

**PRAKTEK ROYA PARTIAL DALAM PENJAMINAN
HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
DI KOTA SEMARANG**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2
Magister Kenotariatan**

Disusun oleh :

**NOVITA ALVIANI, S.H.
B4B 006 185**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

LEMBAR PENGESAHAN

**PRAKTEK ROYA PARTIAL DALAM PENJAMINAN
HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN
DI KOTA SEMARANG**

Disusun oleh :

NOVITA ALVIANI, S.H.
B4B 006 185

telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 24 Maret 2008
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,

Pembimbing Utama

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

R. Suharto, SH, MHum
NIP:132046692

Mulyadi, SH, MS
NIP : 130529429

ABSTRAK

Hapusnya Hak Tanggungan ditindaklanjuti dengan proses roya pada Kantor Pertanahan. Bilamana obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa sertipikat hak atas tanah, Kreditor dapat menerbitkan surat keterangan Roya Partial.

Mengenai Roya Partial, harus memperhatikan persyaratan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ditegaskan bahwa Roya Partial hanya dapat dilakukan apabila diperjanjikan terlebih dahulu oleh Debitor dan Kreditor pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam perkembangannya sesuai dengan kebutuhan masyarakat, khususnya para pengembang, kemudian diberikan kemungkinan melakukan Roya Partial tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu. Hal ini dituangkan dalam ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Beberapa saat setelah itu Badan Pertanahan Nasional melalui surat edarannya tertanggal 8 Pebruari 2000 Nomor 600-494-D.IV mengeluarkan instruksi bahwa untuk pelaksanaan Roya Partial harus kembali mengikuti ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Kantor Pertanahan Kota Semarang mengambil kebijakan secara selektif tetap melaksanakan Roya Partial walaupun tanpa diperjanjikan terlebih dahulu dalam pembuatan APHT, akan tetapi terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan khusus yaitu harus dibuat Akta Consent Roya Hak Tanggungan secara Notariil.

Metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan permasalahan tesis ini adalah melalui pendekatan yuridis empiris, yaitu melalui pengumpulan data primer dan data sekunder. Penelitian dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan proses Roya Partial, yaitu Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), lembaga Perbankan dan Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Penelitian dilakukan untuk tujuan mengetahui secara mendalam mengenai praktek pelaksanaan Roya Partial baik yang diperjanjikan atau tidak diperjanjikan terlebih dahulu.

PPAT berperan penting dalam masalah Roya Partial, yaitu harus menuangkan janji Roya Partial yang telah disepakati oleh Debitor dan Kreditor pada saat pembuatan APHT. Biasanya bank dapat memberikan kesepakatan Roya Partial bilamana obyek Hak Tanggungan yang terdiri dari beberapa sertipikat hak atas tanah lokasi bidang (-bidang) tanah tersebut benar-benar terpisah satu dengan yang lain.

Kadang-kadang berdasarkan alasan-alasan tertentu atas permintaan Debitor, bank dapat menerbitkan surat keterangan Roya Partial walaupun tanpa diperjanjikan terlebih dahulu sebelumnya.

Kata Kunci : Roya Partial

ABSTRACT

Cancellation of Right of Land Mortgage is followed up by a roya (cancellation) process by the Land Office. When the object of the Right of Land Mortgage consists of several certificates of right on land, the Creditor can issue a letter of Roya Partial (partial cancellation).

As to a Roya Partial, it must observe the requirement in the stipulation of Chapter 124 article (1) and article (2) of Law Number 4 Year 1996. It is stipulated that the Roya Partial can only be done on prior agreement between Debtor and Creditor at the moment of drawing up the Deed of Land Mortgage Right (APHT), however as it develops in line with the need of society, a possibility is given to do a Roya Partial without a necessity of prior agreement. This is expressed in the stipulation of Chapter 124 article (1) and article (2) of the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/ the Head of the National Land Administration Body Number 3 Year 1997.

Some time afterwards the National Land Administration Body through its letter of circulation dated 8 February 2000 Number 6000-494-D.IV issued an instruction that the execution of Roya Partial must return to follow the stipulation of Chapter 2 article (1) of Law Number 4 Year 1996.

The Land Office of Semarang City has taken the policy of selectively maintaining to conduct Roya Partial even though without prior agreement at the moment of drawing up the Deed of Land Mortgage Right (APHT), but it must first fulfill a special requirement, i.e. the requirement to make a Notarial Deed of Land Mortgage Right of Roya Consent.

The Research Method applied in discussing the topic of this thesis is the juridical – empirical approach through the collection of primary and secondary data. Research is done on parties involved in the Roya Partial process, i.e. the Notary/ Land Deed Official (PPAT), Banking Institution, and the Land Office of Semarang City.

The objective of this research is to delve deeply into the practice of Roya Partial execution done with or without prior agreement.

The Land Deed Official (PPAT) plays an important role in the problem of Roya Partial, i.e. he/ she must express the Roya Partial Agreement that has been agreed upon by the Debtor and Creditor at the moment of drawing up the Deed of Land Mortgage Right (APHT). Usually the Bank can give approval to Roya Partial when the object of Land Mortgage Right which consists of several certificates of Right of Land in which the locations of land plots are really separated from one another.

Sometimes based on certain reasons on request of the Debtor, the Bank can issue a letter of Roya Partial even though without prior agreement.

Key Word : Roya Partial

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dan hasil penerbitan maupun yang belum tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Maret 2008

NOVITA ALVIANI, S.H.
B4B 006 185

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan YME, yang telah memberikan rahmat serta perlindungan Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : “ **PRAKTEK ROYA PARTIAL DALAM PENJAMINAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DI KOTA SEMARANG** “

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulis sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan dari semua pihak tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Dari lubuk hati yang paling dalam, penulis sampaikan rasa hormat dan bangga serta terima kasih yang tiada terhingga kepada kedua orang tuaku, Bapak Subiyanto Putro, S.H., M.Kn., dan Ibu Ira Shintawati, S.H. yang telah membesarkan, mendidik, menasehati serta mendoakan yang tiada henti-hentinya untuk keselamatan dan kesuksesan penulis. Serta tak lupa juga penulis ucapkan terima kasih untuk Adikku Nadia Febianita yang selalu mendukung penulis dengan doa.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah mendorong dan membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro antara lain kepada :

1. Bapak **PROF. Dr. dr. SOESILO WIBOWO, Med.Sp.And.**, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak **H. MULYADI, S.H., M.S.** selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak **YUNANTO, S.H., M.Hum.**, selaku Sekretaris Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak **H. BUDI ISPRIYARSO, S.H., M.S.**, selaku Sekretaris Bidang Keuangan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak **R. SUHARTO, S.H., M.Hum.**, selaku Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
5. Bapak **BAMBANG EKO TURISNO, S.H., M.Hum.**, selaku Dosen Wali Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
7. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
8. Kepada para Responden dan para pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data-data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini.
9. Bapak Manto yang telah memberikan bantuan dan kesabaran dalam mendukung terselesaikannya tesis ini.

10. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
11. Kepada Bapak Faizal, Ibu Agnes, Kakak Untung, Adik Sherly, yang telah membantu di dalam doa dan semangat dalam penyelesaian tesis penulis.
12. Kepada teman-teman Notariat angkatan 2006 yang telah memberikan banyak kenangan indah selama dalam masa perkuliahan.

Akhirnya teristimewa sekali untuk seseorang yang selalu memberikan cinta kasih, *Hadi Saputro, S.H.*, penulis ucapkan banyak terima kasih untuk doa, dukungan dan motivasi yang tiada henti-hentinya yang diberikan sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya.

Di sadarnya kurang sempurna penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Penulis berharap semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum jaminan pada khususnya.

Semarang, Maret 2008

Penulis

NOVITA ALVIANI, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah Memberikan Perlindungan Terhadap Kreditur dan Debitur ...	16
B. Muatan yang Terkandung Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sangat Menentukan Posisi Hak Tanggungan	29
C. Pelaksanaan Roya Partial dan Pendaftarannya	39
D. Stufenbau Teori	44
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	49
B. Spesifikasi Penelitian	50
C. Lokasi Penelitian	50
D. Populasi dan Teknik Sampling	52
E. Metode Pengumpulan Data	54

F. Metode Analisis Data	58
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. PENGHAPUSAN SEBAGIAN OBYEK HAK TANGGUNGAN DIPANDANG DARI SUDUT TEORI DAN PRAKTEK	60
B. KEBIJAKAN YANG DIAMBIL OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM MELAKSANAKAN ROYA PARTIAL TERKAIT PERATURAN PERUNDANGAN YANG SALING BERTENTANGAN	71
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	76
B. Saran-saran	77
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan di bidang ekonomi menjadi faktor penting untuk kemajuan suatu bangsa khususnya bangsa Indonesia, dalam hubungan ini Pemerintah harus berperan untuk menjaga stabilitas politik. Situasi politik yang kacau dalam suatu negara sangat berpengaruh besar terhadap perekonomian negara tersebut, untuk itu negara Indonesia telah banyak bercermin terhadap situasi politik yang kacau pada waktu yang lalu, sehingga sekarang ini Indonesia menempatkan stabilitas politik pada urutan teratas, hal ini terbukti dengan terbentuknya kabinet Indonesia Bersatu.

Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia, selain stabilitas politik, hukum turut andil besar untuk mewujudkan perekonomian yang lebih maju, baik Pemerintah maupun bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) terus berusaha menyusun peraturan-peraturan baru untuk menggantikan peraturan-peraturan lama yang sudah tidak sesuai dengan situasi dan kondisi saat sekarang ini.

Telah lahir beberapa undang-undang baru yang tiada lain untuk menarik para investor guna menanamkan investasinya di Indonesia, antara lain Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 2007 yang telah diundangkan pada tanggal 26 April 2007 tentang **Penanaman Modal** dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 tahun 2007 yang telah diundangkan pada tanggal 16 Agustus 2007.

Didalam kedua undang-undang ini para penanam modal (investor), baik dari dalam maupun luar negeri diberikan jaminan-jaminan berupa : kepastian hukum, keterbukaan, akuntabilitas, perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal negara, jaminan keamanan dalam berusaha serta kemudahan-kemudahan dalam mengurus perijinan termasuk kemudahan perijinan untuk memperoleh hak atas tanah, seperti : Hak Guna Usaha dapat diberikan sampai dengan jangka waktu 95 tahun, Hak Guna Bangunan sampai dengan jangka waktu 80 tahun dan Hak Pakai sampai dengan jangka waktu 70 tahun, selain itu diberikan pula keringanan dan fasilitas dalam bidang perpajakan, pelayanan keimigrasian dan fasilitas perijinan import barang modal.

