

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN
DALAM PRAKTEK DI KABUPATEN SUKOHARJO**



**Tesis
Untuk Memenuhi Sebagian
Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana S-2**

MAGISTER KENOTARIATAN

**Oleh
NUR CAHYO WULANDARI, SH.
B4B 006 187**

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN
DALAM PRAKTEK DI KABUPATEN SUKOHARJO**

Oleh

NUR CAHYO WULANDARI, SH

B4B 006 187

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal **6 Mei 2008** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

Pembimbing Utama

Ketua Program

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

Mulyadi, SH.,MS
NIP 130 529 429

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nur Cahyo Wulandari, SH

Nim : B4B 006 187

Program Study : Magister Kenotariatan

Menyatakan bahwa karya ilmiah yang berjudul “ *PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI KABUPATEN SUKOHARJO* “ merupakan karya asli saya sendiri.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan yang sebenar-benarnya.

Hormat saya,

Nur Cahyo Wulandari, SH

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan Tesis dengan Judul “ Pelaksanaan Royo Partial Hak Tanggungan Dalam Praktek Di Kabupaten Sukoharjo “.

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan petunjuk dan bantuan yang tidak ternilai harganya, dengan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Rektor Universitas Diponegoro Semarang, beserta stafnya.
2. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak Mulyadi, SH, MS. Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Yunanto, SH, M.Hum. Selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, sekaligus Dosen Pembimbing, terima kasih atas bantuan dan bimbingan serta pengarahan kepada penulis.
5. Bapak Budi Ispriyarso, SH, M.Hum. Selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Bambang Eko T, SH, M.Hum, selaku Dosen Wali Penulis pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

7. Bapak Suharto, SH, M.Hum, selaku Tim Penguji
8. Bapak Dwi Purnomo, SH, M.Hum, selaku Tim Penguji
9. Kepada keluarga tercinta Bapak dan Ibu, “tiada jasa yang dapat ananda balas, terima kasih telah membesarkan ananda dengan penuh kasih sayang, yang takkan pernah terbalas”, serta adik-adikku semuanya.
10. Kepada rista, yuda, mba’ rien, mba’fer, mba’sur, vero... dan seluruh teman-teman angkatan 2006, serta semuanya teman-teman yang lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
11. Kepada segenap staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang atas bantuannya dalam memberikan dukungan fasilitas kepada penulis.
12. Serta pihak-pihak lain yang tidak mungkin dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih.

Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa kepada Allah, SWT, agar ilmu dan amal yang telah diberikan kepada penulis, mendapat imbalan yang setimpal dan berlipat ganda disisi Allah SWT. Amin ya Rabbal’ Alamin.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan penulisan yang akan datang, mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat ridho dari Allah SWT.

Wasalam Mualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Semarang, 2008

Penulis

Nur Cahyo Wulandari, S.H

ABSTRAK

Salah satu jaminan kredit yang dapat digunakan dalam pemberian kredit perbankan adalah melalui lembaga Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan .

Secara spesifik tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo setelah dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris. Secara yuridis penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum. Secara empiris penelitian ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kabupaten Sukoharjo. Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, PPAT serta Bank/Kreditor. Dalam penelitian metode pengambilan sampel menggunakan teknik *Purposive non random sampling*, sehingga subyek-subyek yang dituju dapat diperoleh serta berguna bagi penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dapat berjalan dengan baik dan lancar, namun kenyataan tersebut hanya berlangsung sebentar karena adanya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV yang menyatakan bahwa pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain. Untuk itu Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo melakukan upaya-upaya dengan cara menyarankan kepada pihak bank selaku pemegang Hak Tanggungan untuk meroya semua Hak Tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan baru dengan membuat APHT terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang belum bisa di bebaskan dari pelunasan hutang debitur.

Kata kunci : Roya Partial, Hak Tanggungan

ABSTRACT

One of applicable credit surety in banking credit application is pass through Responsibility Rights institute. Right for Responsibility can erase partly to Responsibility Rights object because marks sense redemption a portion book debt from Responsibility Rights giver.

Intent specific ala one wants to be reached deep observational it is subject to be know and understand Roya Partial's performing Right For Responsibility by Regency land Office Sukoharjo after being issued by it Agrarian State Minister regulation / National land Body head Number 3 Years 1997 and faced constraint by Regency land Offices Minister regulation Sukoharjos Agrarian States / National land Body heads Number 3 Years 1997.

