰ *Ibid*, hal 186

⁷¹ *Ibid*, hal 64.

- 2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan Bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- 3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- 4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang kepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- 6) Apabila permohonan pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

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

C. Tinjauan Tentang Roya Partial

Pengertian roya sendiri menurut J. Satrio adalah penghapusan catatan beban.⁷² Sedangkan dalam penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa roya disamakan dengan pencoretan pencatatan.

Roya dapat terjadi untuk sebagian objek Hak Tanggungan yang disebut dengan roya sebagian atau roya partial. Ketentuan mengenai roya partial

⁷² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 296.

dapat dilihat pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan bahwa:

apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Tujuan diadakannya Roya (pencoretan) pada buku tanah / sertipikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanahtanah tersebut telah bebas kembali dan tidak dibebani oleh Hak Tanggungan serta di seimbangkan kembali keadaan hukum. Jika pemberian hak, peralihan hak, pembebanan hak harus didaftarkan, maka demikian pula penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui oleh umum demi kepastian hukum dan kepastian hak.

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

Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi penjualan satuan-satuan rumah susun dan rumah-rumah yang telah selesai dibangun dimana pembayarannya diperoleh melalui fasilitas kredit rumah. Satuan-satuan rumah

susun dan perumahan masih dibebani Hak Tanggungan selama kredit konstruksi yang dijamin belum penuh dilunasi.⁷³

Guna mengatasi kesulitan tersebut maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjajikan 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.

Penjelasan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan Jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari

⁷³ Boedi Harsono, Op.cit, hal.426

beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

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

Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan sebagian inilah yang disebut dengan Roya Partial. Klausula Roya Partial harus dimuat dalam APHT yang bersangkutan, lembaga Roya Partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari obyek Hak Tanggungan menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Bidang-bidang tanah tersebut kemungkinannya dapat dijual lagi atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan Hak Tanggungan baru peringkat yang pertama.

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kemudahan bagi pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan, namun dalam prakteknya royas partial belum bisa dilaksanakan sepenuhnya. Hal tersebut disebabkan dalam Pasal 2 ayat (2) mensyaratkan adanya perjanjian Roya partial terlebih dahulu.

Disatu sisi Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 membantu kesulitan yang diakibatkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, namun disisi lain ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 Pasal 124 ayat (2) justru menyimpang dari ketentuan di atasnya yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, hal tersebut bertentangan dengan asas yang berlaku dalam ilmu hukum yakni ketentuan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang berada di atasnya.(lex priori derogate lex superior).

Apabila mendasarkan pada teorinya Hans Kelsen mengenai Stufenbau Theory, dijelaskan bahwa tatanan hukum harus bersumber pada norma dasar (grundnorm) yang selanjutnya berproses memunculkan hukum positif yaitu undang-undang. Menurut Fuller ada 8 (delapan) asas yang perlu diperhatikan dalam suatu sistem hukum, yang lebih dikenal dengan Principles of legality, yakni:⁷⁴

1. Suatu sistem hukum harus mengatur peraturan-peraturan.
2. Peraturan-peraturan yang telah dibuat itu harus diumumkan
3. Tidak boleh ada peraturan yang berlaku surut, oleh karena apabila yang demikian itu tidak ditolak maka peraturan itu tidak bisa dipakai untuk menjadi pedoman tingkah laku, membiarkan pengaturan secara berlaku surut berarti merusak integritas peraturan yang di tujukan untuk berlaku bagi waktu yang akan datang.
4. Peraturan harus disusun dalam rumusan yang bisa di mengerti

⁷⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 1982), hal.51

5. Suatu sistem tidak boleh mengandung peraturan-peraturan yang bertentangan satu sama lain.
6. Peraturan-peraturan tidak boleh mengandung tuntutan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. Tidak boleh ada kebiasaan untuk sering mengubah peraturan, sehingga menyebabkan seseorang akan kehilangan orientasi.
8. Harus ada kecocokan antara peraturan yang diundangkan dengan pelaksanaannya sehari-hari.

Apabila dicermati 8 asas tersebut di atas, jelas bahwa suatu peraturan itu tidak boleh bertentangan dengan yang lainnya terlebih jika peraturan tersebut kedudukannya berada dibawahnya peraturan yang terdahulu. Demikian halnya dengan ketentuan yang ada dalam hukum agraria, khususnya mengenai royalti Hak Tanggungan dimana Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Roya Partial terhadap Penghapusan Hak Tanggungan di Kota Tegal

Roya partial merupakan penghapusan Sebagian dari beban atau jumlah hak tanggungan, roya partial memungkinkan pemilik hak tanggungan untuk mengurangi atau melepaskan Sebagian dari hak tanggungan tersebut tanpa menghilangkan seluruh hak tanggungan yang ada.

Roya partial memberikan fleksibilitas bagi pemilik hak tanggungan untuk menyesuaikan beban atau jumlah hak tanggungan dengan kebutuhan atau perubahan yang mungkin terjadi. Dengan menerapkan roya partial, pemilik hak tanggungan dapat mengurangi beban finansial yang terkait dengan hak tanggungan tanpa harus menghapus hak tanggungan secara keseluruhan.

