



**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN
DALAM PRAKTEK DI BEKASI**

T E S I S

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

AUGUS SULAIMAN TAMPUBOLON

B4B 007 026

Pembimbing :

H. MULYADI, SH., MS

YUNANTO, SH., M.Hum

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2009

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN
DALAM PRAKTEK DI BEKASI**

Disusun oleh :

AUGUS SULAIMAN TAMPUBOLON

B4B 007 026

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 28 Maret 2009

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

H. MULYADI, SH., MS
NIP. 130 529 429

YUNANTO, SH., M.Hum
NIP. 131 689 627

Mengetahui :

**KETUA PROGRAM MAGISTER
KENOTARIATAN UNDIP**

H. KASHADI, SH., MH
NIP. 131 124 438

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul **“PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI BEKAST”**.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini tidak luput dari adanya kekeliruan-kekeliruan maupun kekurangan-kekurangan, baik dari segi materi maupun tata bahasa penulisan. Namun dengan segala kemampuan yang ada serta dorongan keinginan yang luhur, penulis berusaha sekuat tenaga untuk dapat menyelesaikannya.

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini banyak melibatkan berbagai pihak, oleh sebab itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. DR.Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA.D. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H.,M.S., selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;

5. Bapak Dr. Suteki, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris II Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro,;
6. Bapak H. Mulyadi, S.H.,M.S., selaku Dosen Pembimbing I, atas nasehat, saran dan waktu yang diberikan untuk perbaikan serta penyempurnaan tesis ini;
7. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan memberikan saran serta nasehat untuk perbaikan dan penyempurnaan tesis;
8. Para Guru Besar, Staf Pengajar dan Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro;
9. Isteri tercinta Shinta Meliyanti serta putri penulis yang tersayang yaitu Agnes Putry, Chika Chelsea, Dinda Vilsa, serta Lae, Horas, Eka, dan Arifin serta Keluarga besar di Medan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan kuliah dan juga telah memberikan dorongan semangat yang tidak henti-hentinya kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
10. Alm. Ibu. S. br. Pardede dan Ayahnda T. Tampubolon yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini;
11. Bapak dan Ibu Mertua S. Simangunsong dan M. Sitorus yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini;

12. Bapak Taufik, ST. Selaku Kepala Seksi Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.
13. Ibu Christine Sabariah Sinaga, SH., selaku Notaris / PPAT di Kota Bekasi yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.
14. Bapak Yulius Allo selaku Pemimpin Cabang Pembantu PT. Bank BRI Cabang Pondok Gede yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.
15. Teman-teman penulis, Imron, SH., H. Sriyono, SH., H. Prayoto, SH, Bisriyanto, SH., Lukas Tjahjadi Widjadja, SH, Kristono, SH., Bordiez dan teman-teman yang tak bisa disebutkan satu per satu yang telah sudi memberikan bantuan baik moril maupun materil.
16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan Tesis ini.

Akhir kata penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dan harapan penulis tiada lain, mudah-mudahan Tesis yang jauh dari sempurna ini dapat dipergunakan dan bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi pembacanya.

Semarang, Maret 2009

Penulis

Augus Sulaiman Tampubolon, SH.

PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI BEKASI

ABSTRAK

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia. Lahirnya Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan begitu juga dengan hapusnya Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan diikuti dengan pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan yang dapat dilakukan dengan Roya dan Roya Partial sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 sangat bertentangan dengan ketentuan Roya dan Roya Partial sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Keadaan ini tentunya menimbulkan permasalahan, karena terdapatnya pengaturan yang berbeda dalam melakukan penghapusan terhadap pembebanan Hak Tanggungan. Dalam penelitian ini akan dibahas tentang pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Bekasi setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bekasi dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Bekasi setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dapat berjalan dengan baik dan lancar, namun karena Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka sesudah keluarnya adanya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bekasi dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penyelesaiannya adalah dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV tentang pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kata Kunci : Roya Partial – Hak Tanggunan.

THE ENFORCEMENT OF PARTIAL DILATION OF RESPONSIBILITY RIGHTS IN THE PRACTICE IN BEKASI

ABSTRACT

Responsibility Rights Law is the unification in the collateral institutes in Indonesia. The establishment of this responsibility rights obliged to be registered as well as the dilation of of Responsibility Rights. Responsibility Rights dilation is folowed by the enforcement of writng off the Responsibility Rights that can be done with dilation and Partial Dilation as prepared in in Article 2 of Undang Undang Hak Tanggungan (Law of Responsibility Rights). But the validity of Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 is very contrary to the Dilation and Partial Dilation Stipulation as provided in Article 2 Law of Responsibility Rights. Of course this situation causes some problems, because there are difference arrangements in conducting dilation upon Responsibility Rights encumbering. In this research it will be discussed the enforcement of partial Dilation of Responsibility Rights in the practice that occurs in Bekasi after the validity of Regulation of State Minister of Agriculture/ Head of National Land Form Number 3 year of 1997 and the constraints faced by Landform Office in Bekasi in the enforcement of Partial Dilation of Responsibility Rights after the validity of Regulation of State Minister of Agriculture Head of Natiaonal Landform Number 3 Year of 1997.

This research is analytical descriptive with empirical juridical while the data obtained through field and literature research. Then, the data are analyzed qualitatively.

From the result of this research it is concluded that the Enforcement of Partial Dilation of Responsibility Rights in the practice that occurs in Bekasi after the validation of Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 can run smoothly, but because of the Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 is contrary to Regulation Number 4 Year of 1996 subject Responsibility Rights, hence after the issuance of Circular Letter of Deputy of Measurement and Registration of Land Number 600-494.D.IV the enforcement of Partial Dilation of Responsibility Rights was returned back Regulation Number 4 Year of 1996 subject Responsibility Rights and the Constraints faced by Landform Office Bekasi in the enforcement of partial Dilation of Responsibility Rights after the validation of Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997, is related to the existence of regulation stipulation that is contrary one each other that is Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 with Regulation Number 4 Year of 1996 subject Responsibility Rights. Its solution is by following the stipulation arranged in Circular Letter of Deputy of Measurement and Registration of Land Number 600-494.D.IV subject the enforcement of Partial Dilation of Responsibility Rights returned back to Regulation Number 4 Year of 1996 subject Responsibility Rights.

Key Words: Partial Dilation - Responsibility Rights.

Daftar Isi

Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Pernyataan	
Kata Pengantar	i
Abstrak.....	iv
<i>Abstract</i>	v
Daftar Isi.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	15
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Metode Penelitian.....	16
1. Metode Pendekatan.....	16
2. Spesifikasi Penelitian.....	17
3. Lokasi Penelitian.....	17
4. Teknik Penentuan Sampel.....	17
5. Jenis, Sumber dan Pengumpulan Data.....	18
6. Metode Pengolahan dan Analisis Data.....	20
F. Sistematika Penulisan.....	21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah.....	22
B. Hak Tanggungan.....	24
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	26
2. Subyek Hak Tanggungan.....	31
3. Obyek Hak Tanggungan.....	33
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	35
5. Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	37
6. Peralihan Hak Tanggungan.....	41
7. Hapusnya Hak Tanggungan.....	43
8. Pencoretan Hak Tanggungan.....	46
C. Roya Partial.....	48

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek di Bekasi setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.....	53
B. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bekasi dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan solusinya.....	86

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	90
B. Saran.....	91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan pembangunan di Indonesia ditujukan untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya dan masyarakat Indonesia seluruhnya atau dengan kata lain untuk mensejahterakan masyarakat Indonesia seluruhnya. Dalam melakukan pembangunan untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah melakukannya dengan melaksanakan pembangunan dalam dua bidang yaitu pembangunan yang bersifat lahiriah dan pembangunan bersifat bathiniah.