Approximate methods that is used in this research is observational jurisdictional empirical judicial formality. Observational judicial formality ala this gets starting point by use of law method. Observational empirical ala it aims to get data about performing Roya Partial Right For Responsibility at Regency Sukoharjo. Population in observational it is all side that bound up with Roya Partial's performing Right For Responsibility bases Responsibility Rights Law which is Regency land Office Sukoharjo, PPAT and Bank / Creditor. In research methodics sempel's take utilizes tech *Purposive non random sampling* , so subject those are wended gets to be gotten and good for research.

Base observational result, therefore gets to be gotten by that conclusion Roya Partial's performing Right For Responsibility in practice that happening Regency Sukoharjo after applies it Agrarian State Minister regulation Number 3 Years 1997 get walkings with every consideration and easy-going, but that fact just ephemeral because marks sense area Deputy Form Letter Measurement and Cadastral Number 600 494.D.IV who declares for that Roya Partial's performing Right For Responsibility is backed on Number Law 4 Years 1996 about Responsibility Rightses. Faced constraint Regency land Offices Sukoharjos in Roya Partial's performing Right For afters Responsibility applies it Agrarian State Minister regulation Number 3 Years 1997 are bound up with mark sense regulation rule that mutually interfering each other. To it Regency land Office Sukoharjo does efforts by suggest to on one's side bank interrupt me Responsibility Rights owners for meroya aught Responsibility all rights and further propose new Responsibility Rights registration with makes APHT to play favorites Responsibility Rights object that can't yet at frees from debtor redeem.

Key word: Roya Partial, Right for Responsibility

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Sistematika Penulisan.....	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah	13
2. Hak Tanggungan.....	14
2.1. Obyek Hak Tanggungan	21
2.2. Subyek Hak Tanggungan.....	23
2.3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	25
2.4. Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	26
2.5. Peralihan Hak Tanggungan	31
2.6. Hapusnya Hak Tanggungan.....	32
2.7. Pencoretan Hak Tanggungan.....	35
3. Roya Partial.....	38

BAB III METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan.....	42
2. Spesifikasi Penelitian.....	42
3. Populasi dan Sampel.....	44
4. Teknik Pengumpulan Data.....	44
5. Teknik Analisa Data.....	45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	47
B. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.....	49
C. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan bagaimana cara mengatasinya	75

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	78
B. Saran.....	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam upaya mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dan menjamin pemenuhan hak-hak warga negara, terutama hak memperoleh perlindungan hukum yang berintikan adanya nilai keadilan dan kepastian hukum, maka pembangunan hukum diarahkan terwujudnya sistem hukum nasional yang bersumber Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Oleh karena itu mengingat negara kita merupakan negara hukum, maka segala sesuatu harus berdasarkan pada hukum positif demikian juga untuk menuju terwujudnya masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, maka sarana untuk mencapai tujuan pembangunan tersebut harus berdasarkan hukum positif.

Indonesia pada hakekatnya memiliki kekayaan sumber daya agraria atau sumber daya alam yang begitu besar meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada Bangsa Indonesia. Oleh karena itu menjadi kewajiban bagi Bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pengelolaan sumber daya agraria atau sumber daya alam dalam pengelolaannya khususnya yang meliputi bumi, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan landasan utama bagi pengaturan masalah agraria di Indonesia yang didalamnya diatur masalah hak-hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa, mengenai hak atas tanah ini, Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan :

(1). Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

(2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah:

- a. hak guna air,
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
- c. hak guna ruang angkasa

Setiap Warga Negara Indonesia dapat memiliki hak-hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan beberapa hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan. Beberapa hak atas tanah tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan :

“Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan di bebani Hak Tanggungan”.

Selanjutnya Pasal 33 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga menyebutkan :

“ Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan “.

Sedangkan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga menyebutkan :

“Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 25, 33, 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan pembebanan Hak Tanggungan pada hak-hak atas tanah tersebut.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur sendiri dengan Undang-Undang sebagaimana terdapat dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu :

“ Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang”.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada

di Indonesia, karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan yang mana cakupannya meliputi :

- 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 administrasi.

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang creditverband dan hypotheek dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditor maupun debitor, hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu :¹

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya (Droit de preferent),

¹ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia* , Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 416

2. selalu mengikuti obyek hak tanggungan yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*),
3. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan,
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

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

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

kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan masih tetap berhak untuk menjual melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji.

Pemberian Hak Tanggungan dapat didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam akta pemberian Hak Tanggungan dicantumkan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak serta tentang penunjukan hutang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian mengenai obyek Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan asas spesialisitas Hak Tanggungan.