Dalam pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan diperlukan dukungan dana yang cukup besar, untuk ini Pemerintah telah memfasilitasi dengan melakukan penyehatan perbankan dan lembaga keuangan non-bank, hal ini dimaksudkan agar lembaga-lembaga keuangan tersebut menjadi kuat dan tangguh didalam menyalurkan dananya ke masyarakat dalam bentuk fasilitas-fasilitas kredit yang dibutuhkan oleh para pelaku usaha. Tentunya kredit-kredit yang dilepas oleh lembaga keuangan tersebut harus terjamin untuk pengembaliannya sehingga lembaga keuangan tersebut tetap mempunyai kemampuan yang tinggi untuk menyalurkan dananya ke sektor riil secara lebih merata.

Didalam penyaluran kredit-kredit tersebut diperlukan adanya suatu lembaga jaminan yang kuat, adil dan terpercaya. Pembaharuan hukum dalam bidang Hukum Jaminan adalah merupakan suatu kebutuhan dan sebagai

konsekuensi logis dalam pertumbuhan perekonomian yang memerlukan tersedianya banyak dana melalui penyaluran kredit.

Sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 51, pada tanggal 9 April 1996 baru terwujud adanya lembaga jaminan yang kuat yaitu lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang nama singkatnya adalah Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hipotik* yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia atau BW dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190. Jadi ketentuan-ketentuan mengenai *Hipotik* sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang pada waktu itu diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan disahkan Undang-Undang Hak Tanggungan, berarti tunai sudah janji Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yang mencantumkan Hak Tanggungan. Berarti, selama 36 tahun Hak Tanggungan baru dapat disahkan menggantikan *Hipotik* dan *Credietverband*. Sebab, Undang-Undang lama dianggap tidak lagi sesuai dengan kebutuhan.¹

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, memuat ketentuan-ketentuan yang mendasar mengenai hakekat Hak Tanggungan maupun ketentuan-ketentuan mengenai prosedur operasional pemberian dan pendaftarannya, memberikan perlindungan hukum yang kuat dan kepastian hukum yang seimbang bagi para kreditur dan debitur serta pengaturan yang

¹ Widjananto, Majalah Info Bank Edisi Juni No.198 Tahun 1996. hal.54.

lengkap mengenai syarat-syarat untuk perlindungan barang jaminan. Pengaturan sebagaimana dimaksud meliputi :

- a. Obyek Hak Tanggungan
- b. Pemberi dan pemegang hak tanggungan
- c. Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan
- d. Eksekusi hak tanggungan
- e. Pencoretan (roya) hak tanggungan
- f. Sanksi administratif.²

Sehubungan dengan uraian di atas, dapat dijelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan yaitu :

1. tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
2. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.³

Untuk mengetahui makna yang sebenarnya dari Hak Tanggungan, maka perlu diketahui definisi Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

² Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

³ Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar maju. Bandung. 2000. hal.8.

Sedangkan dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁴

Kedudukan hak tanggungan itu sendiri merupakan accessories atau ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Pihak-pihak yang mempunyai hubungan tersebut dapat berupa perorangan atau badan hukum.

Kekurangan dan kelemahan terhadap lembaga jaminan yang lama mendapatkan prioritas utama untuk dibenahi dan disempurnakan didalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Ciri-ciri bahwa ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam Undang-Undang Hak Tanggungan mencerminkan suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah sebagai berikut :

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ciri-ciri tersebut di atas dapat diuraikan lebih lanjut sebagai berikut :

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, dikutip dari H.Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta.2004. hal.95.

- a. Hak tanggungan memberikan hak preferen kepada pemegangnya (*droit de preference*), jadi mempunyai hak utama dan mendahului terhadap kreditur-kreditur lainnya, dengan demikian pemegang hak tanggungan berhak untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu pada saat dilakukan eksekusi hak tanggungan, setelah itu sisanya barulah dibagikan kepada para kreditur lainnya yang merupakan kreditur konkurensi.
- b. Hak tanggungan mempunyai hak istimewa yang disebut *droit de suite*, yaitu mengikuti obyek hak tanggungan di tangan siapapun dan dimanapun obyek hak tanggungan itu berada. Jadi sebagai misal, didalam akta pemberian Hak Tanggungan tidak diperjanjikan untuk tetap ditangan kreditur terhadap sertipikat hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan, maka debitur/penjamin dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, tentunya dengan tetap adanya beban hak tanggungan, dalam hal demikian terjadi, apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan tersebut ditangan siapapun obyek tersebut berada.
- c. Hak tanggungan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, hal ini tercermin dari adanya asas spesialisitas dan publisitas hak tanggungan tersebut. Asas spesialisitas memberikan ciri-ciri bahwa dalam pembebanan hak tanggungan diwajibkan untuk secara jelas mencantumkan mengenai piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin itu, serta benda-benda yang mana saja yang dijadikan jaminan, kemudian mengenai subyek dan obyek hak tanggungan harus dijelaskan secara

terperinci. Sedangkan asas publisitas memberikan ciri-ciri bahwa hak tanggungan harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, kemudian diterbitkan sertipikat hak tanggungan, satu dan lain sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang hak Tanggungan. Pendaftaran ini bersifat informatif, terkandung maksud agar hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut dapat diketahui oleh pihak lain secara umum.

- d. Eksekusi terhadap hak tanggungan sangatlah mudah dijalankan, berdasar sertipikat hak tanggungan yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, irah-irah ini disamakan dengan putusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, biasanya didahului dengan sita eksekusi (*executorial beslag*) dan teguran (*Aanmaning*) yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan dari pemegang hak tanggungan, setelah itu dilakukan proses pelelangan secara umum untuk mengambil pelunasan terhadap piutang kreditur.

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas, maka perlu diketahui proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kemudian proses pendaftarannya sampai dengan lahirnya Hak Tanggungan, kemudian setelah debitur dapat melunasi hutang-hutangnya, dilakukan proses Roya hak tanggungan.

Sebagaimana diketahui bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan wilayah kerja PPAT, jadi APHT merupakan akta otentik. Sebagai akta

otentik, mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Setelah APHT dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya, kemudian dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya pendaftaran secara lengkap, Kantor Pertanahan wajib untuk menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Demikian pula setelah debitur melunasi hutang-hutangnya, kreditur menerbitkan surat roya hak tanggungan, didaftarkan permohonan roya hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat dan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan pendaftaran roya diterima secara lengkap, Kantor Pertanahan tersebut wajib menghapus dalam buku tanah maupun dalam buku hak tanggungan adanya beban hak tanggungan tersebut. Proses roya hak tanggungan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Mengenai roya hak tanggungan ini, sangat erat hubungannya dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur antara lain bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kekecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) di atas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya dan hak tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk

menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Pengecualian ini disebut dengan **Roya Partial**.⁵

Memang dimungkinkan dilakukannya Roya Partial terhadap beberapa obyek hak tanggungan, namun kenyataan yang berlaku dengan alasan tertentu tidak selalu demikian. Biasanya kreditur mempunyai alasan-alasan tertentu untuk tidak mengizinkan adanya Roya Partial, tetapi dilain pihak, debitur terkadang sangat memerlukan untuk Roya Partial, terutama bilamana debitur sudah dapat melunasi sebagian hutang-hutangnya, tentunya menginginkan sebagian obyek jaminan dibebaskan dari hak tanggungan.

Jadi sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, jika tidak diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dan debitur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tidak memungkinkan untuk dilakukan Roya Partial, padahal dalam praktek, Roya Partial tersebut sangat diperlukan bagi para debitur untuk kelangsungan usahanya lebih lanjut. Hal demikian ini merupakan suatu keadaan dilematis yang sangat menarik untuk diangkat dalam suatu pembahasan.

Sebenarnya untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan dari para debitur yang sejak semula tidak pernah memperjanjikan dengan pihak kreditur adanya Roya Partial, akan tetapi kemudian menginginkan adanya Roya Partial, hal ini ternyata difasilitasi dengan adanya 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

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta. 1999. hal. 413.

pada dasarnya walaupun Roya Partial tidak diperjanjikan dalam penjaminan Hak Tanggungan akan tetapi atas kesepakatan antara Kreditur dan Debitur/Penjamin, Roya Partial tetap dapat dilakukan. Hal ini sebagaimana dituangkan dalam Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan :

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin dengan ketentuan bahwa :
 - 1) obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
 - 2) kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- (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 di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan ini.
- (3) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan yang merupakan suatu hak yang sudah terdaftar tersendiri dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123.
- (4) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian dari obyek hak tanggungan yang tidak merupakan suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 133 dan 134.

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 yang berseberangan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) serta ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka diperlukan suatu pemikiran untuk memecahkan adanya dua peraturan yang berseberangan tersebut. Hal demikian inilah yang menarik penulis untuk melakukan penelitian pada kantor

pertanahan Kota Semarang agar penulis dapat mengetahui mengenai pelaksanaan Roya Partial dalam praktek sehari-hari dengan segala problematiknya.

B. Perumusan Masalah

Agar supaya pembahasan dalam tesis ini tidak menyimpang dari pokok permasalahannya, maka penulis merasa perlu untuk membatasi masalah yang akan dibahas, dengan merumuskannya sebagai berikut :

1. Apakah penghapusan sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan walaupun tanpa disertai dengan Perjanjian Roya Partial ?
2. Bagaimana kebijakan yang diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melaksanakan Roya Partial terkait adanya peraturan perundangan yang saling bertentangan ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui kepastian tentang dapat atau tidaknya dilakukan penghapusan sebagian obyek Hak Tanggungan walaupun tanpa disertai dengan perjanjian Roya Partial.

2. Untuk mengetahui kebijakan yang diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melaksanakan Roya Partial terkait adanya peraturan perundangan yang saling bertentangan.

D. Manfaat Penelitian

Sehubungan dengan pembahasan terhadap Roya Partial dengan segala permasalahannya dalam praktek, terutama di Kota Semarang, maka penelitian ini sangat bermanfaat bagi semua pihak yang terkait dalam pembuatan Akta Jaminan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan obyek jaminan berupa hak (-hak) atas tanah dan penghapusannya setelah terjadinya pelunasan baik sebagian maupun seluruhnya terhadap perjanjian pokok berupa hutang-piutang.

Kemudian secara khusus, manfaat tersebut dapat kami kemukakan sebagai berikut :

(1) Manfaat Praktis :

- a. merupakan masukan yang berharga bagi pembuat undang-undang/pemerintah, karena akan mengetahui secara jelas mengenai kekurangan dan kelemahan terhadap ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang Roya Partial.
- b. memberikan pengertian dan pemahaman yang lebih mendasar terhadap pihak-pihak yang terkait dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam hubungannya dengan pelaksanaan Roya Partial, terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kreditur maupun

Debitur atau Pemberi Jaminan dan Petugas yang terkait dengan tugasnya untuk melaksanakan Roya Hak Tanggungan.