Indonesia adalah Negara yang besar dengan memiliki kekayaan sumber daya agraria atau sumber daya alam yang begitu besar juga yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang merupakan anugerah dan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada Bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah menjadi kewajiban bagi Bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal demi tercapainya cita-cita bangsa sebagaimana yang diterangkan dalam alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu menciptakan masyarakat yang adil dan makmur.

Sebagaimana yang kita ketahui tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia. Sebagai sebuah Negara agraris (Negara pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, karena sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian.

Karena pentingnya keberadaan tanah tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan atas tanah. Ditambah tingginya pertumbuhan penduduk membuat kebutuhan akan tanah atau lahan menjadi tinggi sehingga membuat harga tanah juga menjadi tinggi.

Untuk menjaga agar pemanfaatan kekayaan sumber daya agraria atau sumber daya alam yang begitu besar salah satunya adalah tanah bermanfaat untuk seluruh masyarakat Indonesia, pemerintah melakukan pembangunan di bidang hukum. Salah satunya adalah dengan di keluarkannya pada tanggal 24 September 1960 mengeluarkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan utama bagi pengaturan masalah agraria di Indonesia yang didalamnya diatur masalah hak-hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa. Mengenai hak atas tanah, Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan : Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

1. hak milik,
2. hak guna usaha,
3. hak guna bangunan,
4. hak pakai,
5. hak sewa,
6. hak membuka tanah,

7. hak memungut hasil hutan,
8. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Setiap Warga Negara Indonesia yang sah menurut peraturan perundang-undangan tentang kewarganegaraan, dapat memiliki semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan di atas sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Seiring dengan perkembangan penduduk yang terjadi dengan sangat pesat, serta tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang memadai membuat tanah menjadi sesuatu yang penting. Pentingnya keberadaan tanah dapat terlihat dengan dapatnya tanah dijadikan sebagai alat jaminan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan beberapa hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Beberapa hak atas tanah tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan " Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan". Selanjutnya Pasal 33 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga menyebutkan : Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, dan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga menyebutkan : Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur sendiri dengan Undang-Undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu : Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, 39 diatur dengan Undang-Undang".

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena Undang-Undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan yang mana cakupannya meliputi :

1. obyek Hak Tanggungan
2. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,
3. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan,
4. eksekusi Hak Tanggungan,
5. pencoretan (roya) Hak Tanggungan
6. sanksi administrasi.

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang *creditverband* dan *hypotheek* dalam

buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan.

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 dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*),
3. memenuhi asas spesialitas 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 spesialitas.

Tanggungjawab atas segala perikatan seseorang disebut jaminan secara umum sedangkan tanggungjawab atas segala tertentu dari seseorang disebut jaminan secara khusus.¹ 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

¹Oey Hoey Tiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984),hal 14.

Tanggungjawab dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam akta pembebanan Hak Tanggungan dicantumkan identitas pemegang 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 spesialitas 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.²

Bagi pemberi Hak Tanggungan yang telah melunasi kewajibannya kepada pemegang Hak Tanggungan, maka hapuslah Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan yang dibebankan. Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan " setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya".

Sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan yang dibebankan tidak dapat dibagi-bagi, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

²ST. 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

Maksudnya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh terhadap objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dibayar sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Pasal 2 ayat(1) Undang-Undang Hak Tanggungan.³

Dari keterangan di atas terlihat bahwa jika mengikuti ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya Rona 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 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

³Ibid, hal 21-22

menginginkan hal yang demikian yaitu dengan memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang :⁴

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 membebani dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasinya, pengecualian ini disebut Roy Partial.⁵

⁴ Ibid, hal 22

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal 413

Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan penyimpangan, namun dalam kenyataannya yang ada masih banyak pemberi Hak Tanggungan yang membebankan beberapa obyek Hak Tanggungan dalam satu Hak Tanggungan tanpa disertai perjanjian untuk menghapus sebagian Hak Tanggungan, apabila pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutangnya.

Tidak dimungkinkannya dilaksanakan Royalty Partial terhadap Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak sejalan dengan dimungkinkannya pelaksanaan Royalty Partial terhadap Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dimana dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berbunyi :

Ayat (1): dalam pemberian hipotik atau fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13 dapat diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin dengan hipotik atau fidusia itu dapat dilakukan dengan cara angsuran sesuai dengan tahap penjualan satuan rumah susun, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan yang terjual.

Ayat (2): dalam hal dilakukan pelunasan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka satuan rumah susun yang harganya telah dilunasi tersebut bebas dari hipotik atau fidusia yang semula membebaninya.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa terdapat dua aturan hukum yang berbeda tentang pelaksanaan Royalty Partial terhadap Hak Tanggungan. Keadaan

ini tentunya dapat menimbulkan perbedaan dalam pelaksanaan royalti partial dalam Hak Tanggungan.

Hal tersebut ditambah lagi dengan 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, Pasal 124 yang menyatakan :

Ayat (1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :

- a. obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
- b. kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Ayat (2) 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. Dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan, maka Hak tanggungan yang bersangkutan lahir dan kreditornya menjadi kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan mendahulukan kreditor-kreditor lain. Tanggal

kelahiran hak tanggungan ialah hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke tujuh itu jatuh tempo pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari berikutnya, hal ini sebagai pemenuhan asas publisitas. Pendaftaran Hak Tanggungan tidak bias ditinggalkan/diabaikan, karena salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas yang pelaksanaan yang pelaksanaannya diwujudkan dalam bentuk pendaftaran di Kantor Pertanahan.⁶

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas, diterangkan bahwa Hak Tanggungan dapat hapus sebagian (dapat dilaksanakan Roya Partial) terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan.

Apabila dicermati secara terlitit terhadap ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan "Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas

⁶ J. Sastrio *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1998), Hal.143

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 itu", terlihat bahwa ketentuan itu telah menyimpang dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali, jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan(APHT). Sementara dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan untuk sebagian obyek Hak Tanggungan.

Keadaan ini tentunya menimbulkan permasalahan, karena terdapatnya tiga pengaturan yang berbeda dalam melakukan penghapusan terhadap pembebanan Hak Tanggungan, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) *Jo* Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun 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.