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

Bagi pemberi Hak Tanggungan yang telah melunasi kewajibannya kepada pemegang Hak Tanggungan, maka hapuslah Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan yang dibebankan. Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan :

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

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, sebaliknya untuk kepentingan pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan

disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasinya, pengecualian ini disebut *Roya Partial*.²

Meskipun Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan penyimpangan, namun dalam kenyataannya yang ada masih banyak pemberi Hak Tanggungan yang membebankan beberapa obyek Hak Tanggungan dalam satu Hak Tanggungan tanpa disertai perjanjian untuk menghapus sebagian Hak Tanggungan, apabila pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutangnya. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pencoretan sebagian atas keseluruhan obyek yang dijamin disebut dengan “ *Roya Partial* “. Kondisi tersebut menjadi dilematis manakala pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian hutang-hutangnya kepada pemegang Hak Tanggungan.

Secara normatif Hak Tanggungan masih tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 124 ayat (1) dan (2), yang menyatakan :

² *Ibid*; Hal 413

- (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 dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Apabila dicermati dari ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan:

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

Terlihat bahwa ketentuan itu telah menyimpang dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT.

Sementara dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan untuk sebagian obyek Hak Tanggungan.

Bertolak dari kenyataan tersebut diatas maka diperlukan suatu penelitian untuk merevisi kembali ketentuan yang melarang pencoretan (roya) Hak Tanggungan terhadap suatu Hak Tanggungan yang membebani beberapa obyek Hak Tanggungan yang tidak diperjanjikan pelunasannya secara diangsur.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas dan melihat secara sempit lokasi penelitian yang akan dijadikan obyek penelitian bagi penulisan tesis, yaitu Kabupaten Sukoharjo, muncul permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

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

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada pokok permasalahan seperti yang telah disebutkan diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

D. Manfaat Penelitian

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

- a. Temuan dalam penelitian diharapkan dapat dipergunakan sebagai data awal guna melakukan penelajahan lebih lanjut dalam bidang kajian yang sama atau dalam bidang kajian yang memiliki keterkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.

- b. Diharapkan dapat membantu memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi pemerintah dalam mengambil kebijakan mengenai pelaksanaan Royalty Partial Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pelaksanaan lainnya sesuai dengan kondisi masyarakat sekarang ini dan di Kabupaten Sukoharjo khususnya.

E. Sistematika Penulisan Tesis

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian serta sistematika penulisan tesis.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan pustaka yang merupakan teori-teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, teori-teori ini merupakan kumpulan pendapat para ahli dibidang hukum pertanahan, yang meliputi lembaga jaminan hak atas tanah, Hak Tanggungan, pengertian Royalty Partial dan pengaturannya.

BAB III : Metode Penelitian

Merupakan bab yang berisi metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ilmiah ini, yang terdiri dari metode pendekatan yang dipakai, spesifikasi penelitian, populasi penelitian, teknik

pengambilan sampling, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan tentang hasil penelitian dan analisisnya yang meliputi gambaran umum lokasi penelitian, bagaimana pelaksanaan Roya Partial dalam praktek yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo, serta kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial.

BAB V : Penutup

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

I. Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah

Dalam perkembangan sekarang ini peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan sangat penting untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi pembiayaan yang riil, dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan dan untuk itu perlu diatur dalam suatu kelembagaan jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik kepada penyedia kredit maupun kepada penerima kredit. Penggunaan hak atas tanah sebagai agunan dipraktekkan dalam kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Menurut Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pembebanan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-Undang. Sebelum berlakunya UUPA, dalam sistem hukum kita telah dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yakni eigendom, hak erfpacht, hak opstal, serta creditverband jika yang dijadikan jaminan adalah tanah hak milik adat, setelah berlakunya UUPA, maka disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat

dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga creditverband dan hipotik, namun demikian selama lebih dari tiga puluh tahun sejak berlakunya UUPA lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Hal tersebut karena belum ada Undang-Undang yang secara khusus mengaturnya sebagaimana yang dikehendaki dalam Pasal 51 UUPA, sehingga menurut Pasal 57 UUPA ketentuan mengenai hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan creditverband dalam S.1908 nomor 542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937 nomor 190 tetap berlaku.

Pada tanggal 9 April 1996 lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga dengan berlakunya Undang-Undang tersebut maka ketentuan mengenai hipotik dan creditverband dinyatakan tidak berlaku lagi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT.³

Dari penjelasan tersebut maka dapat dipahami bahwa lembaga hak jaminan atas tanah yang berlaku saat ini adalah Hak Tanggungan yang menggantikan lembaga hipotik dan creditverband yang dianggap sudah tidak sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan Bangsa Indonesia.