(2) Manfaat Teoritis :

Diharapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan dan hukum jaminan yang berhubungan dengan pengaturan-pengaturan mengenai Roya Partial dengan segala permasalahannya.

E. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Didalamnya memuat mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan landasan teori untuk mendasari penguraian/penjabaran masalah yang akan dibahas terdiri atas pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT yang berwenang, janji-janji yang lazim dicantumkan di dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pendaftaran dan pelaksanaan Roya Partial terhadap Hak Tanggungan di Kota Semarang, dan yang terakhir Ajaran Stufenbau Teori untuk meninjau hubungan kedua peraturan yang sama-sama mengatur dan saling bertentangan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang penggambaran yang lebih jelas dan terinci mengenai obyek dan metode penelitian yang berkaitan dengan judul tesis ini. Metode Penelitian meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi serta teknik penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dibicarakan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi :

A. Kepastian tentang dapat atau tidaknya dilakukan penghapusan sebagian obyek Hak Tanggungan walaupun tanpa disertai dengan perjanjian Roya Partial; dalam bagian ini penulis akan menggambarkan dan menganalisis mengenai kepastian tentang dapat atau tidaknya dilakukan Roya Partial tanpa diperjanjikan lebih dulu dengan berbagai penjelasan terkait dengan beberapa peraturan yang mendasarinya dalam hubungannya untuk kepentingan Debitor.

B. Kebijakan yang diambil oleh kantor pertanahan Kota Semarang untuk melaksanakan Roya Partial terkait adanya peraturan perundangan yang saling bertentangan; dalam bagian ini penulis akan menggambarkan dan menganalisis mengenai sikap yang

diambil oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan berbagai alasan yang mendasarinya dalam hubungannya dengan kepentingan Debitur.

BAB V PENUTUP

Berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang didasarkan pada penelitian ilmiah yang bertalian erat dengan implementasi peraturan-peraturan mengenai Royalty Partial dalam praktek.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah Memberikan Perlindungan Terhadap Kreditur dan Debitur.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka ketentuan-ketentuan mengenai *Hipotik* sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta *Credietverband* yang untuk sementara waktu pada saat itu masih diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, dinyatakan tidak berlaku dikarenakan dianggap tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan sehubungan dengan perkembangan tata perekonomian Indonesia.

Untuk memperjelas uraian diatas, dikutip bunyi ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut :

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. “

Dari ketentuan Pasal 29 UUHT tersebut, kiranya dapat disimpulkan :

Bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan bermaksud untuk menggantikan *Hypotheek*, tetapi hanya sepanjang obyeknya adalah tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Jadi dengan keluarnya Undang-Undang Hak Tanggungan, lembaga *Hypotheek* tidak dinyatakan dihapus. Adalah berlainan sekali pengaruh ketentuan Pasal 29 tersebut diatas terhadap *Credietverband*, karena disana dengan tegas dikatakan, bahwa ketentuan-ketentuan tentang *Credietverband* untuk selanjutnya sudah tidak berlaku lagi.⁶

Di dalam perkembangan tata perekonomian Indonesia yang semakin pesat, para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan penyediaan dana dalam jumlah

⁶ J.Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti.Bandung.2007.hal.294.

besar, yang sebagian besar melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut, sudah semestinya jika Kreditur (Pemberi kredit) dan Debitur (Penerima kredit) serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan, ini semua diharapkan dapat mendorong peran serta masyarakat dalam pembangunan tata perekonomian untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Undang-Undang Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*Droit de Preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*Droit de Suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7.
- c. memenuhi asas *Specialitas* dan *Publicitas*, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁷

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan-ketentuan yang mendasar mengenai hakekat Hak Tanggungan maupun ketentuan-ketentuan mengenai prosedur operasional pemberian dan pendaftarannya yang bersifat teknis. Dalam hal ini pembentuk undang-undang menaruh harapan besar agar pelaksanaannya dapat sesuai dengan tujuannya, yaitu menyediakan lembaga jaminan yang kuat terhadap hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan mampu memberikan kepastian hukum untuk pelaksanaan

⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2000. hal. 53.

eksekusinya. Jadi Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat, dapat diuraikan maknanya sebagai berikut :

Hak Tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa Debitor cedera janji, maka Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Tindak lanjut dari uraian di atas yaitu menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Sebelum proses pendaftaran Hak Tanggungan, didahului “janji untuk memberikan Hak Tanggungan”, sedangkan yang dimaksud dengan “pemberian Hak Tanggungan adalah pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan”, hal ini sebagaimana dituangkan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 10 ayat (1) berbunyi :

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

Pasal 10 ayat (2) berbunyi :

⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan. Loc.cit.*

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari ketentuan Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa Hak Tanggungan sebenarnya sudah diberikan, walaupun Hak Tanggungan belum lahir, dengan demikian muncul/lahirlah kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Pembuatan pemberian Hak Tanggungan telah dituangkan dalam APHT yang bersangkutan, sehingga wujud pendaftaran tersebut adalah pendaftaran APHT-nya.

Mengenai pendaftaran APHT tersebut berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, disebutkan bahwa kewajiban pendaftaran ditujukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftarannya dilakukan di Kantor Pertanahan setempat, tanpa menyebutkan kemungkinan pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkannya sendiri. Apakah dengan begitu Kreditor Penerima Hak Tanggungan sekarang tidak boleh mendaftarkan sendiri APHT nya ?

Tindakan pendaftaran sebenarnya merupakan tindakan biasa yang tidak membutuhkan suatu keahlian tertentu dan Kreditor yang pada umumnya adalah “Bank” sudah tahu dan mempunyai pengalaman mengenai liku-liku pendaftaran sehingga dengan mudah dapat berhubungan dengan Kantor Pertanahan, maka kiranya tidak ada keberatan bahwa Kreditor sebagai yang berkepentingan diperbolehkan untuk mengurus pendaftaran Hak Tanggungan sendiri. Hal ini dapat disimpulkan dari penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) UUHT disebutkan :

Bahwa PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat (1) ini karena jabatannya dan pelanggarannya akan dikenakan sanksi yang akan ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT tetapi kiranya penafsiran seperti itu hanya berlaku kalau yang berkepentingan tidak minta untuk mengurusnya sendiri.⁹

Lalu, kalau PPAT mengurus pendaftaran, darimana ia mempunyai kewenangan seperti itu ? Memang bila diamati secara cermat, baik Pemberi maupun Penerima Hak Tanggungan tidak memberikan kuasa untuk itu. Akan tetapi bila diamati penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) tersebut diatas mengatakan :

Bahwa **PPAT mempunyai kewenangan**, bahkan sebenarnya kewajiban **pendaftaran Hak Tanggungan karena jabatannya** (ex officio).¹⁰

Kewajiban pendaftaran seperti yang diuraikan diatas adalah merupakan pelaksanaan prinsip publisitas dari Hak Tanggungan.

Dalam pemberian Hak Tanggungan, berkaitan erat dengan obyek Hak Tanggungan yaitu berupa hak atas tanah, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Sedangkan hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah :

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

⁹ J.Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2004. hal.139.

¹⁰ J.Satrio. Loc.Cit.

Selain yang disebutkan di atas, dalam Pasal 4 ayat (2) diberikan suatu ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan, ini merupakan suatu ketentuan yang baru, karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan sebagai jaminan.

Hak Pakai yang dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Yang dimaksud dalam ketentuan tersebut meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang-perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya, sedangkan untuk memindahkan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan ijin dari Pejabat yang berwenang, hal ini berkaitan dengan suatu persyaratan apakah Penerima Hak memenuhi syarat menjadi Pemegang Hak Pakai tersebut.

Berkaitan dengan hal di atas, sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, termasuk pula sebagai obyek Hak Tanggungan adalah pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Di dalam praktek sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dimungkinkan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dapat pula meliputi benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut dan keikut-sertaannya dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Hal ini sesuai dengan sistem Hukum

Tanah Nasional yang berlandaskan pada Hukum Adat, menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal dijelaskan bahwa :

Benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹¹

Jadi untuk mengelakkan timbulnya kesulitan dalam pengamanan dari Hak Tanggungan tersebut, maka di dalam pembuatan APHT harus secara tegas disebutkan bahwa tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu meliputi bangunan ataupun tanaman, hasil karya dan benda lainnya di atas tanah tersebut.

Sebagai konsekuensi dari pemisahan secara horizontal tersebut, maka :

Jika tanah demikian pula bangunan, tanaman, hasil karya dan lain-lain benda di atas tanah tersebut yang empunya berbeda maka kedua pemilik tersebut harus ikut bertanda-tangan pada Akta Hak Tanggungan tersebut. Dalam pada itu dalam konstellasi pemilikan atas tanah dan tanaman, bangunan, hasil karya dan lain-lain benda di atasnya harus juga serta ditandatangani/dikuasakan oleh tunggalnya (=dimaksud disini jika hak itu atas nama suami, maka isteri harus diikutsertakan demikian pula sebaliknya).¹²

Sebagai pelaksanaan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan, telah terbit beberapa peraturan pelaksanaan yaitu :

1. 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 Sertipikat Hak Tanggungan. Di dalam peraturan ini, dilampirkan bentuk-

¹¹ Boedi harsono. *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*. Djambatan. Jakarta. 1999. hal.411.

¹² A.P. Parlindungan. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*. Mandar Maju. Bandung. 1996. hal.44, 45.

bentuk formulir standart mengenai hal di atas sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (1); Pasal 10 ayat (2); Pasal 13 ayat (3) dan Pasal 14.

2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan kredit-kredit tertentu. Peraturan ini adalah melaksanakan amanat Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 15 ayat (5), sedangkan mengenai penetapan batas waktu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan (Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) setelah berkonsultasi dengan Menteri Keuangan dan Gubernur Bank Indonesia. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud di atas antara lain Kredit Umum Pedesaan, Kredit Pemilikan Rumah untuk rumah sederhana dan rumah sangat sederhana, kredit konstruksi dan kredit lainnya yang sejenis.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Peraturan ini adalah untuk mengatur proses pendaftaran Hak Tanggungan serta persyaratannya sesuai ketentuan Pasal 10, Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya ketentuan-ketentuan yang diatur dalam :

- a. Pasal 53 : mengatur mengenai pendaftaran peralihan Hak Tanggungan berdasarkan bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.
 - b. Pasal 54 : mengatur mengenai pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan-ketentuan yang berkaitan langsung dengan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah :
- a. Pasal 121 : mengatur mengenai pendaftaran peralihan Hak Tanggungan.
 - b. Pasal 122; Pasal 123 dan Pasal 124 : mengatur mengenai pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan.