Adanya keadaan tersebut tentunya bisa menimbulkan sengketa hukum tentang tata cara dalam pelaksanaan Roya Partial yang seharusnya dipakai terutama dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hal ini tentunya dapat merugikan masyarakat terutama meraka yang banyak memakai Roya Partial seperti para pengembang perumahan dengan konsumen yang membeli rumah dari pihak pengembang perumahan. Sebagai contoh adalah para pengembang perumahan diwilayah Bekasi dimana untuk wilayah Bekasi saat sekarang ini sedang pesatnya terjadi pertumbuhan terhadap pembangunan perumahan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap masalah Roya Partial yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul: **“Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Dalam Praktek Di Bekasi”**

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang penulis rumuskan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Bekasi setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bekasi dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan bagaimana cara mengatasinya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Bekasi setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara. Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
2. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bekasi dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu manfaat secara umum dan manfaat secara khusus. Manfaat secara umum adalah memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum pertanahan, sedangkan untuk kegunaan secara khusus dapat diterangkan sebagai berikut :

1. Temuan dalam penelitian ini diharapkan dapat diergunakan sebagai data awal guna melakukan penjelajahan lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama atau dalam bidang kajian yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi pemerintah dalam mengambil kebijakan mengenai pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan berdasarkan

Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pelaksanaan lainnya sesuai dengan kondisi masyarakat sekarang ini dan di Bekasi khususnya.

E. Metode Penelitian

Metode berasal dari bahasa Yunani “Methodos” yang artinya adalah cara atau jalan. Metode ini menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk memahami suatu objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.⁷

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁸

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.⁹

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : CV Rajawali, 1983) hal 6.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal 6.

⁹ Ibid, hal. 51.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan tipe penelitian deskripsi, dengan analisis datanya bersifat deskriptif analitis. Deskripsi¹⁰ maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang Pelaksanaan Royo Partial Hak Tanggungan Dalam Praktek Di Bekasi.

Sedangkan deskriptif¹¹ artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sample, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya. Serta analitis¹² artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.

3. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi dalam penulisan Tesis ini, penulis melakukan pengumpulan data dan informasi sebagai lokasi penelitian di wilayah Bekasi.

4. Teknik Penentuan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh

¹⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hal. 36.

¹¹ Ibid, hal. 38.

¹² Ibid, hal. 39.

peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹³ Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan Pelaksanaan Royo Partial Hak Tanggungan.

Untuk penentuan sampel tesis ini, metode penentuan sample yang digunakan adalah purpose sampling atau sample bertujuan. Adapun mengenai sample yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro mengemukakan pendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak berapa persen sample tersebut harus diambil dari populasi.¹⁴

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sampel penelitian ini adalah para pihak yang memakai dan melaksanakan Royo Partial Hak Tanggungan Dalam Praktek Di Bekasi. Oleh karena itu, responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Kantor Pertanahan Bekasi
- b. PPAT di wilayah Bekasi
 - 1) Ny Rosita Siagian, SH
 - 2) Christine Sabaria Sinaga, SH
- c. Bank BRI Bekasi
- d. Yulius Allo, staff bagian kredit pada Bank BRI Bekasi

5. Jenis, Sumber dan Pengumpulan Data

- a. Jenis dan Sumber Data

¹³ Soegiono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung : Alfabeta, 2001), hal 57

¹⁴ Ibid, hal 47

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.¹⁵ Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

1) Data Primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni responden.

2) Data Sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti.

b. Pengumpulan Data

1) Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya memperoleh data primer berupa observasi, wawancara, dan keterangan atau informasi dari responden. Dalam penelitian ini respondennya adalah pihak-pihak yang terkait para pihak yang memakai dan melaksanakan Rona Partial Hak Tanggungan Dalam Praktek Di Bekasi.

¹⁵ Soerjono Soekanto, Op. cit., hal. 51.

2) Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan obyek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.

6. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh, selanjutnya akan dilakukan proses pengeditan data. Ini dilakukan agar akurasi data dapat diperiksa dan kesalahan dapat diperbaiki dengan cara menjajaki kembali ke sumber data. Setelah pengeditan selanjutnya adalah pengolahan data. Setelah pengolahan data selesai selanjutnya akan dilakukan analisis data secara *deskriptif-analitis-kualitatif*, dan khusus terhadap data dalam dokumen-dokumen akan dilakukan kajian isi (*content analysis*).¹⁶

Lexy J. Moleong mengemukakan bahwa kajian isi adalah metodologi penelitian yang memanfaatkan seperangkat prosedur untuk menarik kesimpulan yang sah dari suatu dokumen untuk kemudian diambil suatu kesimpulan sehingga pokok permasalahan yang diteliti dan dikaji dalam penelitian ini dapat terjawab.¹⁷

¹⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000), hal. 163-165.

¹⁷ Ibid,

F. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini berisi tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Akan memaparkan mengenai Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah, Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Subyek Hak Tanggungan, Proses Pembebanan Hak Tanggungan, Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, Hapusnya Hak Tanggungan.

BAB III Hasil Penelitian Dan Analisi

Dalam bab ini akan menguraikan dan menjelaskan tentang pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Bekasi setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bekasi dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta solusinya.

BAB IV Penutup

Dalam bab ini penulis mengemukakan simpulan dan saran. Simpulan merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah

Dalam perkembangan sekarang ini peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan sangat penting untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi pembiayaan yang riil, dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan dan untuk itu perlu diatur dalam suatu kelembagaan jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik kepada penyedia kredit maupun kepada penerima kredit.

Penggunaan hak atas tanah sebagai agunan dipraktekkan dalam kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokokpokok Agraria menentukan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Menurut Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pembebanan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-Undang.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam sistem hukum kita telah dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yakni eigendom, hak erfpacht, hak opstal, serta creditverband jika yang dijadikan jaminan adalah tanah hak milik adat, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *creditverband* dan *hipotik*, namun demikian selama lebih dari tiga puluh tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Hal tersebut karena belum ada Undang-Undang yang secara khusus mengaturnya sebagaimana yang dikehendaki dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sehingga menurut Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ketentuan mengenai hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *creditverband* dalam S. 1908 nomor 542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937 nomor 190 tetap berlaku. Pada tanggal 9 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga dengan berlakunya Undang-Undang tersebut maka ketentuan mengenai *hipotik* dan *creditverband* dinyatakan tidak berlaku lagi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan.¹⁸

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa lembaga jaminan atas tanah yang berlaku saat ini adalah Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menggantikan lembaga *hipotik* dan *creditverband* yang dianggap sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan Bangsa Indonesia.

¹⁸ Ibid; hal. 415

B. Hak Tanggungan

Dalam rangka mengadakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya Undang-Undang Pokok Agraria) menyediakan lembaga jaminan atas tanah yang baru, yang diberi nama lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah yang baru, sehubungan dengan itu sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan menggantikan Hipotik dan *Creditverband*, yang merupakan lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hak Tanggungan yang lama.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang ketentuannya diatur dalam hukum tertulis, tetapi mengenai Hak Tanggungan tersebut Undang-Undang Pokok Agraria baru menetapkan obyeknya yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, ketentuan-ketentuan lebih lanjut menurut Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria masih akan diatur dalam Undang-Undang.