Penerapan roya partial biasanya dilakukan melalui kesepakatan antara pemilik hak tanggungan dan pihak yang berkentingan, seperti lembaga keuangan atau kreditor yang memberikan pinjaman dengan menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan. Dalam kesepakatan roya partial, ditentukan bagian atau persentase hak tanggungan yang akan dihapus atau dilepaskan, serta mekanisme pembayaran atau penggantian yang diberlakukan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikenal ada dua macam roya, yaitu :

1. Roya keseluruhan Yaitu roya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa: “Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”.
2. Roya partial Yaitu roya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Roya sama dengan pencoretan atas Hak Tanggungan, hal tersebut juga dikemukakan Kashadi apabila hak tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) terhadap beban hak tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya, sebab jika tidak, maka umum tidak akan mengetahui adanya penghapusan hak tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani Kembali tanah tersebut.⁷⁵

Pengaturan Roya Partial dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dikaitkan dengan teori kewenangan dari P. Nicolai adalah Kewenangan diperoleh oleh seseorang dengan pelimpahan kewenangan yaitu penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut untuk membantu dalam melaksanakan

⁷⁵ Kashadi, 2010, Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, BP Undip:Semarang, Loc.cit,hal 67

tugas-tugas kewajiban untuk bertindak sendiri. Pelimpahan kewenangan ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Bentuk pelimpahan kewenangan dapat dibagi menjadi tiga, yaitu :

(1) Kewenangan Delegasi

Pendelegasian diberikan biasanya antara organ pemerintah (1) satu dengan organ pemerintah lain dan biasanya pihak pemberi wewenang memiliki kedudukan yang lebih tinggi dari pihak yang diberikan wewenang. Kewenangan delegative merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar Peraturan Perundang-Undangan. Berbeda dengan kewajiban mandat, dalam kewenangan delegative, tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut atau beralih kepada delegataris. Dengan begitu pemberi limpahan wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *contarius actus*. Oleh sebab itu, dalam kewenangan delegative Peraturan dasar berupa Peraturan Perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lainnya kewenangan delegative tersebut. Tanpa adanya Peraturan Perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut, maka tidak terdapat kewenangan delegasi.⁷⁶

⁷⁶ *Ibid*, hal 77 - 79

(2) Kewenangan Mandat

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

(3) Kewenangan Atributif

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

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

1. Perjanjian Utang Piutang

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

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

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

Debitor mengajukan kredit kepada bank biasanya disertai dengan Jaminan. Jaminan yang diberikan Debitor untuk menjamin

pelunasan kredit dapat berupa hak atas tanah atau Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB). Syarat yang harus dipenuhi oleh Debitor saat pengajuan kredit modal usaha di bank, ialah:

a. Melengkapi Identitas

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

b. Mencantumkan Akta Nikah

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

c. Fotocopy Kartu Keluarga

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

d. Melampirkan Buku Tabungan

Dibeberapa Lembaga keuangan, mensyaratkan adanya mutase buku tabungan selama 3 bulan terakhir. Kemampuan seseorang secara

finansial dapat dilihat secara jelas dari saldo yang ada di buku tabungan selama 3 bulan terakhir. dan;

e. Fotocopy Slip Gaji

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

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

2. **Pembebanan dan Pendaftaran Hak Tanggungan**

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

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

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

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-

Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun diluar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan Pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Keberadaan Royas tidak dapat dilepaskan dengan Hak Tanggungan, hal tersebut disebabkan oleh karena Hak Tanggungan yang merupakan hak kebendaan yaitu suatu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek Hak Tanggungan itu apabila objek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula.⁷⁷

Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk

⁷⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Cet,1. (Bandung: Penerbit Alumni. 1999), hal 148

pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu dan terhadap Kreditor-kreditor lainnya.⁷⁸

Mengingat Hak Tanggungan yang merupakan hak kebendaan itu maka terhadap hapusnya Hak Tanggungan harus pula disertai dengan penghapusan pencatatannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Hal ini karena apabila hal tersebut tidak dilakukan maka pihak ketiga tidak akan pernah mengetahui bahwa Hak Tanggungan itu telah hapus, sehingga tidak lagi mengikat terhadap pihak ketiga.

Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sebenarnya sangat dipengaruhi oleh asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah berdasarkan UUPA dimana asas pemisahan horizontal ini menyebabkan hak atas tanah dapat dipisahkan dengan hak atas benda-benda di atas tanah tersebut.

Namun pada kenyataannya menunjukkan bahwa kebanyakan bangunan tidak dapat dipisahkan dengan tanahnya, sehingga dimungkinkan bahwa obyek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Kenyataan ini memberikan konsekuensi logis bagi pemberi Hak Tanggungan, untuk secara tegas menyatakan hal tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Keberadaan dari Royan dan Royan Partial dalam Hak Tanggungan lebih kepada pemenuhan tertib administrasi terhadap keberadaan dari sebuah Hak Tanggungan, hal tersebut sesuai dengan isi penjelasan dari Pasal 22

⁷⁸ Salim H.S., 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers: Jakarta, 2004, hal. 95

Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi : Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Dari penjelasan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas terlihat bahwa tujuan dilakukannya Roya dalam Hak Tanggungan adalah untuk ketertiban administrasi dalam bidang pertanahan, maksudnya peristiwa hapusnya Hak Tanggungan juga perlu direkam sebagaimana juga dengan lahirnya Hak Tanggungan tersebut, tujuannya adalah untuk memberikan data pertanahan yang selalu sesuai dengan kenyataan yang ada.