Peraturan-peraturan tersebut di atas pada dasarnya merupakan suatu sistem hukum positif di bidang pertanahan yang mempunyai hubungan erat satu dengan yang lainnya dan semuanya itu bersumber pada peraturan dasar yaitu Undang-Undang Pokok Agraria. Sebagai bagian dari suatu sistem hukum, peraturan-peraturan hukum tidak boleh menunjukkan penyimpangan antara peraturan yang satu dengan peraturan yang lainnya dan peraturan-peraturan inipun harus dapat mengikuti atau sesuai dengan tumbuh dan berkembangnya masyarakat.

Akta Pemberian hak Tanggungan (APHT) sebagai lembaga jaminan benar-benar memberikan perlindungan yang seimbang terhadap pihak-pihak yang

terkait yaitu Kreditur dan Debitur. Hal ini secara mendasar dapat terlihat dari adanya asas-asas yang terkandung dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

a. Asas Publisitas :

Adanya kewajiban pendaftaran terhadap pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan, sebagaimana diamanatkan pada ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT. Kewajiban pendaftaran ini dimaksudkan untuk dapat diketahui secara umum, sehingga Hak Tanggungan tersebut mengikat terhadap pihak ketiga. Dari asas ini terlihat jelas memberikan perlindungan terhadap Kreditur, sehingga Kreditur dalam posisi aman terhadap intervensi pihak ketiga. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan perwujudan asas publisitas ini adalah :

salah satu pilar di dalam sistem pendaftaran hak atas tanah (PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997). Setelah dokumen itu diterima, Kantor Pertanahan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, mencatatnya dalam buku hak atas tanah (obyek Hak tanggungan) dan menyalin catatan itu pada Sertipikat hak tanah. Dengan demikian asas publisitas dipenuhi.¹³

b. Asas Spesialitas :

Dalam pemberian Hak Tanggungan harus mencantumkan secara jelas dan detail mengenai subyek maupun obyek, Hak Tanggungan serta macam dan besarnya hutang yang dijamin. Subyek Hak Tanggungan menguraikan secara lengkap mengenai identitas dari Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima/Pemegang Hak Tanggungan. Sedangkan

¹³ Marian Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Mandar Maju. Bandung. 2004. hal.73.

Obyek Hak Tanggungan menguraikan secara lengkap mengenai data-data hak atas tanah secara terperinci, bidang-bidang tanah mana saja yang terikat sebagai jaminan, ini semua harus jelas sehingga memberikan kepastian hukum, khususnya terhadap Debitur. Jadi adanya Asas Spesialitas ini, posisi Debitur menjadi terjamin, tidak akan salah terhadap obyek hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan untuk menjamin hutang tertentu. Secara singkat pemenuhan asas spesialitas yang wajib dimuat dalam APHT diperinci sebagai berikut :

- Identitas pemegang dan pemberi Hak tanggungan.
- Domisili pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan.
- Jumlah utang-utang yang dijamin.
- Nilai Tanggungan.
- Benda atau yang menjadi obyek Hak Tanggungan.¹⁴

c. Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi :

Asas ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUHT yang berbunyi :

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

Dalam asas ini kepentingan kreditur mendapat perhatian, terutama bilamana obyek Hak Tanggungan yang berupa bidang-bidang tanah tertentu merupakan satu-kesatuan dan tidak terpisahkan serta di atas

¹⁴ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju. Bandung. 2000. hal. 7.

bidang-bidang tanah tersebut berdiri sebuah bangunan rumah, dalam kasus demikian ini tidak memungkinkan Hak Tanggungan tersebut nilai penjaminannya dibagi-bagi. Sedangkan perlindungan terhadap Debitur tentunya Debitur dimungkinkan minta diperjanjikan terlebih dahulu bahwa nilai penjaminan terhadap Hak Tanggungan dilakukan pembagian secara proporsional sesuai dengan kualitas dari bidang-bidang atas tanah yang diikat sebagai jaminan.

Selain ditegaskan dalam beberapa asas diatas, terdapat beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Hak tanggungan yang memberikan perlindungan baik terhadap Kreditur maupun Debitur, antara lain :

- a. Dalam ketentuan Pasal 12 UUHT terdapat adanya larangan terhadap kreditur untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila kreditur cidera janji. Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan tersebut apabila Debitur cidera janji adalah batal demi hukum.
- b. Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dalam hal ini adalah pihak Kreditur dan Debitur. Penjualan di bawah tangan ini tentunya harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana diatur dalam pasal 20

ayat (3) UUHT, tidak dipenuhinya persyaratan yang ditentukan tersebut, jual-beli di bawah tangan menjadi batal demi hukum.

- c. Dalam ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, memungkinkan untuk diperjanjikan setelah Hak Tanggungan didaftar pada Kantor Pertanahan, sertipikat hak atas tanah maupun sertipikat Hak Tanggungan dapat diambil, diterima dan disimpan oleh Kreditur untuk mempermudah Kreditur di dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

B. Muatan yang Terkandung Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Sangat Menentukan Posisi Hak Tanggungan.

Untuk sahnya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), harus diperhatikan muatan mengenai subyek, obyek Hak Tanggungan maupun hutang yang dijamin serta nilai tanggungan. Uraian mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin serta nilai tanggungan tersebut sifatnya adalah wajib, tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan Akta yang bersangkutan **batal demi hukum**.

Mengenai subyek Hak Tanggungan ini, harus menjelaskan tentang nama dan identitas Pemegang dan Pemberi Hak Tanggungan, apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, sedangkan benda-benda tersebut adalah milik orang-perseorangan atau badan hukum lain daripada Pemegang hak atas tanah, maka Pemberi Hak Tanggungan

adalah Pemegang hak atas tanah bersama-sama dengan pemilik benda-benda tersebut. Mengenai penunjukkan hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana tersebut diatas, memberikan pengertian hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang-piutang yang bersangkutan. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari hubungan hukum, seperti misalnya hutang yang diberikan secara sindikasi.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang-piutang ini dapat dibuat dengan Akta dibawah tangan atau harus dibuat dengan Akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Jadi pemberian Hak Tanggungan harus dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian pokok yang berupa hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Lebih jelas diuraikan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi :

“ 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.”

Beberapa unsur yang termuat di dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT adalah :

- didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan;
- sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu;
- yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut.¹⁵

Dari kata-kata dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT diisyaratkan, bahwa pemberian Hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan. Kalimat ini selanjutnya harus dihubungkan dengan anak kalimat **yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang.**

Terkesan bilamana di dalam Akta hutang-piutangnya tidak diperjanjikan hal demikian itu, dengan begitu tidak bisa diberikan Hak Tanggungan. Padahal maknanya lebih luas daripada itu, untuk mendapatkan jawaban yang pasti perlu diperhatikan lebih seksama kata-kata dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, disebutkan bahwa :

Perjanjian hutang-piutang, bukan Akta hutang-piutang. Karena perjanjian utang-piutang pada asanya tidak terikat pada bentuk tertentu, maka bisa dibuat secara lisan maupun tertulis. Jadi walaupun dalam akta

¹⁵ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2002. hal.269.

kreditnya tidak disebutkan tentang jaminan Hak Tanggungan, kiranya cukup memenuhi syarat Pasal 10 ayat (1) tersebut di atas, kalau dalam perjanjian (mungkin lisan) yang mendahului perjanjian kreditnya, diperjanjikan jaminan Hak Tanggungan.¹⁶

Tentang besarnya nilai tanggungan, dalam praktek dapat berupa Indonesian rupiah (IDR), dollar Amerika Serikat (USD), Euro maupun dalam bentuk mata uang lainnya sesuai kesepakatan antara Kreditur dan Debitur.

Tidak kalah pentingnya dari semua uraian diatas adalah uraian secara jelas mengenai obyek Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dimuat/dicantumkan janji-janji (*bedingen*), sepanjang janji-janji itu tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Janji-janji yang diperkenankan untuk dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maknanya harus sesuai dan tidak boleh menyimpang dari ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUHT. Ternyata janji-janji yang lazim dimuat dalam blangko APHT lebih detail dan lebih terperinci dibandingkan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) UUHT di atas. Janji-janji yang termuat dalam blangko APHT dapat dikemukakan dibawah ini dengan tambahan keterangan bahwa Pihak Pertama dalam posisi sebagai Debitur dan Pihak Kedua dalam posisi sebagai Kreditur adalah sebagai berikut :

¹⁶ Ibid. hal.270.

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

dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;

- e. Dalam hal Pihak Pertama sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- f. Jika Pihak Pertama tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :
 - menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

- mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Pihak Pertama tersebut di atas;
 - melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- g. Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan utang Pemegang Hak Tanggungan tersebut;
- h. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga;
- i. Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang

baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya;

- j. Pihak Pertama akan mengansuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Pihak Pertama;
- k. Pihak Kedua dengan kata ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan

undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan.

- l. Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan dan menyerahkan obyek hak tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-seluasnya;
- m. Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.

Janji-janji sebagaimana dimuat dalam setiap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan janji-janji yang telah dibakukan dalam blangko standart APHT yang diterbitkan oleh Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Pusat. Oleh karena itu sudah semestinyalah diikuti

dan dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Memang dengan janji-janji yang dimuat demikian itu jelas melindungi dan menjamin Pihak Kreditur terhadap hutang yang telah dilepaskannya kepada Debitur, yaitu dengan memberikan batasan-batasan secara tegas terhadap ruang gerak Debitur dan untuk memudahkan pelaksanaan eksekusinya bilamana Debitur wanprestasi atau cidera janji.

Janji-janji sebagaimana dimuat dalam APHT adalah janji-janji sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagian dari janji-janji tersebut sebenarnya pernah dibakukan di dalam setiap pembuatan Akta Hipotik, yaitu lembaga jaminan atas tanah yang pernah berlaku sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Di dalam setiap pembuatan Akta Hipotik saat itu, sebagian dari janji-janji tersebut merupakan isi dari Akta Hipotik yang bersifat fakultatif, yaitu tidak wajib dimuat namun lazimnya selalu dimuat dalam setiap pembuatan Akta Hipotik demi kepentingan Kreditur. Adapun janji-janji yang lazim dimuat dalam setiap pembuatan Akta Hipotik dan maknanya sama dengan janji-janji yang dimuat dalam APHT adalah :

- a. Janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Janji tentang sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1185 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- c. Janji untuk tidak dibersihkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1210 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- d. Janji tentang asuransi.

Seperti halnya diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan dituangkan dalam setiap pembuatan APHT, yaitu adanya larangan dalam Akta Hipotik terhadap Kreditur untuk memperjanjikan memiliki bendanya manakala Debitur wanprestasi, janji yang demikian ini adalah batal demi hukum (*vervalbeding*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

“Segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam Hipotik adalah batal.”