Sehubungan dengan itu ditentukan dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *creditverband*. Dengan adanya ketentuan dalam Pasal Peralihan tersebut, sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, kecuali mengenai obyeknya yang sudah ditunjuk sendiri oleh Undang-Undang Pokok Agraria, terhadap Hak Tanggungan diberlakukan ketentuan-ketentuan hipotik

dan *creditverband*. Ketentuan-ketentuan tersebut baik mengenai hukum materialnya maupun tata cara pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya.

Dalam perkembangannya ketentuan Hak Tanggungan menjadi bertambah dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya ketentuan baru tersebut pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan surat tanda bukti haknya tidak lagi dilakukan menurut peraturan hipotik dan *creditverband*. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan amat berarti didalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya dibidang hak jaminan atas tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu lalu. Sampai saat ini ada beberapa peraturan pemerintah yang dikeluarkan sebagai pelaksanaan dari UUHT, diantaranya adalah :¹⁹

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

¹⁹ Boedi Harsoni, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Penerbit Djambatan, 2005), hal 414.

(Pasal 44, 45, 53, 54)

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku-tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Untuk lebih jelasnya berikut akan diuraikan lebih lanjut tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang

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

Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal.

Sehubungan dengan itu maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.

Dalam penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :²⁰

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka I dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek

²⁰ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro,., 2000), hal 10.

itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan menurut ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.

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 tersebut.

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan

keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Asas-asas dari Hak Tanggungan meliputi :²¹

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 dicantulkannya 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

Asas tidak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1), bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-

²¹ Ibid, hal. 16

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.

2. Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak

Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain dan bisa juga debitor pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani Hak Tanggungan.²²

Jadi apabila Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain (bangunan, tanaman dan/atau hasil karya) milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, maka hak pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, yang hal ini wajib disebut dalam APHT yang bersangkutan.

Dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada dalam penguasaan Pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan. Maka Pemegang Hak

²² Ibid, hal. 30

Tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat pula oleh warga Negara asing atau badan hukum asing.

3. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan yaitu :²³

- a. dapat dinilai dengan uang;
- b. termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
- c. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
- d. memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Adapun obyek dari Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Dalam penjelasan ayat (1), yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara, diatas tanah Hak Pengelolaan, maupun diatas tanah Hak Milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam penjelasan umum dari Undang-Undang Hak Tanggungan, 2 (dua) unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah :

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Komplikasi Hukum Jaminan, Mandar Maju, Bandung*, 2004 hal. 26.

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahui (asas publisitas),
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, hak milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Demikian juga hak pengelolaan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahkan. Kemudian dalam Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan pula bahwa, 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.

Dari uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang dapat dijadikan obyek dari Hak Tanggungan meliputi :

a. Yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :

- 1) Hak Milik,
- 2) Hak Guna Bangunan,
- 3) Hak Guna Usaha

b. Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan :

Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

c. Yang disebutkan dalam Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan :

- 1) Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- 2) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri di atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap yaitu :

a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

Dalam Pasal 10 disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. 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.

- b. Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam bukutanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku-tanah

yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan lahir dan asas publisitas terpenuhi.

5. Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan

Isi dari APHT terdiri dari yang wajib dicantumkan (dimuat) dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif). Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan, isi didalam APHT yang wajib dicantumkan, antara lain :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan. Dalam hal ini, jika Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain dari pada pemegang atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
- b. Domisili para pihak, jika ada yang berdomisili di luar negeri, maka harus dicantumkan domisili pilihan di Indonesia, apabila tidak maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap domisili yang dipilih.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Penunjukan utang dan utang-utang yang dijamin tersebut meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Dalam Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat

berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang yang bersangkutan. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

d. Nilai tanggungan.

Nilai tanggungan yang dimaksud adalah suatu pertanyaan sampai sejumlah berapa pagu atau batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari nilai tanggungan tersebut.²⁴

e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Isi yang tidak wajib dicantumkan ini berupa janji janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji janji dalam APHT yang kemudian didaftar pada kantor Pertanahan, maka janji janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

²⁴ Boedi Harsono, Op.cit, hal. 421

Adapun janji janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, antara lain :²⁵

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi 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 debitor 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/dibatalkanya 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 debitor wanprestasi.
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak

²⁵ Kashadi, Op.cit hal. 39.

Tanggung jawab kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

- 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 bahwa sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Namun demikian di dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin.

Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu eksekusi Hak Tanggungan .

6. 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.²⁶

²⁶ Ibid, hal 57.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa :

- a. Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.

Yang dimaksud dengan *cessie* 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.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa:²⁷

- a. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
 - 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
 - 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- b. 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.

²⁷ Ibid, hal.59

- c. 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.
- d. Hapusnya Hak Tanggunagn karena hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

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 membebaninya 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 Negei. 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

8. Pencoretan Hak Tanggungan

Apabila Hak Tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah²⁸ dan sertifikatnya. Jika tidak demikian, maka umum tidak akan mengetahui posisi hapusnya Hak Tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.

Dalam Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan :

- 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.

²⁸Ibid, hal. 64.

Pencoretan catatan atau royas Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

- b. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- c. Apabila sertipikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan pada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- 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 tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- 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 pencatatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- h. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7(tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

C. Roya Partial

Tujuan diadakannya Roya (pencoretan) pada buku tanah / sertipikat tanah yang bersangkutan adalah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali dan tidak dibebani oleh Hak Tanggungan serta di seimbangkan kembali keadaan hukum. 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.

Setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan *hipotik* dan *creditverband* menjadi tidak berlaku lagi sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

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 dijaminakan belum penuh dilunasi.²⁹

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 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

²⁹ Boedi Harsono, Op.cit, hal.426

Tanggungjawab itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

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 roya 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 :³⁰

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
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 seing mengubah peraturan, sehingga menyebabkan seseorang akan kehilangan orientasi.
8. harus ada kecocokan antara peraturan yang diundangkan dengan pelaksanaannya sehari-hari.

³⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : Alumni, 1982), hal.51

Apabila dicermati 8 asas tersebut di atas, maka jelas bahwa suatu peraturan itu tidak boleh bertentangan dengan yang lainnya terlebih jika peraturan tersebut kedudukannya berada dibawahnya peraturan yang terdahulu. Demikian pula 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 PEMBAHAAN

A. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek di Bekasi setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Keberadaan Roya 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.³¹

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 roya sendiri menurut J. Satrio dalam bukunya adalah penghapusan catatan beban.³² Sedangkan dalam penjelasan Undang-Undang

³¹ 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

³² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, (Bandung : PT Citra Aditya Bakhti, 1998), hal 296

Hak Tanggungan yaitu pada penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa roya disamakan dengan pencoretan pencatatan.

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

1. Roya keseluruhan

Yaitu sebagaimana yang 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) ".

2. Roya partial

Yaitu sebagaimana yang diatur dalam 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 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 ".

Untuk tidak membuat pembahasan penulisan ini menjadi melebar maka dalam penulisan ini akan difokuskan terhadap Roya Partial. Sebelum diuraikan lebih lanjut mengenai pengaturan dan pelaksanaan Roya Partial terlebih dahulu akan diuraikan sedikit mengenai Hak Tanggungan.