2. Hak Tanggungan

Dalam rangka mengadakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, Undang-Undang Pokok Agraria menyediakan lembaga jaminan atas tanah yang baru, yang diberi nama lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah yang baru, sehubungan dengan itu sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Hak

³ Ibid; hal. 415

Tanggungan menggantikan Hipotik dan Creditverband, yang merupakan lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hak Tanggungan yang lama. Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang ketentuannya diatur dalam hukum tertulis, tetapi mengenai Hak Tanggungan tersebut Undang-Undang Pokok Agraria baru menetapkan obyeknya yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, ketentuan-ketentuan lebih lanjut menurut Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria masih akan diatur dalam undang-undang. Sehubungan dengan itu ditentukan dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan creditverband.

Dengan adanya ketentuan dalam Pasal Peralihan tersebut, sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, kecuali mengenai obyeknya yang sudah ditunjuk sendiri oleh Undang-Undang Pokok Agraria, terhadap Hak Tanggungan diberlakukan ketentuan-ketentuan hipotik dan creditverband. Ketentuan-ketentuan tersebut baik mengenai hukum materialnya maupun tata cara pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya.

Dalam perkembangannya ketentuan Hak Tanggungan menjadi bertambah dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya ketentuan baru tersebut pembebanan Hak Tanggungan dan penerbitan surat tanda bukti haknya tidak lagi dilakukan menurut peraturan hipotik dan creditverband.

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

Terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan amat berarti didalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya dibidang hak jaminan atas tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu lalu.

Sampai saat ini ada beberapa peraturan pemerintah yang dikeluarkan sebagai pelaksanaan dai UUHT,diantaranya adalah :⁴

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Pasal 44, 45, 53, 54)
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku-tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta,2005, hal.414.

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari Hak Tanggungan, adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

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

melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.

Dalam penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :⁵

- 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 siute*). Ditegaskan dalam Pasal 7.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

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

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang

⁵ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000,hal10.

menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Asas-asas dari Hak Tanggungan meliputi :⁶

1. Asas Publisitas

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

2. Asas Spesialitas

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

⁶ *Ibid*; hal. 16.

memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.

3. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

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

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

Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada ayat (2) yang menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Dalam penjelasan ayat ini dikatakan bahwa ketentuan ini merupakan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi, untuk menampung kebutuhan

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

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

2.1. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan tertentu, yaitu :⁷

1. dapat dinilai dengan uang,
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum,
3. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan,
4. memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

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

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, Mandar Maju*, Bandung, 2004, Hal.26.

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

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

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

Kemudian dalam Pasal 27 UUHT ditegaskan pula bahwa, ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak

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

a. Yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) ;

1. Hak Milik,
2. Hak Guna Bangunan,
3. Hak Guna Usaha

b. Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) :

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

c. Yang disebutkan dalam Pasal 27

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

2.2. Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 8 disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat

pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain dan bisa juga debitor pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani Hak Tanggungan.⁸

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

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

⁸ *Op.Cit*; hal. 30.

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

2.3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Ad.a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

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

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Ad.b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan lahir dan asas publisitas terpenuhi.

2.4. Isi Akta Pemberian Hak Tanggungan

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

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan. Dalam hal ini, jika Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain dari pada pemegang atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

2. Domisili para pihak, jika ada yang berdomisili di luar negeri, maka harus dicantumkan domisili pilihan di Indonesia, apabila tidak maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap domisili yang dipilih.
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Penunjukan utang dan utang-utang yang dijamin tersebut meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Dalam Pasal 3 disebutkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.

Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

4. Nilai tanggungan.

Nilai tanggungan yang dimaksud adalah suatu pertanyaan sampai sejumlah berapa pagu atau batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Utang yang sebenarnya bisa kurang dari nilai tanggungan tersebut.⁹

5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

⁹ Boedi Harsono, *Ibid*; hal. 421

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

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

Adapun janji-janji yang disebutkan dalam APHT dapat diketahui dalam Pasal 11 ayat (2), antara lain :¹⁰

1. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan/mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.
2. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk/atau susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.
3. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, apabila debitor wanprestasi.

¹⁰ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal.39.

4. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi/untuk mencegah menjadi hapusnya/dibatalkanya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi/dilanggarnya ketentuan undang-undang.
5. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi.
6. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan , walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.
7. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.
8. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek Hak Tanggungan dilepaskan

haknya oleh pemberi Hak Tanggungan/dicabut haknya untuk kepentingan umum.

9. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.

10. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

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

Namun demikian di dalam Pasal 12 disebutkan bahwa, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 yaitu eksekusi Hak Tanggungan .

2.5. Peralihan Hak Tanggungan

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.¹¹

Dalam Pasal 16 disebutkan bahwa :

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

Yang dimaksud dengan cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain, sedangkan subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor.

Yang dimaksud dengan “sebab-sebab lain” adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat

¹¹ *Ibid*; hal.57.

oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

2. Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksudkan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru pada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal pencatatan pada buku-tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi tanggal hari kerja berikutnya.
5. Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksudkan diatas.

2.6. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 ditentukan bahwa:¹²

1. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

¹² *Ibid*; Hal. 59.

- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskannya oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
 3. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
 4. Hapusnya Hak Tanggungan karena hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

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

1. pembelian obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi pembelian obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak

Tanggungjawab yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

2. pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebaninya obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
3. apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya tersebut, pembeli benda dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan pembagian hasil penjualan lelang diantara para kreditor dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan dapat meminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

4. permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu

dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam APHT yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Dengan demikian jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan yang serupa disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "Roya". Dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

2.7. Pencoretan Hak Tanggungan

Apabila Hak Tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Jika tidak demikian, maka umum tidak akan mengetahui posisi hapusnya Hak Tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.¹³

¹³ *Ibid*; hal. 64.

Dalam Pasal 22 disebutkan bahwa :

1. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.
2. Dengan hapusnya Hak Tanggungan , sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
3. Apabila sertifikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan pada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
4. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan

perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

6. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
7. Permohonan pencatatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
8. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
9. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

3. Roya Partial

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

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

Pasal 2 ayat (1) UUHT menyatakan :

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

Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi penjualan satuan-satuan rumah susun dan rumah-rumah yang telah selesai dibangun dimana pembayarannya diperoleh melalui fasilitas kredit rumah. Satuan-satuan rumah susun dan perumahan masih dibebani Hak Tanggungan selama kredit konstruksi yang dijaminakan belum penuh dilunasi.¹⁴

Guna mengatasi kesulitan tersebut maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :

¹⁴ Boedi Harsono, *Ibid*; hal.426

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

Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan sebagian inilah yang disebut dengan Roya Partial. Klausula Roya Partial harus dimuat dalam APHT yang bersangkutan, lembaga Roya Partial ini juga memungkinkan bidang-bidang tanah yang merupakan bagian-bagian dari obyek Hak Tanggungan menjadi terbebas dari angsuran sebesar yang diperjanjikan. Bidang-bidang tanah tersebut kemungkinannya dapat dijual lagi atau dijadikan jaminan bagi perolehan kredit baru dengan syarat-syarat yang lebih menguntungkan dengan memberikan Hak Tanggungan baru peringkat yang pertama. Ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kemudahan bagi pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan, namun dalam prakteknya roya partial belum bisa dilaksanakan sepenuhnya. Hal tersebut disebabkan dalam Pasal 2 ayat (2) mensyaratkan adanya perjanjian Roya partial terlebih dahulu.

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

Apabila mendasarkan pada teorinya Hans Kelsen mengenai *Stufenbau Theory*, dijelaskan bahwa tatanan hukum harus bersumber pada norma dasar (*grundnorm*) yang selanjutnya berproses memunculkan hukum positif yaitu undang-undang. Menurut Fuller ada 8 (delapan) asas yang perlu diperhatikan dalam suatu sistem hukum, yang lebih dikenal dengan *Principles of legality*, yakni¹⁵ :

1. suatu sistem hukum harus mengatur peraturan-peraturan.
2. peraturan-peraturan yang telah dibuat itu harus diumumkan
3. tidak boleh ada peraturan yang berlaku surut, oleh karena apabila yang demikian itu tidak ditolak maka peraturan itu tidak bisa dipakai untuk menjadi pedoman tingkah laku, membiarkan pengaturan secara berlaku surut berarti merusak integritas peraturan yang di tujukan untuk berlaku bagi waktu yang akan datang.
4. peraturan harus disusun dalam rumusan yang bisa di mengerti
5. suatu sistem tidak boleh mengandung peraturan-peraturan yang bertentangan satu sama lain.
6. peraturan-peraturan tidak boleh mengandung tuntutan yang melebihi apa yang dapat dilakukan.
7. tidak boleh ada kebiasaan untuk seing mengubah peraturan, sehingga menyebabkan seseorang akan kehilangan orientasi.
8. harus ada kecocokan antara peraturan yang diundangkan dengan pelaksanaannya sehari-hari.