Adanya larangan janji memiliki bendanya, baik dalam Hipotik maupun dalam Hak Tanggungan, sebenarnya bertujuan untuk melindungi Debitur agar dalam kedudukannya yang lemah itu karena membutuhkan kredit terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang merugikan baginya, selain itu mencegah Kreditur untuk melakukan tindakan yang sewenang-wenang demi keuntungannya sendiri.

C. Pelaksanaan Roya Partial dan Pendaftarannya.

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;

- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu Pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hapusnya Hak Atas Tanah dapat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Dalam praktek, sebelum Hak Atas Tanah jangka waktunya berakhir, sedangkan terhadap Hak Atas Tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan, maka untuk menjamin berlangsungnya Hak Tanggungan atau tetap dipertahankannya Hak Tanggungan, maka hak atas tanah tersebut harus diperpanjang sebelum berakhir haknya. Lebih konkrit dicontohkan disini sebagai berikut :

Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁷

Bila terjadi hal demikian ini, Kreditur harus memberikan persetujuan secara tertulis terlebih dahulu mengenai diijinkannya hak atas tanah tersebut diperpanjang dengan suatu ketentuan bahwa Hak Tanggungan yang membebani

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman. Op.Cit. hal.91.

hak atas tanah tersebut tetap melekat. Kantor Pertanahan lalu memberikan perpanjangan terhadap hak atas tanah yang diajukan perpanjangannya tersebut terhitung sejak hak atas tanah tersebut berakhir, perpanjangan ini hanya dapat dilakukan bilamana hak atas tanah belum terlanjur habis haknya.

Perpanjangan hak sebagaimana dimaksud hanya memperpanjang berlakunya jangka waktu sertipikat tersebut, tanpa memperbarui sertipikatnya. Jadi nomor hak atas tanah termasuk semua unsur-unsur pendukungnya, seperti tanggal dan nomor gambar situasi/surat ukur, kemudian luasan bidang tanahnya maupun nama Pemegang haknya, semuanya tidak akan mengalami perubahan, jadi tetap seperti semula.

Setelah Hak Tanggungan hapus sehubungan dengan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di atas, Kantor Pertanahan mencoret adanya catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak tanggungan dan buku tanah hak atas tanah serta sertipikatnya. Pencoretan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi tertib administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan untuk roya Hak Tanggungan.

Permohonan yang dimaksud 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 yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena Kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada dasarnya, Hak Tanggungan tersebut mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk seluruh sisa hutang yang belum dilunasi. Namun terdapat kekecualian terhadap asas ini, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

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

ayat (2) : “Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang 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 hutang yang belum dilunasi.”

Penghapusan (roya) Hak Tanggungan sebagian demi sebagian inilah disebut **Roya Partial**. Untuk dapat melakukan Roya Partial, maka klausula roya Partial harus dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Klausula Roya Partial tersebut biasanya banyak dijumpai dalam praktek Perbankan, yaitu sebelum dilakukan ikatan jaminan, telah disepakati oleh Kreditor

dan Debitor bahwa terhadap obyek Hak Tanggungan yang akan dibebani Hak Tanggungan dapat ditentukan besarnya nilai jaminan terhadap masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut.

Demikian itu pada suatu saat nanti dimungkinkan terhadap obyek-obyek Hak Tanggungan tersebut dilakukan Roya Partial sehingga menjadi terbebas sebagian demi sebagian sesuai dengan besarnya angsuran yang diperjanjikan.

Manfaat dari adanya Roya Partial yaitu bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang merupakan obyek Hak Tanggungan yang telah dibebaskan oleh Debitor, maka bidang-bidang tanah itu kemudian dapat dijual atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan Hak Tanggungan baru peringkat pertama.¹⁸

Ketentuan mengenai Roya Partial yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 2 ayat (2) mensyaratkan adanya perjanjian Roya Partial terlebih dahulu. Namun dalam blangko APHT sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, ternyata dijabarkan lebih luas dan terkesan lebih fleksibel, terutama untuk mengantisipasi bilamana bidang tanah induk sebagai obyek Hak Tanggungan dilakukan pemecahan.

Penjabaran lebih meluas terhadap ketentuan Roya Partial tertuang di dalam janji-janji yang termuat dalam blangko APHT tersebut, antara lain berbunyi

:

“Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk

¹⁸ Boedi harsono, Loc.Cit.

menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua.”

Penjabaran lebih meluas mengenai ketentuan Roya Partial dalam blangko APHT tersebut ternyata diikuti dengan ketentuan 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 yang pada dasarnya walaupun Roya Partial tidak diperjanjikan dalam penjaminan Hak Tanggungan akan tetapi atas kesepakatan antara Kreditur dan Debitur/Penjamin, Roya Partial tetap dapat dilakukan. Hal ini sebagaimana dituangkan dalam Pasal 124 ayat (2) yang berkaitan dengan ayat (1) yang berbunyi :

Pasal 124 ayat (1) : “Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian hutang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :

- 1) Obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
- 2) Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian hutang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pasal 124 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 Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.”

D. Stufenbau Teori

Ajaran ini pada mulanya dikemukakan oleh Adolf Merkl kemudian dipopulerkan oleh Hans Kelsen. Teori ini melihat hukum sebagai suatu sistem

yang terdiri dari susunan norma yang berbentuk piramida. Norma yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari suatu norma yang lebih tinggi. Semakin tinggi suatu norma maka semakin abstrak sifatnya, sebaliknya semakin rendah suatu norma semakin konkrit sifatnya. Norma paling tinggi menduduki puncak piramida yang disebut Grundnorm.¹⁹

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) Undang-Undang Hak Tanggungan mensyaratkan adanya perjanjian Roya Partial terlebih dahulu. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mencoba menjawab kesulitan tersebut.

Di satu sisi Ketentuan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 membantu kesulitan yang diakibatkan adanya ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, namun di sisi lain ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 justru menyimpang dari ketentuan di atasnya, yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal tersebut bertentangan dengan asas-asas yang berlaku dalam Ilmu Hukum, yakni ketentuan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang 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

¹⁹ Sumber data diambil dari Internet, *Ajaran Stufenbau Teori oleh Hans Kelsen*, tanggal 11 Maret 2008.

(*grundnorm*) yang selanjutnya berproses memunculkan hukum positif (undang-undang).

Menurut Fuller, ada 8 (delapan) asas yang perlu diperhatikan dalam suatu sistem hukum. Delapan asas ini dikenal dengan nama *principles of legality*, yaitu :

1. Suatu sistem hukum harus mengandung 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 bertitik tolak, maka peraturan itu tidak bisa dipakai untuk menjadi pedoman tingkah laku. Membiarkan pengaturan secara berlaku surut berarti merusak integritas peraturan yang ditujukan untuk berlaku bagi waktu yang akan datang.
4. Peraturan harus disusun dalam rumusan yang bisa dimengerti.
5. Suatu sistem tidak boleh mengandung peraturan-peraturan yang bertentangan satu sama lain.
6. Peraturan-peraturan tidak boleh mengandung tuntutan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. Tidak boleh ada kebiasaan untuk sering mengubah peraturan sehingga menyebabkan seseorang akan kehilangan orientasi.
8. Harus ada kecocokan antara peraturan yang diundangkan dengan pelaksanaannya sehari-hari.²⁰

Apabila diamati 8 (delapan) asas tersebut di atas, maka jelas bahwa satu peraturan tidak boleh bertentangan dengan yang lainnya, terlebih jika peraturan tersebut kedudukannya berada di bawah peraturan yang terdahulu. Demikian pula halnya dengan ketentuan yang ada dalam hukum agraria, khususnya mengenai Roya Hak Tanggungan di mana Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

²⁰ Hans Kelsen dalam Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 51.

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Setiap ilmu pengetahuan mempunyai identitas sendiri-sendiri, sehingga selalu akan terdapat berbagai perbedaan. Metodologi penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Penelitian ilmu sosial misalnya, berbeda dengan penelitian ilmu hukum.²¹

Dalam menyelesaikan suatu masalah diperlukan suatu metode yang harus sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Dengan metode yang telah ditentukan lebih dulu, diharapkan dapat memberikan hasil yang baik maupun pemecahan yang sesuai serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dengan

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988. hal.1.

cara ilmiah, diharapkan data yang akan didapatkan adalah data yang *obyektif, valid dan reliable*.

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

Istilah “Metodologi” berasal dari kata “Metode”, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian ;
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan ;
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.²²

Untuk memperjelas makna terhadap penelitian, maka penelitian dapat didefinisikan, bahwa : “Penelitian adalah usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip (menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran) dengan cara mengumpulkan dan menganalisa data (informasi) yang dilaksanakan dengan teliti, jelas, sistematis, dan dapat dipertanggungjawabkan (metode ilmiah).²³

Dari definisi di atas, penelitian mempunyai ciri sebagai berikut :

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 4.

²³ Hermawan Warsito.dkk. *Pengantar Metodologi Penelitian*. APTIK. Jakarta. 1990. hal. 7.

- Bersifat ilmiah, artinya melalui prosedur yang sistematis dengan menggunakan pembuktian yang meyakinkan berupa fakta yang diperoleh secara obyektif.
- Merupakan suatu proses yang berjalan terus-menerus, sebab hasil suatu penelitian selalu dapat disempurnakan lagi. Hasil penelitian tersebut dapat berlanjut / dilanjutkan dengan penelitian lain.

Sedangkan ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut metodologi penelitian.²⁴

Membahas mengenai makna dari penelitian, harus mengetahui terlebih dahulu mengenai tujuan dari penelitian itu sendiri, setelah itu barulah memanfaatkannya. “Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.”²⁵

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil penelitian di lapangan) untuk mengetahui secara konkrit terhadap segala permasalahan yang timbul dalam praktek Roya Partial atas penjaminan hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 di Kota Semarang.

Penelitian hukum yang mempergunakan metode pendekatan yuridis cenderung hanya mempergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana.

Alasan dipergunakannya metode yuridis empiris, dari sudut peraturan perundang-undangan, teori hukum dan pendapat sarjana, digabung dengan hasil

²⁴ Hermawan Warsito.dkk., Loc.cit.

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. hal. 15.

penelitian dilapangan, akan sangat berguna didalam menganalisa secara mendalam terhadap permasalahan yang kita bahas sehingga mendapatkan kesimpulan konkrit yang merupakan hasil dari penelitian ini.