Sebagaimana diketahui bahwa Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan sendiri dibentuk untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA, yang berbunyi : Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha, dan hak guna-bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang. Dengan demikian sebelum adanya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka jaminan yang diberlakukan masih menggunakan ketentuan yang lama, yaitu hipotik dan creditverband.

Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur Hak Tanggungan maka kedua ketentuan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Pengertian Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang tertentu. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, dengan benda-benda di atasnya atau tanpa benda-benda di atasnya. Adanya Hak Tanggungan ini menimbulkan kedudukan yang didahulukan dari pada kreditor-kreditor lain.

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 Roya dan Roya Partial dalam Hak Tanggungan lebih kepada pemenuhan tertib administrasi terhadap keberadaan dari sebuah Hak Tanggungan, hal tersebut sesuai dengan isi penjelasan dari Pasal 22 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 sendiri 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 Royo Partial dalam sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Karena apabila tidak diperjanjikan maka yang akan berlaku adalah ketentuan pelaksanaan roya 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 Royo 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

Tanggungannya itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Sebagai contoh dapat dilihat kutipan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memuat perjanjian Royalty Partial, berikut ini :

Akta Pemberian Hak Tanggungan³³

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 di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi :
 - Obyek Hak Tanggungan.....
dengan nilai Rp.....
 - Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai

³³ Data sekunder, contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), diberikan oleh Ny Rosita Siagian, SH. PPAT di wilayah Bekasi

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, Buku-tanah 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

Tanggungjawab 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 pemberi 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

Tanggungjawab 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).

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.

Oleh karena itu jika terjadi keadaan dimana pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya, maka obyek Hak Tanggungan dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang tersebut, melalui lelang. Jika ada sisa uang dari hasil penjualan melalui lelang tersebut yang telah digunakan untuk melunasi hutang pemegang kepada pemegang Hak Tanggungan, dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang yang lainnya.

Pada proses pemberian Hak Tanggungan, apabila telah ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka pemberian Hak Tanggungan tersebut juga wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

Ayat (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor
Pertanahan

Ayat (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.

Ayat (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah

Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

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

Ayat (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Ketentuan tersebut di atas mensyaratkan didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja, sebagaimana disebutkan dalam ayat (2). Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dilakukan pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, hal ini sangat penting mengingat masalah tanah merupakan salah satu masalah yang cukup sensitif di kalangan masyarakat.

Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, ini bertujuan untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan yang mungkin terjadi/dilakukan oleh salah satu pihak dengan itikad tidak baik. Misalnya saja pemberi Hak Tanggungan menjual obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pemegang Hak Tanggungan. Jika hal tersebut terjadi, sedangkan pemberian Hak Tanggungan tidak

didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka dapat menimbulkan perselisihan/sengketa diantara pemegang Hak Tanggungan dengan pihak ketiga yang membeli obyek Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu Undang-Undang Hak Tanggungan mewajibkan pemberian Hak Tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria Nomor 600-10335A tanggal 18 April 1996, ditegaskan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan tertentu. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi tersebut adalah :³⁴

1. Kelengkapan surat-surat/dokumen :

a. Tanah yang sudah bersertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan :

1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
2. Asli sertipikat Hak atas tanah;
3. Asli APHT;
4. Pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan;
5. Bukti dipenuhinya persyaratan administrasi yang di dasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri / disetujui Menteri.

b. Tanah yang bersertifikat sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar keatas nama pemberi Hak Tanggungan :

1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
2. Asli sertipikat Hak atas tanah;

³⁴ Data sekunder yang diberikan oleh Badan Pertanahan (BPN) Bekasi, tgl 15 Januari 2009

3. Asli bukti terjadinya peristiwa/perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi Hak Tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta waris / akta pemindahan hak atas tanah;
 4. Asli APHT;
 5. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis / administrasi, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA, Nomor 14 Tahun 1961. SK 59/dda/1970, Biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai ketentuan yang berlaku, dimaksud a.5.
- c. Sebagian tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dilakukan pemisahan :
1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
 2. Asli APHT;
 3. Asli bukti terjadinya peristiwa / perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi Hak Tanggungan, misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta waris / akta pemindahan hak atas tanah;
 4. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/administrasi, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA Nomor 14 Tahun 1961. SK 59/dda/1970, Biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai ketentuan yang berlaku, di maksud a.5.

- d. Tanah bekas hak milik adat belum bersertipikat (melalui penegasan hak/ konversi :
1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;
 2. Asli APHT;
 3. Surat-surat bukti hak / jenis hak dimaksud :
 - a. Pasal 11 ketentuan konversi UUPA
 - b. Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
 - c. PMPA Nomor 2 Tahun 1962
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995
 - e. Pasal 10 ayat (3) UUHT.
 4. Gambar situasi / surat ukur bidang tanah dimaksud,
 5. Hasil pengumuman Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selama 2 (dua) bulan tanpa sanggahan terhadap hasil penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada 3 dan 4,
 6. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis / administrasi, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA, Nomor 14 Tahun 1961. SK 59/dda/1970, Biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai ketentuan yang berlaku, dimaksud a.5.
- e. Tanah bekas hak milik adat belum bersertifikat.
1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan;

2. Asli APHT;
 3. Surat-surat bukti hak / jenis hak dimaksud :
 - a. Pasal 11 ketentuan konversi UUPA
 - b. Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
 - c. PMPA Nomor 2 Tahun 1962
 - d. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1995
 - e. Pasal 10 ayat(3) UUHT.
 4. Gambar situasi / surat ukur bidang tanah dimaksud;
 5. Hasil pengumuman Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selama 2 (dua) bulan tanpa sanggahan terhadap hasil penyelidikan riwayat tanah dengan alat-alat pembuktian dimaksud pada 3 dan 4;
 6. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis / administrasi, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA, Nomor 14 Tahun 1961. SK 59/dda/1970, Biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai ketentuan yang berlaku, di maksud a.5.
 7. Surat keterangan pengakuan hak.
-
2. Pernyataan lengkap / tidak lengkap syarat pendaftaran Hak Tanggungan :
 - a. Kelengkapan surat / dokumen sebagaimana diuraikan pada angka 1 di pakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah

- lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah Hak Tanggungan;
- b. Kekuranglengkapan surat / dokumen pendaftaran Hak Tanggungan seperti yang dimaksud angka 1 dinyatakan secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal di terimanya warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya.
 - c. Pernyataan tertulis mengenai ketidaklengkapan surat/ dokumen tersebut di atas ditandatangani oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat.
3. Tanggal buku-tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan :
- a. Tanggal hari pertama proses pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan pada hari kerja berikutnya dari tanggal surat/ dokumen atau pengumuman terakhir sebagaimana dimaksud angka 1;
 - b. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah hari kerja ke 7 (tujuh) dihitung dari hari pertama di maksud angka 3a diatas tidak termasuk hari libur resmi;
 - c. Untuk tanah yang masih harus diproses pembuatan buku-tanah dan sertifikat hak atas tanahnya dan/atau pencatatan peralihan haknya seperti dimaksud pada huruf a, b, d, e, pelaksanaan pencatatan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan pembuatan buku-tanah dan sertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PMA Nomor 15 Tahun 1996.