¹⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni, 1982, hal.51

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

Demikian pula halnya dengan ketentuan yang ada dalam hukum agraria, khususnya mengenai royalti Hak Tanggungan dimana Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁶

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.¹⁷ Kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam praktek pelaksanaan Rona Partial ini akan dilihat dari sudut yuridis mengenai lembaga hubungan hukum, hambatan-hambatan yang terjadi dan cara penyelesaian.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal 6.

¹⁷ *Ibid.*, hal 52

3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.¹⁸

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, PPAT, Bank/kreditur.

Metode Penentuan Sampel

Penarikan sample merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu, untuk memilih sample yang representative diperlukan teknik sampling. Dalam penelitian ini, teknik penarikan sample yang dipergunakan oleh penulis adalah teknik *purposive non random sampling*, sehingga subyek-subyek yang dituju dapat diperoleh dan berguna bagi penelitian ini.

Oleh karena itu, berdasarkan sample tersebut diatas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
2. PPAT di wilayah Kabupaten Sukoharjo yang sudah cukup senior
 - Seno Budi Santoso, SH

¹⁸ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1988, hal 44.

- Hargianto, SH

3. Bank.

- BRI Mojolaban
- BPR Bekonang

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh melalui wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan sertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pelaksanaan Royo Partial.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.¹⁹

2. Data Sekunder

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan sekunder yaitu bahan hukum yang

¹⁹ Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, Yogyakarta, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985, hal 26.

memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.²⁰ Data-data tersebut antara lain :

a. Bahan – bahan primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yakni:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari :

- pendapat para sarjana
- literature-literatur

5. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah,

²⁰ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hal 52

kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.²¹

²¹ *Ibid*; Hal. 10

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Agar mendapatkan hasil penelitian dan pembahasan secara optimal, maka diperlukan berbagai macam data yang berkaitan dengan sasaran pokok penelitian, lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sukoharjo, sebelum pada sasaran pokok penelitian maka lebih lanjut perlu dijelaskan gambaran umum tentang Kabupaten Sukoharjo serta gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

1. Gambaran Umum Kabupaten Sukoharjo

Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu daerah otonomi, diantara 35 Daerah Tingkat II di Propinsi Jawa Tengah.

Kabupaten Sukoharjo memiliki wilayah seluas 46.662 Ha, permukaan tanah relatif datar, kecuali sebagian kecil di bagian selatan yang berbukit-bukit dan bagian sebelah timur. Secara geografis Kabupaten Sukoharjo terletak pada :

a. 7.37'300"-7.45'00"LS dan

b. 11.52'300"- 11.37'00" BT

Batas daerah Kabupaten Sukoharjo :

Sebelah Utara : Kotamadya Surakarta dan Kabupaten Karanganyar

Sebelah Timur : Kabupaten Karanganyar

Sebelah Selatan : Kabupaten Wonogiri

Sebelah Barat : Kabupaten Klaten dan Kabupaten Boyolali

Pembagian wilayah menurut tata administrasi pemerintah Kabupaten Sukoharjo, dibagi menjadi :

- a. 3 wilayah pembantu Bupati Kepala Daerah
- b. 12 wilayah kecamatan
- c. 167 desa atau kelurahan, dimana 167 desa atau kelurahan ini terdiri dari 150 desa dan 17 kelurahan

2. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

2.1. Dasar Hukum

Kedudukan, tugas pokok, fungsi dan susunan organisasi Badan Pertanahan Nasional ditetapkan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional, dan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten / kota.

2.2. Kedudukan

Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo merupakan instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

2.3. Tugas Pokok

Tugas pokok Kantor Pertanahan adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah Kabupaten Sukoharjo.

2.4. Fungsi Kantor Pertanahan

- a. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran.
- b. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan, penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran, dan pendaftaran tanah.
- c. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

B. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Dalam Praktek di Kabupaten Sukoharjo Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997.

Lahirnya Roya Partial tidak dapat dilepaskan dengan adanya Hak Tanggungan, sebelum diuraikan lebih lanjut mengenai pengaturan dan pelaksanaan Roya Partial di Kabupaten Sukoharjo terlebih dahulu akan diuraikan sedikit mengenai Hak Tanggungan, sebagaimana diketahui bahwa Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan sendiri dibentuk untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA. Pasal 51 UUPA menyebutkan :

“ Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha, dan hak guna-bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.”