B. Spesifikasi Penelitian

Dalam pokok masalah penelitian digunakan penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan secara lengkap mengenai segala sesuatu yang diteliti, selain itu juga dipergunakan penelitian yang bersifat verifikatif, yaitu suatu penelitian untuk menguji kebenaran bahwa pelaksanaan Roya partial dalam penjaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 berpengaruh terhadap Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, sehingga menimbulkan dampak didalam pelaksanaannya, baik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bagi Kreditor dan Debitor atau Pemberi Jaminan, lebih khusus lagi bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang. Terlepas dari hal diatas, sudah barang tentu bagi pembuat undang-undang sangat berharap bahwa produk hukum berupa Roya Partial akan mempunyai manfaat yang besar bagi pihak-pihak yang terkait.

C. Lokasi Penelitian

Dalam penyusunan tesis ini, lokasi penelitian dipilih Kota Semarang, karena obyek penelitian dipusatkan di Semarang sehingga terkait dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang, selain itu terdapat banyaknya Bank-Bank Umum yang beroperasi, khususnya Bank-Bank Umum Swasta, yang kebetulan menjadi target sasaran dalam penelitian ini, disamping itu terkait pula penelitian terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris yang terlibat langsung dalam permasalahan yang diteliti.

Munculnya banyak Bank maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris yang berpraktek di Kota Semarang, justru memberikan peluang kepada penulis untuk menyeleksi dalam menentukan target penelitian, disini tentunya target penelitian difokuskan kepada pihak-pihak terkait yang dominan berperan terhadap pelaksanaan Royalty Partial.

Penulis memfokuskan penelitian di Semarang, tentunya mempunyai alasan tersendiri karena Kota Semarang adalah kota besar sehingga terdapat zona-zona industri, seperti pendirian pabrik-pabrik milik swasta yang berbendera perseroan terbatas baik perseroan terbatas non fasilitas maupun berfasilitas (Penanaman Modal Dalam Negeri/PMDN dan Penanaman Modal Asing/PMA), disamping itu pula pendirian mall, department store/swalayan, ruko semakin banyak, ini semua merupakan ciri dari suatu kawasan yang prospektif untuk berkembangnya sektor riil dalam perdagangan. Hal ini menjadi faktor utama terhadap penyaluran kredit dari Perbankan, kemudian dari banyaknya penyaluran kredit inilah permasalahannya terkait langsung dengan Hak Tanggungan sebagai

jaminan termasuk pendaftaran dan penghapusannya (Roya) pada Kantor Pertanahan di Kota Semarang bilamana kredit telah dilunasi.

Disamping itu berdasarkan penelitian pendahuluan di Kota Semarang ditemukan adanya perbedaan pandangan dalam penjaminan Hak Tanggungan yang tanpa disertai janji Roya Partial akan tetapi oleh Debitur diajukan permohonan Roya Partial pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Hal ini sangat mendukung untuk dilakukan penelitian, karena mereka semua itu adalah pihak-pihak yang terkait dan berperan secara langsung. Oleh karena itu merupakan pihak-pihak yang merasakan dampaknya didalam praktek Roya Partial dalam penjaminan Hak Tanggungan.

D. Populasi dan Teknik Sampling

Populasi dan sampling akan menunjukkan betapa luas jangkauan kesimpulan yang diharapkan atau generalisasi konklusi penelitiannya.²⁶

a) Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel dalam rangka memberikan gambaran yang tepat dan benar. “Pengambilan sampel merupakan proses dengan memilih suatu bagian yang mewakili dari

²⁶ Safari Imam Asyari, *Metodologi Penelitian sosial, Suatu Petunjuk Ringkas*, Usaha Nasional, Surabaya Indonesia, 1983. hal. 70.

sebuah populasi. Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang akan diteliti.”²⁷

Pembatasan populasi pada orang atau unit yang terkait dengan judul penelitian ini, populasi ditentukan :

1. Bank Swasta di Kota Semarang;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris di Semarang;
3. Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b) Teknik Sampling

Dalam penelitian ini, sampel akan diambil dengan menggunakan teknik *purposive nonrandom sampling*. Adapun *nonrandom sampling* yaitu setiap unit/manusia tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sampel.²⁸

Sedangkan *purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random, atau daerah tetapi didasarkan adanya tujuan tertentu.²⁹

Adapun sampel dalam penelitian ini adalah :

1. P.T. Bank Central Asia Tbk. Cabang Semarang;

Penelitian sampel tersebut dikarenakan P.T. Bank Central Asia Tbk. adalah Bank Swasta terbesar di Kota Semarang, sehingga

²⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian – Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002), hal.109

²⁸ Amiruddin dan H Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2004), hal 103.

²⁹ *Suharsimi Arikunto*, Op.Cit. hal.117.

dimungkinkan banyak terdapat kasus hukum yang terjadi di bank tersebut.³⁰

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris di Semarang, yang benar-benar terlibat secara terus-menerus di dalam pembuatan akta (-akta) Pengakuan Hutang dengan menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan dan berperan serta dalam pendaftaran dan penghapusannya (Roya) khususnya Roya Partial;
3. Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Responden masing-masing telah ditentukan :

1. Terhadap Bank Swasta di Semarang, responden adalah Pimpinan Bank atau Kepala Bagian Kredit atau yang mewakili dan/atau Kepala Bagian Hukum P.T. Bank Central Asia Tbk. Cabang Semarang;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris di Semarang sebanyak 3 (tiga) orang, responden yang dipilih ini adalah responden yang benar-benar senior dan berpengalaman luas dalam menangani kredit perbankan serta penjaminannya, sehingga penulis berpendapat bahwa keterangan-keterangan maupun penjelasan-penjelasan yang mereka berikan telah cukup mewakili Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lainnya yang berpraktek di Kota Semarang;
3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang atau yang mewakili.

³⁰ Pra Survey, tanggal 14-1-2008, di Bank Central Asia Tbk. Cabang Semarang.

E. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian, yaitu studi lapangan dan studi kepustakaan.³¹

Terdapat beberapa teknik pengumpulan data, sebagai berikut :

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan orang lain. Untuk memperoleh data primer peneliti melakukan studi lapangan, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara (*interview*). Wawancara adalah bertanya langsung secara bebas kepada responden dengan mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan secara terbuka sebagai pedoman. Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian hukum atas praktek Roya Partial dalam penjaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 di Kota Semarang.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti yang sebelumnya telah diolah orang lain. Untuk memperoleh data sekunder peneliti melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah penelitian

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal.43.

terhadap bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan ini, sebagai bahan referensi untuk menunjang keberhasilan penelitian.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder meliputi :

a) Bahan Hukum Primer

Terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif, termasuk peraturan perundang-undangan. Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- c. 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 Sertipikat Hak Tanggungan.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.

- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- h. Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 8 Pebruari 2000 Nomor 600-494-D.IV.

b) Bahan Hukum Sekunder

Sering dinamakan *Secondary* data yang antara lain mencakup didalamnya:

- 1. Hasil-hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan praktek Roya Partial dalam penjaminan Hak Tanggungan.
- 2. Majalah-majalah.
- 3. Dokumen-dokumen lain yang berkaitan.

c) Bahan Hukum Tersier :

- 1. Kamus Bahasa Indonesia.
- 2. Kamus Bahasa Inggris.
- 3. Kamus Bahasa Belanda.

4. Kamus Hukum.

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab atau wawancara dengan para pihak yang terkait.

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.³²

Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu.

F. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh.

Teknik kualitatif adalah menguji data dengan teori dan doktrin serta undang-undang. Dengan digunakannya metode kualitatif akan diperoleh suatu gambaran dan jawaban yang jelas mengenai pokok permasalahan dan menemukan

³² Sartono Kartodihardjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta Gramedia, 1983, hal. 56.

kebenaran yang dapat diterima oleh akal sehat manusia dan terbatas pada masalah yang diteliti.

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.³³

Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

³³ H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta. 1998.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PENGHAPUSAN SEBAGIAN OBYEK HAK TANGGUNGAN DIPANDANG DARI SUDUT TEORI DAN PRAKTEK

Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan yang kuat karena obyek Hak Tanggungan adalah berupa bidang (-bidang) tanah berikud atau tidak berikud benda-banda yang berkaitan dengan tanah. Jadi obyek Hak Tanggungan merupakan *fixed asset*, jaminan dalam bentuk *fixed asset* inilah yang disukai dan dihargai oleh Kreditor, khususnya lembaga Perbankan.

Sebenarnya Hak Tanggungan tidak hanya untuk menjamin suatu hutang, akan tetapi seringkali dipergunakan pula untuk menjamin dilaksanakan atau tidak dilaksanakannya suatu prestasi yang dapat dinilai dengan uang, suatu misal adanya kewajiban seseorang untuk mengosongkan bangunan rumah yang telah dijualnya dalam waktu tertentu, dengan suatu sanksi untuk tiap-tiap hari terlambat mengosongkan dikenakan denda dalam bentuk uang, denda inilah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bilamana orang tersebut wanprestasi, yaitu tidak mengosongkan bangunan rumah tersebut tepat pada waktu yang telah ditentukan.³⁴

Pada lembaga Perbankan, di dalam menerima suatu jaminan sangatlah ketat walaupun jaminan yang diberikan oleh Debitor dalam bentuk tanah dan bangunan, jaminan ini terlebih dahulu dilakukan peninjauan dan penilaian di

³⁴ Wawancara dengan Subiyanto Putro, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 14 Maret 2008.

lapangan, bahkan untuk penilaian jaminan seringkali bank menggunakan jasa perusahaan *appraisal independen* dengan maksud agar penilaiannya lebih akurat sehingga mengurangi resiko bilamana Debitor wanprestasi. Selain itu terhadap bangunannya diharuskan untuk diasuransikan utamanya terhadap bahaya kebakaran, sedangkan khusus untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) asuransi yang diharuskan oleh pihak bank tidak hanya terhadap bahaya kebakaran akan tetapi wajib dipertanggungjawabkan pula untuk asuransi jiwa.

Jadi untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank, Debitor menanggung beban cukup berat, beban yang ditanggung meliputi : pembayaran premi asuransi, jasa appraisal, jasa Notaris dalam pembuatan Akta Pengakuan Hutang atau Akta Perjanjian Kredit, jasa PPAT dalam pembuatan akta-akta jaminan, baik jaminan berupa Hak Tanggungan maupun jaminan-jaminan lainnya seperti Jaminan Fidusia, Jaminan Perorangan (*personal guarantee*), Jaminan Korporasi (*corporate guarantee*), Jaminan Cessie , Gadai, disamping itu beban untuk pembayaran provisi bank, biaya administrasi kredit, bahkan kadang-kadang untuk kredit-kredit yang besar dibebani pula biaya untuk *lawyer* yang bertugas memberikan *legal opinion*, yaitu melakukan penilaian terhadap dokumen-dokumen yang diperlukan.