Pelaksanaan dari Roya dalam Hak Tanggungan sangat terpengaruh dari proses pemberian Hak Tanggungan itu sendiri. Maksudnya Roya yang dilakukan dalam penghapusan catatan sebuah Hak Tanggungan ditentukan pada saat proses pemberian Hak Tanggungan itu apakah dapat dilakukan secara partial atau harus dilakukan secara keseluruhan. Seperti yang telah di uraikan di atas bahwa dalam Hak Tanggungan terdapat dua cara pelaksanaan Roya yaitu yang dilaksanakan secara keseluruhan dalam arti tidak dapat dibagi-bagi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dan pelaksanaan Roya yang dilakukan secara partial sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 19

Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan :

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

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat dipahami bahwa pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan (debitor) kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor) pada dasarnya merupakan suatu bentuk penjaminan terhadap perjanjian utang-utang yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Janji untuk memberikan Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan harus dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menghindari obyek Hak Tanggungan yang belum

bersertipikat (belum didaftarkan hak atas tanahnya meskipun telah memenuhi syarat), maka bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan, pemilik tanah wajib mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian obyek Hak Tanggungan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 4 UUHT yang mengatur tentang hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.

Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didalamnya terdapat beberapa obyek Hak Tanggungan yang dijamin, maka dalam akta tersebut perlu dicantumkan pula perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya.

Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya Royalty Partial dalam sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan royalti secara keseluruhan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan: Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dengan demikian untuk dapat melaksanakan Royalty Partial terhadap sebuah Hak Tanggungan maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus diperjanjikan 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.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut di atas, terlihat secara tegas diperjanjikannya Roya Partial dari obyek Hak Tanggungan yang telah dilakukan pelunasannya sesuai besarnya nilai dari utang yang dituangkan.

Mengenai format dari pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan buku-tanah Hak Tanggungan Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Dengan demikian format APHT dan buku-tanah Hak Tanggungan didasarkan pada Peraturan Pemerintah dan Peraturan Pelaksanaan dibawahnya, yakni Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Bukutanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan, serta 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 Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT adalah berdasarkan permintaan pemberi Hak Tanggungan, yang memuat paling tidak tentang nama dan identitas pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan serta janji-janji. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

Ayat (1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan, antara lain:

- 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 APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1).
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Ayat (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji janji antara lain :

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

- uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk/atau susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
 - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, apabila debitur wanprestasi;
 - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi/untuk mencegah menjadi hapusnya/dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi/dilanggarnya ketentuan undang-undang;
 - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika debitur 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 dari pemegang Hak Tanggungan;

- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan/dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/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. Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pelaksanaan roya partial didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang di dalamnya memuat janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

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

Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 2

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

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

- Objek Hak Tanggungan
- Dengan nilai Rp.....
- Objek Hak Tanggungan.....
- Dengan nilai.....

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

Meskipun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji janji namun pemberi Hak Tanggungan dilarang memberikan janji kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan, jika pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya, hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 12 UUHT, yang menyatakan: Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa pelunasan hutang-hutang oleh pemberi Hak Tanggungan yang tidak dapat melunasi hutangnya harus dilakukan lewat pelelangan umum. Bagi pemegang Hak Tanggungan, ia memiliki hak untuk diutamakan dalam pelunasan hutang-hutangnya. Boleh jadi pemberi Hak Tanggungan tidak hanya memiliki hutang kepada pemegang Hak Tanggungan saja melainkan pula memiliki hutang kepada pihak lain atau pihak ketiga dan seterusnya.

Pengaturan mengenai Royalty Partial atau Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam Undang-undang tersebut, terdapat beberapa pembahasan terkait pengaturan Royalty Partial atau Hak Tanggungan yang akan dijelaskan sebagai berikut:

Pengertian Hak Tanggungan: Undang-undang Hak Tanggungan memberikan definisi mengenai Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (hak milik, hak guna

bangunan, atau hak pakai) yang memberikan keuntungan dan kepastian bagi kreditor untuk mendapatkan pemenuhan hutangnya melalui penjualan tanah dan benda yang dijaminan tersebut.

Pendaftaran Hak Tanggungan: Hak Tanggungan harus didaftarkan dalam Buku Tanah yang berada di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dilakukan dengan membuat akta pembebanan hak tanggungan yang ditandatangani oleh debitur dan kreditor, serta disaksikan oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang sudah ditandatangani para pihak dan telah dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja ke Kantor Pertanahan setempat. Apabila utang debitur kepada kreditor sudah lunas maka akan dilaksanakan royalti Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Milik (untuk selanjutnya akan disebut BPN) daerah setempat.⁷⁹

Jangka Waktu Hak Tanggungan: Undang-undang mengatur bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam akta pembebanan. Jangka waktu ini tidak boleh melebihi 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan perjanjian antara debitur dan kreditor.