Dengan demikian sebelum adanya UUHT, maka Hak Tanggungan belum dapat diberlakukan dan masih menggunakan ketentuan yang lama, yaitu hipotik dan creditverband.

Namun setelah keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur Hak Tanggungan maka kedua ketentuan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Mengulang kembali pengertian Hak Tanggungan Pasal 1 UUHT menyebutkan bahwa :

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

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas dapat dijelaskan bahwa Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang tertentu. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, dengan benda-benda diatasnya atau tanpa benda-benda diatasnya.

Adanya Hak Tanggungan ini menimbulkan kedudukan yang didahulukan dari pada kreditor-kreditor lain. Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 UUHT sebenarnya sangat dipengaruhi oleh asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah berdasarkan UUPA dimana asas pemisahan horizontal ini menyebabkan hak atas tanah dapat dipisahkan dengan hak atas benda-benda diatas tanah tersebut. Pada kenyataannya menunjukkan

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

Pasal 2 UUHT menegaskan sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, namun sifat tidak dapat dibagi-bagi ini masih dapat dikecualikan jika diperjanjikan dalam APHT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2). Pasal 2 ayat (1) UUHT menyatakan :

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

Pernyataan “ kecuali jika diperjanjikan dalam APHT ” ini merupakan penyimpangan dari sifat tidak dapat dibagi-bagi yang lahir untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perbankan terutama dalam bidang perkreditan.

Dengan klausa “ Jika diperjanjikan dalam APHT, maka pelunasan terhadap hutang yang dibebankan pada Hak Tanggungan ini dapat diangsur sesuai dengan besarnya nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Hak Tanggungan.

Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT menyatakan :

“ 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 Hak

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

Ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT inilah sebenarnya yang merupakan landasan bagi Rona Partial. Pasal 4 UUHT mengatur tentang obyek Hak Tanggungan, adapun secara lengkap isi Pasal 4 UUHT adalah sebagai berikut :

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebasan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak

Tanggungan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal

19 UUHT. Dalam Pasal 10 menyebutkan :

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

tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

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

Janji untuk memberikan Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan harus dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menghindari obyek Hak Tanggungan yang belum bersertipikat (belum didaftarkan hak atas tanahnya meskipun telah memenuhi syarat), maka bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan, pemilik tanah wajib mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah.

Dengan demikian obyek Hak Tanggungan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 4 UUHT yang mengatur tentang hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Terhadap APHT yang didalamnya terdapat beberapa obyek Hak Tanggungan yang dijamin, maka dalam akta tersebut perlu dicantumkan pula perjanjian roya (pencoretan) untuk sebagian (partial) obyek Hak Tanggungan yang telah dilunasi pembayaran hutangnya. Pencantuman perjanjian inilah sebenarnya yang menjadi dasar diberlakukannya Roya Partial dalam sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Sebagai contoh dapat dilihat kutipan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memuat beberapa obyek Hak Tanggungan dan perjanjian Roya Partial, berikut ini:

Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 2 APHT

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

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 APHT tersebut diatas, secara tegas diperjanjikan Roya Partial dari obyek Hak Tanggungan yang telah dilakukan pelunasannya sesuai besarnya nilai dari utang yang dituangkan.

Mengenai format dari pada APHT dan buku-tanah Hak Tanggungan Pasal 17 UUHT menyatakan bahwa bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan , bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan

diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Dengan demikian format APHT dan buku-tanah Hak Tanggungan didasarkan pada Peraturan Pemerintah dan Peraturan Pelaksanaan dibawahnya, yakni Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan , Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku-tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT berdasarkan permintaan pemberi Hak Tanggungan, yang memuat paling tidak nama dan identitas pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan serta janji-janji. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 11 UUHT, yaitu :

- (1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan, antara lain:
 - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. Domisili pihak – pihak sebagaimana dimaksud pada huruf (a), dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.

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

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

- a. janji yang membatasi kewenangan memberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan/mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk/atau susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, apabila dibitor wanprestasi;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi/untuk mencegah menjadi hapusnya/dibatalkanya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi/dilanggarnya ketentuan undang-undang;

- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan jika debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan/dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Meskipun dalam APHT dicantumkan janji-janji namun pemberi Hak Tanggungan dilarang memberikan janji kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan. Jika pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya, hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 12 UUHT, yang menyatakan :