Setelah kredit dilunasi, Debitor masih harus menanggung beban untuk melakukan Roya Hak Tanggungan, yaitu penghapusan Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah milik Debitor. Biaya untuk melakukan Roya ini menjadi berlipat apabila Hak Tanggungan yang dipasang membebani beberapa sertifikat hak atas tanah dan biasanya Debitor/Penjamin meminta bantuan jasa Notaris/PPAT untuk melakukan Roya Hak Tanggungan tersebut.³⁵

³⁵ Wawancara dengan Indrijadi, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 13 Maret 2008.

Roya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud diatas dapat dijelaskan disini sebagai berikut :

Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada Buku Hak Atas Tanah dan sertifikatnya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada Buku (-Buku) Tanah Hak Atas Tanah dan sertifikatnya. Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama dengan Buku Tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila Sertipikat Hak Tanggungan karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada Buku Tanah Hak Tanggungan.³⁶

Untuk jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan tersebut, telah diatur secara khusus harus sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 **Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**. Untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sudah ditentukan blangko standar dan pengisiannya harus sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.

Terhadap Debitor yang berpengalaman, biasanya mengajukan usul-usul terhadap bank mengenai pembebanan Hak Tanggungan terhadap sertifikat-sertipikat hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan, misalnya mengenai besarnya nilai Hak Tanggungan yang akan dipasang terhadap fasilitas hutang yang diperolehnya, biasanya nilai Hak Tanggungan dipasang sebesar 125% (seratus duapuluh lima prosen) dari plafond pinjaman. Selain itu apabila Debitor menjaminkan beberapa sertipikat hak atas tanah untuk menjamin hutangnya kepada bank, Debitor biasanya selalu meminta diperjanjikan di dalam APHT adanya Roya Partial.³⁷

Mengenai janji Roya Partial di dalam pembuatan APHT berkaitan erat dengan beberapa sertipikat hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan, masing-masing dibebani Hak Tanggungan dengan nilai yang berbeda sesuai hasil

³⁶ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 191.

³⁷ Wawancara dengan Karuna Rahardja, Pimpinan Bank Central Asia Cabang Utama Semarang, 12 Maret 2008.

penilaian dari bank. Jadi akumulasi nilai-nilai Hak Tanggungan yang dibebankan kepada masing-masing sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan nilai Hak Tanggungan secara keseluruhan yang dituangkan dalam sertipikat Hak Tanggungan.

Dalam berjalannya waktu, pada saat Debitor berkehendak untuk melunasi sebagian hutangnya kepada bank, Debitor berhak memilih sertipikat hak atas tanah yang mana yang akan dilunasi sesuai dengan nilai Hak Tanggungannya masing-masing, kemudian bank wajib mengeluarkan Surat Keterangan Roya Partial terhadap sertipikat tanah tertentu yang hendak dihapus dari beban Hak Tanggungan.

Untuk kasus Roya Partial ini, bank tidak mengizinkan kepada Debitor untuk melakukan roya Hak Tanggungan sendiri ke Kantor Pertanahan setempat, biasanya menunjuk dan minta bantuan kepada Notaris/PPAT yang menjadi rekanan bank. Hal ini mengingat bahwa sertipikat Hak Tanggungan yang dipergunakan untuk melakukan Roya Partial harus kembali kepada bank dengan segera setelah selesainya pelaksanaan Roya Partial.

Di dalam Roya Partial, Sertipikat Hak Tanggungan yang membebani beberapa sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan dilakukan pencoretan, khususnya terhadap nomor sertipikat hak atas tanah tertentu yang dilakukan pelunasan sebagian oleh Debitor. Kemudian beban Hak Tanggungan yang dicatat pada sertipikat hak atas tanahnya juga dilakukan pencoretan. Kemudian pencoretan dilakukan terhadap Buku Tanah dan Buku Tanah Hak Tanggungan yang ada di Kantor Pertanahan.³⁸

³⁸ Wawancara dengan Yahman, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 13 Maret 2008.

Persyaratan yang harus dipenuhi untuk melakukan proses Roya/Roya Partial pada Kantor Pertanahan adalah harus mengirimkan surat permohonan Roya Hak Tanggungan yang dibuat oleh pihak yang berkepentingan ataupun oleh Notaris/PPAT berdasarkan kuasa dari pihak yang berkepentingan tersebut.

Adapun lampiran yang diperlukan untuk melengkapi surat permohonan roya Hak Tanggungan adalah :

- a. Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa Hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas; atau
- b. Pernyataan tertulis dari Kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas atau Kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.³⁹

Apabila Kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.

Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang telah diperiksa dari Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

Permohonan pencoretan catatan Hak tanggungan berdasarkan Perintah Pengadilan Negeri tersebut diatas diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

³⁹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Op.Cit, hal. 191-192.

Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan Roya Hak Tanggungan.

Lampiran-lampiran lainnya yang perlu dilengkapi selain lampiran yang telah dikemukakan diatas adalah Sertipikat Hak Atas Tanah yang didalamnya dicatat adanya beban Hak Tanggungan dan surat bukti pembayaran resmi pendaftaran Roya Hak Tanggungan. Biasanya penyelesaian proses Roya/Roya Partial Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan di Kota Semarang memakan waktu lebih kurang 1 (satu) bulan.

Pencoretan catatan/Roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus tersebut. Pendirian ini masih diragukan, dengan alasan sebagai berikut :

Pencoretan ini adalah refleksi dari asas publisitas. Kelihatannya diperlukan sanksi bagi para pihak yang terlibat di dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan untuk segera melakukan roya jika utang sudah dilunasi.⁴⁰

Mengenai Surat Keterangan Roya dari Kreditor/Bank, isinya adalah bervariasi sebagai contoh : “Sehubungan dengan telah dilunasinya hutang Debitor, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 105/Pekunden yang digunakan sebagai jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 10 Nopember 2007 Nomor 2663/2007, dapat dilakukan penghapusan/Roya Hak Tanggungan.” Atau contoh yang lain :

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan Buku II*. Mandar Maju. Bandung. 2004. hal. 114.

“Sehubungan dengan tidak dipergunakannya lagi sebagai agunan/jaminan hutang, maka terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 125/Brumbungan yang dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan tertanggal 15 Desember 2007 Nomor 2995/2007 dapat dilakukan penghapusan/Roya Hak Tanggungan.”

Khusus mengenai Kreditor perorangan, untuk penerbitan Surat Keterangan Roya, Kantor Pertanahan Kota Semarang mensyaratkan harus dibuat Akta Consent Roya Hak Tanggungan secara notariil/otentik. Hal ini dapat dimaklumi, mengingat bahwa Kreditor adalah bukan lembaga Perbankan/badan hukum.⁴¹

Mengenai Roya Partial secara teori diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut :

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

ayat (2) : “Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian

⁴¹Wawancara dengan Hari Bagyo, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 15 Maret 2008.

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

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 dilunasi sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 2 ayat (2) UUHT merupakan pengecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) yaitu merupakan suatu kebutuhan bagi Debitor dalam rangka perkembangan dunia perkreditan, seperti antara lain kebutuhan untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu per satu, sedangkan untuk pembayarannya, pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) tersebut di atas, apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dari rumusan ini dapat dijelaskan, bahwa :

Meskipun atas suatu utang telah dibebankan Hak Tanggungan atas beberapa bidang tanah yang berdiri sendiri, yang berarti bahwa selama utang tersebut belum lunas seluruhnya, Hak Tanggungan masih melekat pada bidang tanah tersebut.⁴²

Jadi untuk dapat melakukan Royalty Partial, harus dipenuhi unsur pokok yaitu harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, selain itu jaminan harus terdiri dari beberapa sertifikat hak atas tanah dan pembayaran hutang dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan.

Dalam praktek permasalahan yang timbul adalah :

- a. Setelah berlangsungnya perjanjian kredit, pada suatu saat Debitor menghendaki melunasi sebagian utangnya untuk membebaskan sebagian jaminannya, padahal pada awal pembuatan APHT tidak diperjanjikan adanya Royalty Partial;
- b. Sertipikat tanah induk yang dipergunakan oleh Pengembang sebagai jaminan utang dan telah dibebani Hak Tanggungan, kemudian pada saat tertentu Pengembang melakukan pemecahan terhadap Sertipikat tanah induk tersebut menjadi beberapa puluh sertifikat dan diatas masing-masing sertifikat hasil pemecahan didirikan bangunan rumah/ruko, pada saat rumah/ruko tersebut laku terjual, barulah Pengembang menyadari perlu

⁴² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, 2006, hal.162.

dilakukan Roya Partial, tentunya hal ini menyangkut kepentingan Kreditor/Bank, maka harus mendapat persetujuan dari Bank.

Sehubungan dengan kejadian-kejadian yang dikemukakan di atas, terbukti bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan belum sepenuhnya dapat memenuhi kebutuhan dalam masyarakat, penulis terdorong untuk mendalami bagaimana solusi yang tepat untuk menyelesaikan kasus demikian itu.

Dalam praktek, kasus tersebut di atas dimungkinkan untuk dilakukan Roya Partial walaupun tidak diperjanjikan sebelumnya dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, pendapat ini didukung adanya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pada Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian obyek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin dengan ketentuan bahwa :
 - 1) obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
 - 2) kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- (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 di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian obyek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan ini.

Kejadian yang menyangkut mengenai sertipikat induk yang digunakan sebagai jaminan hutang oleh Pengembang, walaupun jaminan hanya berupa sebidang tanah dalam sebuah sertipikat induk, dimungkinkan untuk dilakukan Roya Partial setelah dilakukan pemecahan terhadap sertipikat induk tersebut, penyelesaian kasus ini dapat diketemukan dalam penuangan janji-janji pada blangko standar APHT yang merupakan lampiran II dari UUHT itu sendiri yang secara tegas tercantum dalam Pasal 2 dari blangko standar APHT yang berbunyi :

“Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Debitor/Pemberi Hak Tanggungan dengan Kreditor/Pemegang Hak Tanggungan.”