Kewajiban Debitur: Debitur (pemilik tanah yang memberikan hak tanggungan) memiliki kewajiban untuk menjaga dan merawat tanah serta benda-benda yang dijaminan. Debitur juga wajib membayar bunga dan melunasi hutang pada waktu yang telah ditetapkan.

⁷⁹ Ayu Indah Damayanti dan Akhmad Budi Cahyono, 2022, "Akibat Penyerahan Sertifikat Jaminan Yang Dititipkan Kepada Notaris Berdasarkan Bukti Surat Pelunasan Utang Palsu Serta Eksekusi Terhadap Obyek Jaminan Yang Telah Dihapuskan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn), *Jurnal Akta*, Vol.4, No. 15, Hal.314

Pelaksanaan Eksekusi: Apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, kreditor dapat melaksanakan haknya melalui eksekusi. Eksekusi dilakukan dengan mengumumkan penjualan hak tanggungan kepada masyarakat luas dan dilakukan dalam upaya mendapatkan hasil yang sebaik-baiknya.

Pembatalan dan Pembebasan Hak Tanggungan: Hak Tanggungan dapat dibatalkan apabila telah dilunasi atau berdasarkan keputusan pengadilan. Selain itu, terdapat juga ketentuan mengenai pembebasan Hak Tanggungan apabila hak atas tanah yang dijaminakan telah beralih kepada pemerintah atau pihak ketiga yang bukan merupakan pihak yang berkepentingan dalam Hak Tanggungan.

Peran Lembaga Jasa Keuangan: Undang-undang ini juga mengatur peran Lembaga Jasa Keuangan (LJK) dalam memberikan pembiayaan dengan menggunakan Hak Tanggungan. LJK dapat memberikan pembiayaan berdasarkan hak tanggungan untuk keperluan pembelian tanah, pembangunan rumah, atau keperluan bisnis lainnya.

Pada dasarnya, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tata cara dan pengaturan terkait penggunaan Hak Tanggungan (Roya Partial) sebagai sarana jaminan hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditor serta mengatur hak dan kewajiban debitur dalam penggunaan Hak Tanggungan.

Secara umum, penghapusan hak tanggungan (roya partial) dapat dilakukan melalui beberapa cara, tergantung pada peraturan yang berlaku di negara atau wilayah hukum tertentu. Berikut adalah beberapa contoh umum mengenai pelaksanaan roya partial:

Melunasi Seluruh Hutang: Salah satu cara untuk menghapus hak tanggungan adalah dengan melunasi seluruh hutang yang tercantum dalam akta pembebanan. Debitur dapat melakukan pembayaran kepada kreditor sesuai dengan jumlah yang disepakati dan menyelesaikan seluruh kewajiban hutangnya. Setelah hutang dilunasi, kreditor harus melakukan tindakan untuk mencabut atau menghapuskan hak tanggungan yang terdaftar di kantor pertanahan.

Penyelesaian Lewat Pengadilan: Penghapusan hak tanggungan juga dapat dilakukan melalui proses hukum dengan mengajukan permohonan pengadilan. Debitur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan alasan tertentu, seperti ketidakberlakuan atau keabsahan hak tanggungan yang didaftarkan. Jika pengadilan memutuskan untuk menghapuskan hak tanggungan, maka langkah-langkah administratif harus diambil untuk mencabut hak tanggungan tersebut dari buku tanah.

Pembebasan oleh Pihak Ketiga: Hak tanggungan juga dapat dihapuskan jika terdapat pihak ketiga yang bersedia membebaskan hak tanggungan tersebut. Misalnya, jika pihak ketiga (misalnya, lembaga keuangan) memberikan persetujuan untuk melepaskan hak tanggungan setelah debitur atau

pemilik tanah melunasi hutangnya atau menyepakati pengaturan lain yang memungkinkan pembebasan hak tanggungan.

Penting untuk dicatat bahwa prosedur dan persyaratan penghapusan hak tanggungan dapat bervariasi di setiap yurisdiksi dan tergantung pada peraturan hukum yang berlaku di wilayah tersebut.

Pelaksanaan roya partial (penghapusan hak tanggungan) di Kota Tegal atau di wilayah manapun umumnya melibatkan beberapa tahapan dan prosedur yang harus diikuti. Berikut adalah pembahasan yang lebih panjang dan terperinci mengenai pelaksanaan roya partial terhadap penghapusan hak tanggungan:

1. **Pemeriksaan Legalitas dan Persyaratan:** Sebelum mengajukan permohonan penghapusan hak tanggungan, pihak yang berkepentingan, baik itu debitur atau pihak ketiga yang ingin membebaskan hak tanggungan, perlu melakukan pemeriksaan terhadap legalitas dan persyaratan yang berlaku. Hal ini meliputi memeriksa dokumen-dokumen terkait akta pembebanan hak tanggungan, perjanjian pinjaman, serta ketentuan hukum yang berlaku di wilayah tersebut. Pemeriksaan ini penting untuk memastikan bahwa semua persyaratan yang harus dipenuhi sebelum penghapusan hak tanggungan dapat dilakukan.
2. **Persiapan Dokumen:** Selanjutnya, pihak yang berkepentingan perlu menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengajuan penghapusan hak tanggungan. Beberapa dokumen yang mungkin diperlukan antara lain:

3. Surat Permohonan: Dokumen tertulis yang berisi permohonan penghapusan hak tanggungan yang ditujukan kepada pihak yang berwenang, seperti kantor pertanahan atau pengadilan.
4. Akta Pembebanan Hak Tanggungan: Salinan akta pembebanan hak tanggungan yang menunjukkan rincian hak tanggungan yang akan dihapuskan.
5. Bukti Pelunasan Hutang: Jika penghapusan hak tanggungan dilakukan setelah pelunasan hutang, perlu disertakan bukti pembayaran yang menunjukkan bahwa seluruh hutang telah dilunasi.
6. Bukti Persetujuan Pihak Ketiga: Jika penghapusan hak tanggungan dilakukan melalui pembebasan oleh pihak ketiga, maka perlu disertakan bukti persetujuan tertulis dari pihak ketiga yang membebaskan hak tanggungan.
7. Bukti-bukti Pendukung lainnya: Dokumen-dokumen tambahan seperti identitas pemilik tanah, sertifikat tanah, dan dokumen pendukung lainnya yang diminta oleh otoritas yang berwenang.
8. Pengajuan Permohonan: Setelah dokumen-dokumen yang diperlukan telah disiapkan, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan penghapusan hak tanggungan ke otoritas yang berwenang, seperti kantor pertanahan atau pengadilan. Permohonan tersebut biasanya dilakukan secara tertulis dan disertai dengan dokumen-dokumen yang relevan.
9. Pemeriksaan dan Evaluasi: Setelah menerima permohonan, otoritas yang berwenang akan melakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap dokumen-

dokumen yang diajukan. Tujuan dari pemeriksaan ini adalah untuk memastikan bahwa semua persyaratan telah terpenuhi dan hak tanggungan memenuhi syarat untuk dihapuskan. Otoritas dapat melakukan verifikasi terhadap informasi yang disampaikan, memeriksa legalitas dan keabsahan dokumen, serta melakukan penilaian terhadap proses yang telah dilalui.

10. Pengumuman dan Pemberitahuan: Setelah permohonan dinyatakan lengkap dan memenuhi persyaratan, otoritas yang berwenang akan mengumumkan dan memberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, seperti kreditor atau pemegang hak lainnya, mengenai niat untuk menghapuskan hak tanggungan. Pengumuman ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak terkait untuk mengajukan keberatan atau memberikan tanggapan terhadap penghapusan hak tanggungan tersebut.
11. Proses Penghapusan: Setelah melalui tahap pemeriksaan dan pengumuman, otoritas yang berwenang akan melakukan proses penghapusan hak tanggungan dari buku tanah atau catatan yang relevan. Hak tanggungan akan dicabut dan dihapuskan secara resmi, sehingga tidak lagi berlaku sebagai jaminan atas tanah atau benda yang terkait.

Penting untuk diingat bahwa prosedur dan persyaratan penghapusan hak tanggungan dapat bervariasi tergantung pada peraturan yang berlaku di wilayah hukum tertentu, termasuk di Kota Tegal.

B. Kendala atau Tantangan dan Solusi yang di hadapi Pelaksanaan Roya Partial terhadap Penghapusan Hak Tanggungan di Kota Tegal.

Berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan, pelaksanaan Roya Partial yang dilakukan di Kantor Pertanahan Tegal, sebenarnya tidak mempunyai kendala yang berarti. Namun kata Sugeng SH, pernah ada kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Tegal dalam pelaksanaan Roya Partial yaitu setelah keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lebih lanjut beliau menyatakan bahwa kendala tersebut adalah berkaitan dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain yaitu Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 124 ayat (2).⁸⁰

Untuk lebih jelasnya berikut penulis uraikan tentang kedua peraturan tersebut yaitu :

1. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu : Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dan diperjajikan 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

⁸⁰ Wawancara dengan Bapak Sugeng, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Tegal, di Kantor Badan Pertanahan Bekas, tanggal 20 Juli 2023

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

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, pada Pasal 124 ayat (2), diatur yaitu : Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

Pelaksanaan roya partial (penghapusan hak tanggungan) di Kota Tegal, seperti di wilayah manapun, dapat menghadapi beberapa kendala atau tantangan yang perlu diatasi. Berikut adalah beberapa kendala umum yang mungkin dihadapi dalam pelaksanaan roya partial di Kota Tegal dan solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasinya:

1. Kompleksitas Prosedur Hukum: Prosedur hukum terkait penghapusan hak tanggungan mungkin kompleks dan memerlukan pemahaman yang mendalam tentang peraturan dan persyaratan yang berlaku. Pihak yang berkepentingan, seperti debitur atau pihak ketiga yang ingin membebaskan

hak tanggungan, mungkin mengalami kesulitan dalam memahami dan mengikuti prosedur tersebut.