Setelah semua persyaratan administrasi dipenuhi, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan bukti pendaftaran Hak Tanggungan berupa sertifikat Hak Tanggungan. Hal tersebut sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan : Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Buku tanah Hak Tanggungan berisi 2 lembar yakni :³⁵

1. Lembar Pertama

Memuat pendaftaran pertama dan lembar kedua memuat pendaftaran perubahan. Pada lembar pertama juga dicantumkan peringkat, jumlah hutang obyek Hak Tanggungan, meliputi jenis dan nomor hak atas tanah dan benda-benda lain.

2. Lembar Kedua

Dalam lembar kedua ini memuat sebab perubahan Hak Tanggungan.

Dalam praktek dilapangan pendaftaran Hak Tanggungan di Bekasi selama ini berjalan cukup baik, artinya permohonan pendaftaran Hak Tanggungan telah memenuhi persyaratan administrasi sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keadaan tersebut terlihat dengan begitu banyaknya permohonan Hak Tanggungan yang didaftarkan oleh pemberi Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Bekasi.

³⁵ Data sekunder yang diberikan oleh Badan Pertanahan (BPN) Bekasi, tgl 15 Januari 2009

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel rekapitulasi yang tersaji dibawah ini :

**Tabel Pendaftaran Hak Tanggungan
Kantor Pertanahan Bekasi
Tahun 2007³⁶**

Bulan	Jumlah Permohonan
Januari	289
Februari	264
Maret	293
April	329
Mei	354
Juni	316
Juli	404
Agustus	316
September	322
Oktober	395
Nopember	419
Desember	429
Total	4139

³⁶ Data sekunder, Tabel Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Bekasi, Tahun 2007

Salah satu hal penting dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan adalah masalah hapusnya Hak Tanggungan itu sendiri. Hak Tanggungan dapat hapus karena hal-hal sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu :

Ayat (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

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

Ayat (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.

Ayat (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.

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

Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka Kantor Pertanahan atas permohonan pemilik objek Hak Tanggungan melakukan dari pencoretan (roya) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan : Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

Berkaitan dengan pelunasan sebagian hutang debitur yang dijamin dengan obyek Hak Tanggungan yang terdiri dari beberapa hak atas tanah, Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 2 ayat (2) menyebutkan : Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, 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.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka Roya Partial dapat dilakukan dan didaftarkan berdasarkan pelunasannya sebagian obyek yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :

- a. obyek Hak Tanggungan terdiri atas beberapa hak
- b. kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian hutang tersebut diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan.

Namun kenyataannya ada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak mencatat Perjanjian pencoretan sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, tentu saja keadaan ini akan menyulitkan pihak debitor yang telah melunasi sebagian hutangnya.

Perlu diketahui Royalty Partial banyak dipakai pada perjanjian utang antara pengembang dengan pihak bank dengan jaminan Hak Tanggungan. Pengembang yang akan membangun suatu kompleks perumahan tentunya memerlukan dukungan financial yang cukup besar, tidak semua pengembang yang akan melaksanakan proyek pembangunan memiliki dana yang cukup guna menyelesaikan proyek tersebut.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh pemberi Hak Tanggungan di depan PPAT ada sebagian yang tidak memuat perjanjian adanya Royalty Partial terhadap obyek Hak Tanggungan, karena adanya pelunasan sebagian hutang pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan. Praktek ini ada dalam dunia usaha, karena menurut mereka kepercayaan merupakan satu landasan utama dalam dunia usaha, sehingga menurut mereka apa yang sudah menjadi kebiasaan maka tidak diperlukan untuk dituangkan dalam perjanjian.

Demikian pula halnya dengan pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijamin dengan beberapa obyek kebendaan seperti Hak Gadai, maka pelunasan sebagian hutang-hutangnya akan membebaskan sebagian obyek kebendaan yang membebani Hak Gadai. Tidak berbeda dengan Hak

Tanggung, maka pelunasan sebagian hutang atas Hak Tanggungan akan membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan. Kebiasaan ini seharusnya disadari oleh pembuat Undang-Undang, sehingga dapat dihindari suatu ketentuan Undang-Undang yang justru dapat menghambat pelaksanaan perjanjian.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyadari bahwa dalam prakteknya sulit untuk memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (2) tersebut, oleh karena itu dalam salah satu ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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.

Dengan adanya ketentuan tersebut di atas, maka dimungkinkan oleh Kantor Pertanahan untuk melakukan Roya Partial meskipun tidak terdapat perjanjian sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk bisa melakukan Roya Partial. Dengan demikian terdapat kemudahan dalam pelaksanaan Roya Partial.

Menurut Bapak Joko Warsito SH, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Bekasi, bahwa memang ada kemudahan yang di berikan dalam pelaksanaan Roya Partial yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), tetapi menurut beliau pelaksanaan Roya Partial yang terjadi di Kantor Pertanahan Bekasi selama ini selalu diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT, jadi dalam pelayanan Roya Partial yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Bekasi tetap berpegang teguh pada ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya Pasal 2 ayat (2). Lebih lanjut menurut beliau kemudahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), tentang Roya Partial sangat membantu dalam membebaskan sebagian dari obyek Hak Tanggungan. Mengingat masih adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak mencantumkan klausula Roya Partial, hal tersebut terjadi karena kekurangtelitian dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), janji Roya Partial yang seharusnya ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang membebani beberapa sertipikat hak atas tanah tidak ditulis, tentu saja hal tersebut menimbulkan masalah ketika debitor telah melunasi sebagian hutangnya kepada kreditor. Karena meskipun oleh pihak

kreditor/bank telah mengeluarkan surat keterangan Roya Partial Hak Tanggungan, namun pelaksanaan Roya Partial ditolak oleh Kantor Pertanahan.³⁷

Dalam prakteknya pemberian Hak Tanggungan sering merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh Bank selaku kreditor kepada nasabah selaku debitor, yang mana perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian dibawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang di sebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Christine Sabaria Sinaga, SH, Notaris/PPAT di Bekasi mengatakan bahwa Notaris/PPAT dalam membuat akta perjanjian utang-piutang dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)-nya biasanya dijadikan satu paket, dimana yang membuat biasanya adalah Notaris/PPAT yang menjadi rekanan kerja bank yang bersangkutan. Dalam pembuatan akta perjanjian utang-piutang biasanya pihak bank mensyaratkan adanya benda jaminan yang nantinya akan membebani Hak Tanggungan dari pihak debitor guna pelunasan piutangnya. Selanjutnya dalam perjanjian pemberian kredit yang dibuat pihak bank dengan pihak debitor biasanya juga mencantumkan klausula yang berupa janji dari debitor untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditor, dan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat biasanya tidak mencantumkan adanya Roya Partial Hak Tanggungan, karena

³⁷ Wawancara dengan Bapak Joko Warsito SH, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Bekasi, di Kantor Badan Pertanahan Bekasi, tanggal 20 Januari 2009

pihak kreditor tidak memberikan perincian nilai dari masing-masing tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara pihak bank dengan pihak debitor didasarkan dari akta pengakuan hutang debitor kepada kreditor, maksudnya apabila dalam akta pengakuan hutang tersebut diperinci mengenai nilai masing-masing dari obyek Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) akan menyebut pula nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut yang selanjutnya di jadikan sebagai dasar pelaksanaan Royalty Partial dikemudian hari, sedangkan apabila tidak dirinci, dengan sendirinya juga tidak dimungkinkan untuk melaksanakan royalti partial.³⁸