Besarnya nilai masing-masing hak atas tanah yang akan dibebaskan dengan Roya Partial, yang merupakan jumlah yang harus dibayar untuk membebaskan hak atas tanah yang bersangkutan, akan ditentukan nanti atas dasar kesepakatan antara Kreditor dan Debitor. Jadi kesepakatan mengenai nilai hak atas tanah yang akan dibebaskan berlainan dengan yang disebutkan di atas, diadakan dalam kesepakatan tersendiri, di luar APHT. Dengan demikian ditinjau

dari Pasal 2 UUHT memberikan penampungan yang luas mengenai kebutuhan pengembang/developer akan kredit dengan jaminan yang luwes.⁴³

Jadi dengan ditandatanganinya APHT antara Pemberi Hak Tanggungan/Debitor dan Pemegang Hak Tanggungan/Kreditor dengan janji yang tercantum Pasal 2 blangko standar APHT tersebut, maka untuk melakukan Roya Partial dalam praktek, nilai Hak Tanggungan yang membebani sertipikat induk harus dapat disepakati antara Debitor dan Kreditor untuk dipecah-pecah disesuaikan dengan nilai sertipikat masing-masing hasil pemecahan sertipikat induk. Dalam hal ini hasil kesepakatan antara Debitor dan Kreditor harus dituangkan secara tertulis, terperinci dan ditandatangani oleh kedua-belah pihak yang dikemudian hari dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan Roya Partial.

B. KEBIJAKAN YANG DIAMBIL OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM MELAKSANAKAN ROYA PARTIAL TERKAIT PERATURAN PERUNDANGAN YANG SALING BERTENTANGAN

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, Roya Partial hanya dapat dilakukan bilamana pada awal pembuatan APHT telah dijanjikan adanya Roya Partial. Namun dalam praktek masyarakat belum banyak yang tahu adanya syarat normatif demikian itu, termasuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pihak perbankan kurang menyadari keharusan untuk mencantumkan janji-janji mengenai Roya Partial pada saat pembuatan APHT.

⁴³ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Op.Cit. hal. 148.

Banyak terjadi karena kurang mengerti tadi, janji-janji yang seharusnya ditulis secara detail dan lengkap untuk keperluan Roya Partial dalam APHT yang membebani beberapa sertipikat hak atas tanah ternyata diabaikan, kemudian tentunya akan menimbulkan masalah setelah Debitor mempunyai kemampuan untuk melunasi sebagian hutangnya dengan harapan dapat membebaskan sebagian sertipikat (-sertipikat) bidang tanah yang dibebani Hak Tanggungan menjadi tidak terwujud. Walaupun Kreditor/Bank dapat mengeluarkan Surat Keterangan Roya Partial Hak Tanggungan namun dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan ditolak.

Kendala demikian itu sempat dicermati dan menjadi perhatian Badan Pertanahan Pusat, telah disadari bahwa ternyata Undang-Undang Hak Tanggungan belum sepenuhnya menyerap aspirasi masyarakat, sehingga untuk melakukan Roya Partial yang sebenarnya cukup sederhana hanya menyangkut kesepakatan intern antara Debitor dan Kreditor/Bank ternyata dihambat dengan adanya ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT.

Patut disadari bahwa ide untuk melakukan Roya Partial terkadang muncul belakangan setelah beberapa saat berlangsungnya perjanjian kredit dan perjanjian jaminan, sehingga tidak memungkinkan untuk dilaksanakan, padahal pihak Debitor sangat mendesak untuk mendapatkan suntikan dana baru dari Kreditor atau bank lain untuk mengembangkan dan memperluas usahanya. Hal inilah yang mendorong Badan Pertanahan Nasional Pusat menerbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 untuk melakukan terobosan terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Hak

Tanggungun guna memfasilitasi kebutuhan masyarakat sehingga dapat melakukan Roya Partial walaupun tidak diperjanjikan terlebih dahulu pada saat pembuatan APHT.

Perubahan terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Semarang setelah keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang memungkinkan dilakukannya Roya Partial walaupun tidak diperjanjikan sebelumnya pada saat pembuatan APHT. Dengan perubahan kebijakan dari Kantor Pertanahan ini membawa angin segar kepada semua pihak yang terkait dan yang berkepentingan dalam pembuatan dan pemasangan Hak Tanggungan.

Bila dicermati secara mendalam, terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebenarnya bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, akan tetapi karena kebutuhan dalam masyarakat yang harus mendapatkan prioritas maka ketentuan yang bertentangan tersebut tidak begitu dipersoalkan.

Perubahan kebijakan yang dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ternyata tidak berlangsung lama, Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia pada tahun 2000 telah mendapat instruksi dari Badan Pertanahan Nasional Pusat, bahwa untuk pelaksanaan Roya Partial harus kembali tunduk pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.⁴⁴

Instruksi dari Badan Pertanahan Nasional diatas diberlakukan berdasarkan Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Pebruari 2000

⁴⁴ Wawancara dengan Yahman, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, 13 Maret 2008.

yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di seluruh Indonesia, yang isinya antara lain berbunyi :

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 Nomor 4 Tahun 1996).

Pada awal dikeluarkannya Surat Edaran dari Badan Pertanahan Nasional tersebut Kantor Pertanahan Kota Semarang memperketat proses pelaksanaan Roya Partial yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu pada saat pembuatan APHT. Kantor Pertanahan sempat mencari solusi dengan memberikan pemahaman dan pengertian kepada Kreditor/Bank, agar Kreditor/Bank dapat memberikan pemahaman dan pengertian pula kepada para Debitornya, bahwa untuk melaksanakan Roya Partial yang tidak diperjanjikan sebelumnya dapat dilakukan dengan terlebih dahulu meroya Hak Tanggungan yang membebani seluruh sertipikat hak atas tanah, kemudian setelah itu mendaftarkan/memasang kembali terhadap sertipikat (-sertipikat) hak atas tanah yang tidak dibebaskan untuk dibebani Hak Tanggungan baru.

Solusi demikian ini tentunya tidak populer dan tidak menguntungkan bagi Debitor, karena akan memperbanyak pengeluaran ongkos-ongkos untuk memasang Hak Tanggungan baru, demikian pula bagi Kreditor/Bank sendiri juga sangat riskan untuk meroya dan memasang Hak Tanggungan baru, karena

dikhawatirkan pada saat dipasang Hak Tanggungan baru mendapat gangguan dari pihak ketiga melalui sita/pemblokiran pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan, karena biasanya kredit yang sudah berjalan sekian waktu oleh Debitor telah dipergunakan sampai dengan plafond kredit.

Kebijakan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut ternyata kurang mendapatkan sambutan dari pihak-pihak yang terkait sehubungan dengan keberatan-keberatan yang telah dikemukakan di atas.

Pada saat ini Kantor Pertanahan Kota Semarang sangat berhati-hati di dalam mensikapi peraturan-peraturan yang saling bertentangan tersebut, secara selektif Royalty Partial tanpa diperjanjikan terlebih dahulu tetap mendapatkan perhatian untuk diproses, akan tetapi diberikan persyaratan lebih khusus demi pengamanan semua pihak.⁴⁵

Persyaratan yang dimaksud adalah mensyaratkan Kreditor/Bank untuk terlebih dahulu membuat Akta Consent Royalty Hak Tanggungan secara Notariil/Otentik, di dalam akta mana disebutkan secara jelas dan tegas obyek Hak Tanggungan mana yang akan dilakukan Royalty Hak Tanggungan.⁴⁶

BAB V

P E N U T U P

⁴⁵ Wawancara dengan Subiyanto Putro, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 14 Maret 2008.

⁴⁶ Wawancara dengan Yahman, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, 13 Maret 2008.

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. a. Secara teori, pelaksanaan Roya Partial mengalami perkembangan, yang semula berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2); Roya Partial hanya dapat dilakukan bilamana telah diperjanjikan sebelumnya pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kemudian berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2), pelaksanaan Roya Partial berubah berdasarkan ketentuan ini dapat dilaksanakan walaupun tidak diperjanjikan sebelumnya pada saat pembuatan APHT.
- b. Perubahan terakhir dan masih berlaku sampai dengan saat ini yaitu dikeluarkannya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Pebruari 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di seluruh Indonesia, yang pada intinya untuk pelaksanaan Roya Partial dikembalikan harus tunduk pada Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) yang pelaksanaannya hanya dimungkinkan apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

- c. Dalam praktek, pelaksanaan Roya Partial tanpa adanya janji sebelumnya pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sangat dibutuhkan oleh masyarakat, berhubung terkendala dengan adanya ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ditempuh dengan cara melakukan Roya Hak Tanggungan secara keseluruhan, kemudian mendaftarkan dan memasang kembali Hak Tanggungan baru yang membebani sertipikat (-sertipikat) hak atas tanah yang tidak dibebaskan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.
2. Sehubungan dengan peraturan yang saling bertentangan mengenai pengaturan pelaksanaan Roya Partial dan mengingat kebutuhan masyarakat yang perlu mendapatkan perhatian, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang mengambil suatu kebijakan yang bersandar pada prinsip kehati-hatian, bahwa di dalam melaksanakan Roya Partial yang tanpa diperjanjikan sebelumnya pada saat pembuatan APHT, disyaratkan kepada Kreditor/Bank untuk membuat Akta Consent Roya Hak Tanggungan secara Notariil/Otentik.

B. Saran-saran

Sebagaimana diketahui bahwa pada dasarnya peraturan (-peraturan) dibuat dan diberlakukan untuk memfasilitasi dan mempermudah masyarakat di dalam melakukan aktivitasnya, sehubungan dengan itu dan mengingat terdapatnya

peraturan (-peraturan) yang bertentangan dalam pelaksanaan Roya Partial, dengan ini Penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Demi kepastian hukum, sudah seharusnya dalam pembuatan peraturan pelaksanaan dihindari ketentuan-ketentuan yang saling bertentangan atau peraturan pelaksanaan dapat dibuat sedemikian rupa dengan mengedepankan pengecualian-kecualian sehingga ketentuan yang saling bertentangan justru dapat saling melengkapi.
2. Ketentuan yang mengatur mengenai pelaksanaan Roya Partial dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana diatur pada Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) adalah mempermudah masyarakat dalam melakukan Roya Partial walaupun tanpa diperjanjikan sebelumnya. Ketentuan yang demikian ini sudah seharusnya dipikirkan untuk dipergunakan merevisi terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) yang mengatur mengenai pelaksanaan Roya Partial.
3. Kantor Pertanahan Kota Semarang diharapkan berpihak pada kepentingan masyarakat secara umum, sehingga sudah selayaknya bilamana tetap mempertahankan kebijakan-kebijakan untuk mempermudah pelaksanaan Roya Partial yang tidak diperjanjikan sebelumnya dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan mensyaratkan dibuatnya Akta Consent Roya Hak Tanggungan secara Notariil/Otentik.
4. Kantor Pertanahan Kota Semarang perlu melakukan penyuluhan secara intensif kepada pihak-pihak yang terkait dalam Pembuatan dan Pemasangan

Hak Tanggungan, agar mereka dapat memahami dengan benar mulai pada saat pembuatan APHT sampai dengan proses pendaftarannya sehingga terhadap pihak-pihak yang menghendaki adanya Roya Partial dikemudian hari dapat melaksanakan hak-haknya tanpa adanya kesulitan.