Solusi:

- Mengonsultasikan dengan ahli hukum atau notaris yang berpengalaman di wilayah Kota Tegal dapat membantu dalam memahami dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku. Mereka dapat memberikan panduan dan nasihat yang tepat serta memastikan bahwa semua persyaratan dan dokumen yang diperlukan telah terpenuhi.
2. Ketidaksepakatan antara Debitur dan Kreditor: Dalam beberapa kasus, terjadi ketidaksepakatan antara debitur dan kreditor mengenai penghapusan hak tanggungan. Debitur mungkin berpendapat bahwa hak tanggungan sudah selesai atau sudah dibayar, sedangkan kreditor mungkin memiliki pandangan yang berbeda.

Solusi:

- Dalam situasi seperti ini, langkah-langkah mediasi atau negosiasi dapat diambil untuk mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Pihak ketiga netral, seperti mediator atau ahli hukum, dapat membantu dalam memfasilitasi perundingan antara debitur dan kreditor guna mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.
3. Keterbatasan Informasi atau Dokumen yang Tersedia: Terkadang, pihak yang berkepentingan menghadapi kesulitan dalam mendapatkan informasi atau dokumen yang diperlukan untuk mengajukan permohonan

penghapusan hak tanggungan. Informasi dan dokumen yang diperlukan mungkin tidak lengkap atau sulit diakses.

Solusi:

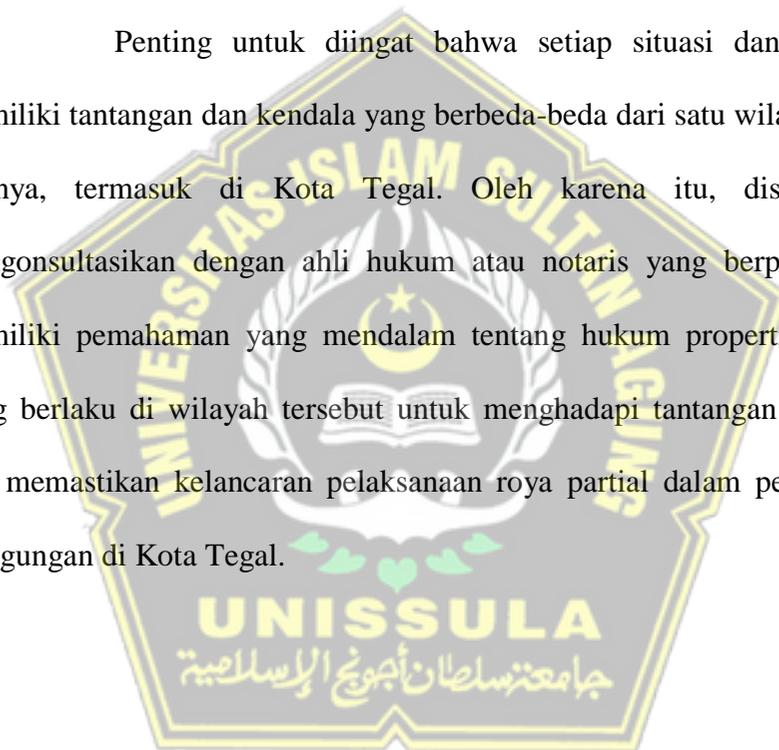
- Upaya harus dilakukan untuk mengumpulkan informasi dan dokumen yang diperlukan dengan melakukan penelitian yang cermat dan berkoordinasi dengan otoritas yang berwenang, seperti kantor pertanahan atau pengadilan.
 - Mengonsultasikan dengan ahli hukum atau notaris yang berpengalaman dapat membantu dalam mengidentifikasi dokumen yang diperlukan dan prosedur yang harus diikuti.
4. Ketidakpastian mengenai Persyaratan dan Prosedur yang Berlaku: Terkadang, terdapat ketidakpastian mengenai persyaratan dan prosedur yang berlaku untuk penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal. Peraturan hukum dapat berubah atau penafsiran yang berbeda dapat muncul, menyebabkan ketidakjelasan dalam melaksanakan royalti partial.

Solusi:

- Mengikuti perkembangan hukum terkini dan memastikan bahwa pihak yang berkepentingan memiliki pemahaman yang benar tentang persyaratan dan prosedur yang berlaku.
- Memperoleh pemahaman yang mendalam tentang peraturan hukum terkini yang berlaku di Kota Tegal melalui penelitian konsultasi dengan ahli hukum atau partisipasi dalam seminar atau pelatihan terkait.

- Konsultasikan dengan ahli hukum atau notaris yang up-to-date dengan peraturan terbaru dapat membantu dalam mengatasi ketidakpastian tersebut dan memastikan pelaksanaan roya partial yang sesuai dengan hukum.
- Berkomunikasi dengan otoritas yang berwenang untuk mendapatkan klarifikasi mengenai persyaratan dan prosedur yang harus diikuti.