Sementara itu menurut Yulius Allo, salah satu staff bagian kredit pada Bank BRI Bekasi, mengatakan bahwa akta pengakuan hutang tersebut memang di buat sesuai dengan kondisi dari debitor maupun kreditor, artinya jika pihak debitor sangat memerlukan uang dalam waktu yang sangat dekat dan mendesak, sementara pihak kreditor sendiri mengalami kesulitan dalam meneliti masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka biasanya disepakati bahwa dalam akta pengakuan hutang tersebut nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan dijadikan satu dalam jumlah tertentu tanpa adanya perincian untuk mempermudah pihak bank dalam melakukan analisis terhadap jaminan yang diberikan oleh debitor, karena bank memerlukan waktu yang cukup untuk meneliti masing-masing dari obyek Hak Tanggungan di lapangan baik

³⁸ Wawancara dengan Christine Sabaria Sinaga, SH. Notaris/ PPAT di Bekasi, bertempat di Kantor Christine Sabaria Sinaga, pada tanggal 14 Januari 2009

mengenai letaknya maupun keterangan tambahan dari pihak sekitar objek jaminan tersebut agar nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut dapat secara relatif dipertanggungjawabkan. Setelah debitor melunasi seluruh hutangnya kepada bank, maka debitor tersebut berhak untuk mendapatkan kembali legalitas surat-surat tanahnya. Untuk mendapatkan sertifikat sertipikat hak atas tanahnya kembali maka pihak bank akan menyerahkan sertipikat hak atas tanah milik debitor dengan di sertai surat pernyataan bahwa hutang debitor yang dijamin dengan tanah tersebut sudah tunas. Kemudian sertipikat hak atas tanah beserta sertifikat Hak Tanggungan yang disertai surat pernyataan tunas/surat pengantar roya dari bank tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, untuk penghapusan Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut.³⁹

Walaupun dalam kenyataannya masyarakat memang membutuhkan ketentuan yang lebih memperingan/memudahkan dalam pelaksanaan Roya Partial, karena mengingat dalam praktek masih banyak yang tidak memuat adanya perjanjian Roya Partial dalam APHT, sehingga akhirnya harus dilaksanakan roya secara keseluruhan, keluarnya ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), mengenai Roya Partial yang mengatur untuk pelaksanaan Roya Partial perlu diperjanjikan dalam APHT memang sangat membantu.

³⁹ Wawancara dengan Yulius Allo, staff bagian kredit pada Bank BRI Bekasi, bertempat di Bekasi, pada tanggal 15 Januari 2009

Namun jika diperhatikan lebih lanjut Ketentuan Roya Partial yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Pasal 124 ayat (2) secara hirarkis bertentangan dengan peraturan di atasnya, yaitu ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Sejalan dengan asas hukum bahwa ketentuan dibawahnya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan di atasnya. Maka ketentuan Pasal 124 ayat (2) tersebut di atas secara normatif telah menyimpangi dari Pasa12 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Terhadap bertentangnya ketentuan sebagaimana yang diterangkan di atas Bapak Joko Warsito SH, mengatakan bahwa sebenarnya penerapan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tepatnya Pasal 124 ayat (2), dalam pelaksanaan roya partial sangat memudahkan berbagai pihak, dalam pelaksanaan roya partial di berbagai daerah termasuk di Bekasi. Namun karena Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tesebut bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka penerapan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dibatalkan dengan keluarnya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV yang

menyatakan bahwa pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁴⁰

Lebih lanjut Bapak Joko Warsito SH menyatakan bahwa sampai sekarang pelaksanaan roya partial di Bekasi dapat berjalan dengan lancar dan aman karena dilakukan sesuai dengan yang diperjanjikan dalam APHT masing-masing Hak Tanggungan⁴¹

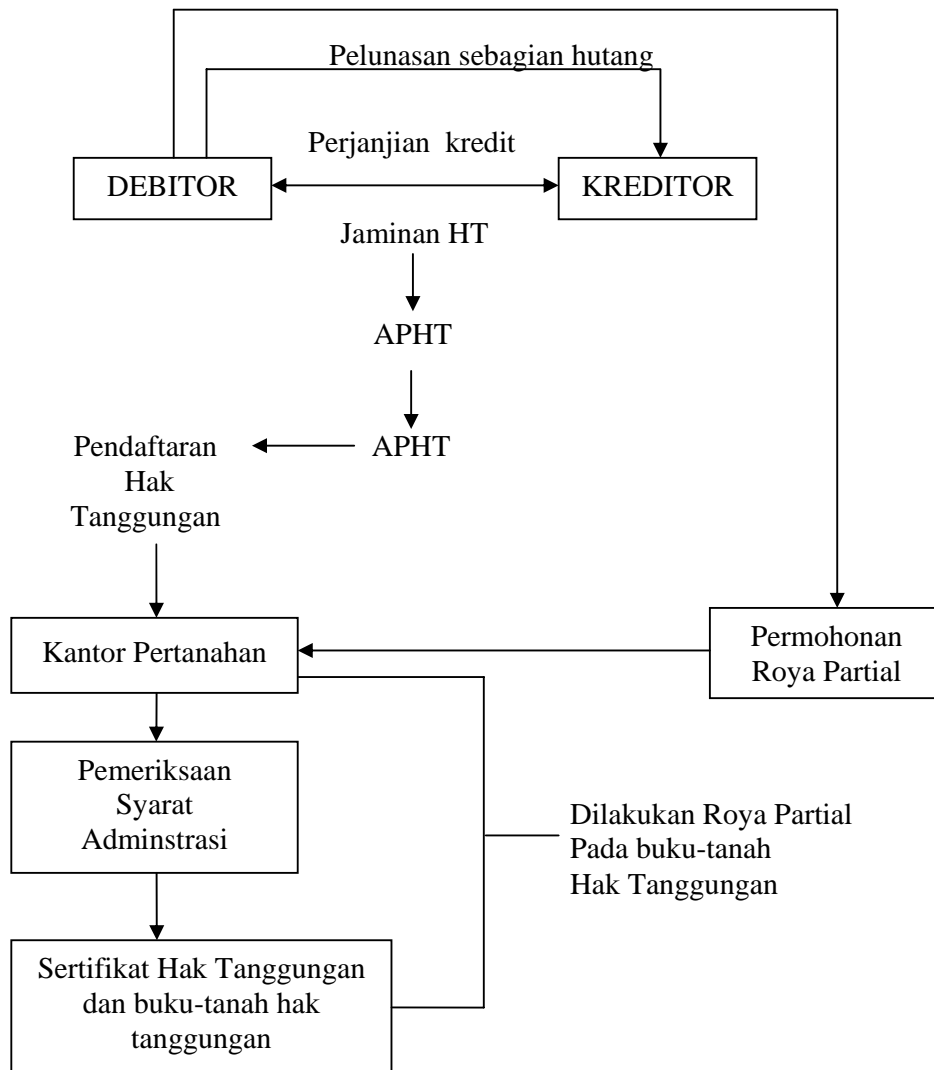
Dari keterangan yang dikemukakan oleh Bapak Joko Warsito SH, di atas terlihat bahwa pelaksanaan Roya Partial yang dilakukan di Bekasi semuanya berjalan dengan lancar termasuk setelah diterapkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta setelah dibatalkannya dengan keluarnya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV yang menyatakan bahwa pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Guna memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai pelaksanaan Roya Partial di wilayah Bekasi, berikut ini disajikan proses pelaksanaan Roya Partial mulai dari pemberian Hak Tanggungan hingga Roya Partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Bekasi.