Penting untuk diingat bahwa setiap situasi dan kondisi dapat memiliki tantangan dan kendala yang berbeda-beda dari satu wilayah ke wilayah lainnya, termasuk di Kota Tegal. Oleh karena itu, disarankan untuk mengonsultasikan dengan ahli hukum atau notaris yang berpengalaman dan memiliki pemahaman yang mendalam tentang hukum properti dan peraturan yang berlaku di wilayah tersebut untuk menghadapi tantangan secara spesifik dan memastikan kelancaran pelaksanaan roya partial dalam penghapusan hak tanggungan di Kota Tegal.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

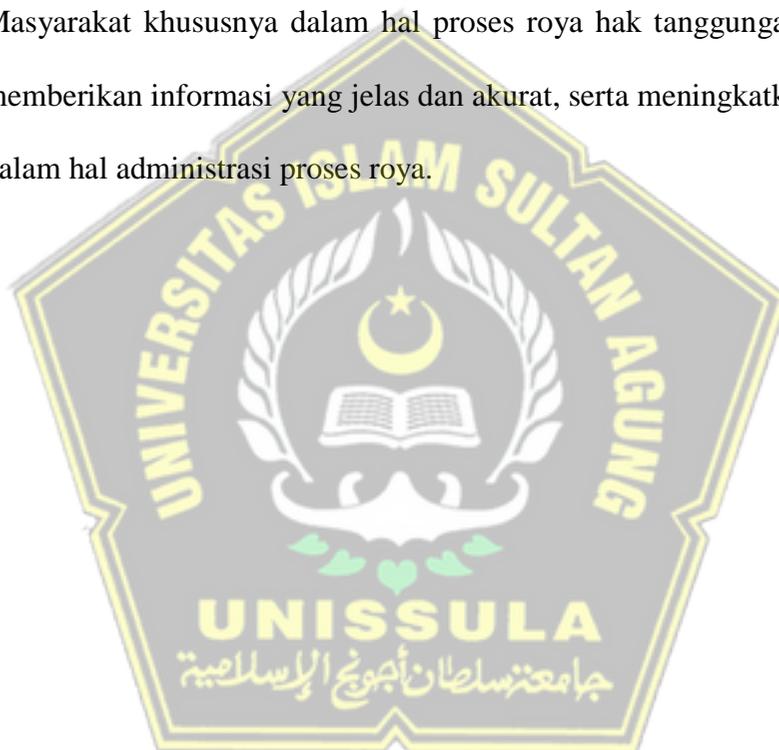
1. Proses Pelaksanaan Roya Partial terhadap penghapusan Hak Tanggungan di Kota Tegal, Pemohon mengajukan permohonan roya partial kepada kantor pertanahan Kota Tegal. Roya dilakukan demi ketertiban administrasi. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepala kantor pertanahan hanya diberi waktu tujuh hari kerja setelah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan hak tanggungan itu. Pencoretan pendaftaran hak tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya hak tanggungan. Dalam rumusan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan secara jelas dikatakan : “Setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku-buku hak atas tanah dan sertifikatnya.” Apabila hak tanggungan hapus, maka kantor pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan penetapan pengadilan negeri tersebut ditujukan kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan. Setelah menerima permohonan tersebut, maka kepala kantor pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang

ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja.

2. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan adalah Prosedur hukum terkait penghapusan hak tanggungan yang begitu kompleks dan memerlukan pemahaman yang mendalam tentang peraturan dan persyaratan yang berlaku. Pihak yang berkepentingan, seperti debitur atau pihak ketiga yang ingin membebaskan hak tanggungan, mengalami kesulitan dalam memahami dan mengikuti prosedur tersebut. Selain itu pihak yang berkepentingan menghadapi kesulitan dalam mendapatkan informasi atau dokumen yang diperlukan untuk mengajukan permohonan penghapusan hak tanggungan. Informasi dan dokumen yang diperlukan tidak lengkap atau sulit diakses. Solusi untuk mengatasi kendala tersebut sebaiknya mengkonsultasikan dengan notaris atau pihak terkait yang berpengalaman di Kota Tegal untuk membantu dalam memahami dan mengikuti prosedur yang berlaku, melakukan mediasi supaya dapat membantu dalam memfasilitasi perundingan antara kedua belah pihak guna mencapai kesepakatan dan memberikan panduan dan nasehat yang tepat serta memastikan semua persyaratan dan dokumen yang diperlukan.

B. SARAN

1. Pemerintah Kota Tegal dengan menggandeng pihak terkait yang berkompeten supaya bisa memberikan seminar atau informasi kepada Masyarakat tentang pemahaman yang lebih baik tentang pelaksanaan roya partial dan dampaknya terhadap penghapusan hak tanggungan
2. Bagi Kantor Pertanahan Kota Tegal lebih meningkatkan pelayanan terhadap Masyarakat khususnya dalam hal proses roya hak tanggungan, dengan cara memberikan informasi yang jelas dan akurat, serta meningkatkan kedisiplinan dalam hal administrasi proses roya.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti: Bandung
- Ahmad Miru, 2008, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 2006, *Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Djambatan: Jakarta
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta
- Budiman N.P.D Sinaga, 2005, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, Raja grafindo Persada, Jakarta
- Djumadi, 2004, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Fernando M. Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*, Kompas, Jakarta
- Frans Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan.

- Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014)
- Henry S. SiswoSoediro, 2009, *Buku Pintar Pengurusan Izin & Dokumen*, Visimedia: Jakarta. Hal. 126
- H.Salim HS.Op.Cit.Hal 132-133
- H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUH Perdata*,2011, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, hal 82-83
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 296.
- Juni Anggraeni, 2012, *Hukum Administrasi Negara, Graha Ilmu*, Yogyakarta, hal. 37
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hal.13
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal. 64.
- Kashadi, 2010, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, BP Undip:Semarang,Loc.cit,hal 67
- Kian Goenawan, 2008, *Panduan Mengurus Izin Tanah dan Properti*, Pustaka Grahatama: Yogyakarta, hal. 27
- Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Komplikasi Hukum Jaminan*, Mnadar Maju, Bandung, 2004, hal. 26
- M. Muhtarom, Op.cit, hal. 51
- Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, hal 104
- Oey Hoey Tiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984),hal 14.
- Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*.hal 139

- Prof.Dr.ST.Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan*, Jakarta
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, FH Undip:Semarang
- Purwahid Patrik, 2006, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP: Semarang
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Alumni: Bandung
- Rachmadi Usman, A, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Johanes Gunawan, 2007, *Penggunaan Perjanjian Standard dan Implikasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Alumni: Bandung
- Rachmadi Usman, B, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Rahardjo Adisasmito, 2011, *Pengelolaan Pendapat dan Anggaran Daerah*, Graha Ilmu: Yogyakarta
- Riato, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta
- Salim H.S., 2014, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers: Jakarta, 2004
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 1982)
- S.Mantayborbir dan Jauhari Imam, *Hukum Pengurusan Piutang Negara Indonesia*, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2003
- Soerjono Soekanto, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada: Jakarta
- Sunaryo, 2008, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Sinar Grafika, Jakarta

ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, edisi kedua, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999)

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Perbankan)*, Alumni, Bandung

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Penerbit Alumni, Bandung

Sutrisno Hadi, 2010, *Metodologi Research Jilid 1*, Penerbit ANDI: Yogyakarta

Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, 2006, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT mengatur tentang royas Hak Tanggungan

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lain.

Pasal 1 angka 4 penjelasan umum Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda diatasnya yang berkaitan dengan Tanah, bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain”

Pasal 1 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah disebutkan adalah Jaminan yang dibebankan pada tanah

Pasal 18 ayat (1) UUHT tentang Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak Tanggungan dapat dihapuskan karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan

penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Sedangkan Hak Tanggungan dapat hapus karena hukum karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tentang Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Pasal 1754 KUHPerdata tentang pinjam meminjam uang

Pasal 1332 KUH Perdata tentang suatu barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi Pokok-Pokok persetujuan-persetujuan

Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat sahnya Perjanjian

Pasal 1336 KUH Perdata tentang bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal, ataupun jika ada sebab lain, daripada yang dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria

Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyatakan “hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang.”

Pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang mana hal ini ditetapkan dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tentang pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tentang ketentuan menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan tanah,

Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, ” *pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*

Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan tentang bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Bukutanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan

KARYA ILMIAH / JURNAL

Ayu Indah Damayanti dan Akhmad Budi Cahyono, 2022, ” Akibat Penyerahan Sertifikat Jaminan Yang Dititipkan Kepada Notaris Berdasarkan Bukti Surat Pelunasan Utang Palsu Serta Eksekusi Terhadap Obyek Jaminan Yang Telah Dihapuskan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 81/Pdt.G/2019/PN.Kpn), *Jurnal Akta*, Vol.4, No. 15, Hal.314

Efty Hindaru Sudiby dan Amin Purnawan, 2017, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Royas Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum”, *Jurnal Akta*, Vol 4, No. 2, Hal 186.

Lisa Anggraeni, Yunanto, dan Novira Maharani Sukma, 2020, “Tinjauan Pelaksanaan Roya Partial”, *Jurnal Akta*, Vol.13, No.2, Hal.570

M. Muhtarom, 2014, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”, *Jurnal SUHUF*, Vol. 26, No 1, hal 50

Primistha Elsyanita Devi, 2021,” Tanggung Jawa Notaris dan Kekuatan Hukum Dalam Pembuatan Akta KOnsen Roya”, *Jurnal Akta*, Vol.1, No.2, Hal. 335

Putu Silkyamara Nandha Rossana dan Dewa Gede Pradnya Yustiawan, 2021, “Kekuatan Yuridis Akta Konsen Roya Yang Dibuat Oleh Notaris Sebagai Pencoretan Hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.06, No.01, Hal 119

Singgih Budiyo dan Gunarto, 2017, “Akibat Hukum Covernote Yang Dijadikan Dasar Perjanjian Kredit di Perbankan”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, Hal. 789

4. Internet

www.NotarisIndonesia, *Wadah Komunikasi Notaris & PPAT Indonesia, Internet*, diakses pada tanggal 10 April 2023 pukul 09.00

Debora Tyas Wradiningsih, *Kepastian Hukum*, dikutip dari <https://www.scrib.com/document/362595114/tugas-teori-hukum-kepastian-hukum,diakses25> April 2023, hal. 2

5. Wawancara

Wawancara dengan Bapak Sugeng, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Tegal, di Kantor Badan Pertanahan Tegal, tanggal 20 Juli 2023