⁴⁰ Wawancara dengan Bapak Joko Warsito SH, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Bekasi, di Kantor Badan Pertanahan Bekasi, tanggal 20 Januari 2009

⁴¹ Ibid,

Skema pelaksanaan Roya Partial⁴²



Dari gambar di atas dapat diterangkan bahwa dalam hal terjadi kesepakatan kredit, maka pihak yang terkait didalamnya adalah debitur (pemberi Hak Tanggungan) dan kreditor (pemegang Hak Tanggungan). Selanjutnya dalam perjanjian kredit tersebut dijelaskan bahwa obyek hak atas tanah dijaminakan dalam bentuk pemberian Hak Tanggungan.

⁴² Data sekunder, diagram proses pelaksanaan Roya Partial di Bekasi

Dengan demikian perlu dibuat APHT didepan PPAT. Oleh PPAT dibuatkan APHT berdasarkan perjanjian kredit, dalam APHT tidak menutup kemungkinan dijaminakan beberapa obyek Hak Tanggungan, sehingga dalam ketentuan APHT dapat dicantumkan janji adanya Roya Partial.

Setelah APHT dibuat, maka PPAT mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Bekasi. Kantor Pertanahan Bekasi akan memeriksa kelengkapan syarat administrasi terlebih dahulu, baru setelah persyaratan administrasi terpenuhi maka oleh Kantor Pertanahan Bekasi akan mengeluarkan sertipikat Hak Tanggungan dan buku-tanah Hak Tanggungan.

Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan yang obyeknya terdiri dari beberapa hak atas tanah, sering kali terjadi debitur telah melunasi sebagian hutangnya, maka untuk memberikan perlindungan hukum kepada debitur tersebut, perlu diadakan pencoretan sebagian (Roya Partial) atas obyek Hak Tanggungan. Pihak kreditur akan mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Bekasi untuk memintakan Roya atas sebagian obyek Hak Tanggungan yang sudah di bayar piutangnya. Atas permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Bekasi akan melakukan perubahan data dalam buku-tanah Hak Tanggungan dengan cara melakukan roya. Proses Roya Partial di Kantor Pertanahan Bekasi memerlukan waktu kurang lebih 1(satu) bulan.

Dari semua keterangan yang dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Roya Partial di Bekasi setelah diterapkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sangat lancar, akan tetapi karena Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertentangan dengan ketentuan pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka sesuai dengan Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV, maka pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

B. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bekasi dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan solusinya

Berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan, pelaksanaan Roya Partial yang dilakukan di Kantor Pertanahan Bekasi, sebenarnya tidak mempunyai kendala yang berarti. Namun kata Bapak Joko Warsito SH, pernah ada kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Bekasi 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 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).⁴³

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 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

⁴³Wawancara dengan Bapak Joko Warsito SH, Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Bekasi, di Kantor Badan Pertanahan Bekasi, tanggal 20 Januari 2009

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.

Jika diperhatikan dari kedua ketentuan di atas maka terlihat bahwa 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) telah menyimpang dari aturan yang lebih tinggi di atasnya yaitu Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam asas hukum disebutkan bahwa aturan yang berada dibawahnya tidak boleh bertentangan dengan aturan yang mengatur di atasnya. Namun terhadap kedua peraturan di atas terlihat bahwa asas tersebut telah dilanggar. Pelanggaran tersebut adalah dengan dibolehkannya untuk dilaksanakannya Roya Partial meskipun tidak diprjanjikan dahulu sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan-nya oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diterangkan bahwa pelaksanaan Roya Partial dapat dilakukan apabila diperjajikan dalam APHT yang bersangkutan.

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

Tanah yang lebih rendah hirarkinya dalam peraturan perundang-undangan dibanding Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Akibat adanya keadaan tersebut Kantor Pertanahan Bekasi tidak berani menerapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena mempunyai konsekwensi terhadap kepastian hukumnya.

Kendala tersebut kemudian dapat di atasi dengan keluarnya surat edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000. Dimana dalam butir 5 surat edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000 tersebut dinyatakan : Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian obyek Hak Tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996).

Dengan keluarnya surat edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494-D.IV, maka Kantor Pertanahan Bekasi kembali menerapkan aturan Undang-Undang Hak Tanggungan secara utuh dalam pelaksanaan tentang Roya dan Roya Partial terkait dengan hapusnya Hak Tanggungan.

BAB IV

P E N U T U P

A. SIMPULAN

1. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Bekasi setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dapat berjalan dengan baik dan lancar, namun karena Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka sesudah keluarnya adanya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bekasi dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penyelesaiannya adalah dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV tentang pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

B. SARAN

Pada dasarnya apa yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 khususnya Pasal 124 ayat (2) merupakan kondisi yang memudahkan masyarakat dalam meroya sebagian hak atas tanahnya yang menjadi agunan, namun demikian karena bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka alangkah baiknya unsurunsur yang ada dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dapat dijadikan pertimbangan dalam merevisi Undang-Undang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- AP. Perlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung
- 1982, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang, Praktisi Hukum, Rajawali Press, Jakarta.
- 1982, Sari Kuliah Ilukum Agraria I. Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah, Fakultas Hukum UI, Jakarta
- Badruzaman Mariam Darus, 2004, Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, Mandar Maju, Bandung.
- Habib Adjie, 2000, Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung.
- Harsono Boedi, 2005, Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djembatan, Jakarta.
- 2006, Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah, Penerbit Djembatan, Jakarta.
- 2002, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Imam Soetknjo, 1984, Politik Agraria Nasional, Usaha Nasional, Surabaya.
- Kashadi, 2000. Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, Badan Penerbit Universitas Diponegoro~Semarang, Semarang.
- Mudjiono, 1992, Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan, Ed. I., Cet. 1, Jakarta: Kencana, 2005.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan, 2000, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- Rony Hanitijo Soemitro, 1985. Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Saleh, K Wantjik, 1985, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Bandung.
- Satrio J, 1997. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- 2002 Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
-2004 Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Setia Tunggal, Hadi, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksananya, Jakarta: Harvarindo, 1999.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Pers, Jakarta, 1984
- Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- Soetrisno Hadi, 1985. Metodolog Research Jilid II, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta.
- Sofwan Sri Sudewi Maschun, 1981, Hak Jaminan Alas Tanah, Liberty, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Alas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketenluan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494D.IV Tanggal 8 Februari 2000