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.“

Sebagaimana diketahui bahwa pelunasan hutang-hutang oleh pemberi Hak Tanggungan yang tidak dapat melunasi hutangnya harus dilakukan lewat pelelangan umum. Bagi pemegang Hak Tanggungan, ia memiliki hak untuk diutamakan dalam pelunasan hutang-hutangnya. Boleh jadi pemberi Hak Tanggungan tidak hanya memiliki hutang kepada pemegang Hak Tanggungan saja melainkan pula memiliki hutang kepada pihak lain/ketiga. Oleh karena itu jika terjadi keadaan dimana pemberi Hak Tanggungan tidak mampu membayar hutang-hutangnya, maka obyek Hak Tanggungan dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang tersebut, melalui lelang. Jika ada sisa uang dari hasil penjualan melalui lelang tersebut yang telah digunakan untuk melunasi hutang kepada pemegang Hak Tanggungan, dapat digunakan untuk melunasi hutang-hutang yang lainnya.

Apabila terjadi pemberian Hak Tanggungan dan telah ada APHT, maka pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan, hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 13 UUHT yakni :

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengieimkan Akta Pemberian Hak Tanggunngan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yaqng bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Ketentuan tersebut mensyaratkan didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja, sebagaimana disebutkan dalam ayat (2). Setelah penandatanganan APHT, pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, hal ini sangat penting mengingat masalah tanah merupakan salah satu masalah yang cukup sensitif di kalangan masyarakat. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, ini bertujuan untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan yang mungkin terjadi/ dilakukan oleh salah satu pihak dengan itikad tidak baik. Misalnya saja pemberi Hak Tanggungan menjual obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pemegang Hak Tanggungan. Jika hal tersebut terjadi, sedangkan pemberian Hak Tanggungan tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka dapat menimbulkan perselisihan

diantara pemegang Hak Tanggungan dengan pihak ketiga yang membeli obyek Hak Tanggungan tersebut.

Oleh karena itu undang-undang mewajibkan pemberian Hak Tanggungan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. berdasarkan Surat Edaran Menteri Agraria Nomor 600-10335A tanggal 18 April 1996, ditegaskan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan tertentu. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi tersebut adalah :

1. Kelengkapan surat-surat/ dokumen :
 - a. Tanah yang sudah bersertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan :
 1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan,
 2. Asli sertipikat Hak atas tanah,
 3. Asli APHT,
 4. Pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan
 5. Bukti dipenuhinya persyaratan administrasi yang di dasarkan pada minimal peraturan tertulis tingkat menteri / disetujui menteri
 - b. Tanah yang bersertifikat sudah ada akta peralihan haknya dan belum terdaftar keatas nama pemberi Hak Tanggungan :
 1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan,
 2. Asli sertipikat Hak atas tanah,
 3. Asli bukti terjadinya peristiwa/ perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi Hak Tanggungan , misalnya surat keterangan waris, akta pembagian harta waris / akta pemindahan hak atas tanah,
 4. Asli APHT,
 5. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/ administrasi, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA, Nomor 14 Tahun 1961. SK 59/dda/1970, Biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai ketentuan yang berlaku, di maksud a.5.
 - c. Sebagian tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dilakukan pemisahan :
 1. Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan,
 2. Asli APHT,
 3. Asli bukti terjadinya peristiwa/ perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi Hak Tanggungan ,

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

6. Bukti dipenuhinya persyaratan teknis/ administrasi, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA, Nomor 14 Tahun 1961. SK 59/dda/1970, Biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran Hak Tanggungan dan syarat administrasi lain sesuai ketentuan yang berlaku, di maksud a.5.
 7. Surat keterangan pengakuan hak.
2. Pernyataan lengkap / tidak lengkap syarat pendaftaran Hak Tanggungan :
 - a. Kelengkapan surat/ dokumen sebagaimana diuraikan pada angka 1 di pakai sebagai dasar untuk menyatakan berkas permohonan sudah lengkap untuk dapat diproses pembuatan buku tanah Hak Tanggungan ,
 - b. Kekuranglengkapan surat / dokumen pendaftaran Hak Tanggungan seperti yang dimaksud angka 1 dinyatakan secara tertulis yang ditujukan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal di terimanya warkah yang dilampirkan pada surat pengantar dari PPAT dengan menyatakan alasan dan kekurangannya.
 - c. Pernyataan tertulis mengenai ketidaklengkapan surat/ dokumen tersebut di atas ditandatangani oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat.
 3. Tanggal buku-tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan :
 - a. Tanggal hari pertama proses pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan pada hari kerja berikutnya dari tanggal surat/ dokumen atau pengumuman terakhir sebagaimana dimaksud angka 1,
 - b. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah hari kerja ke 7 (tujuh) dihitung dari hari pertama di maksud angka 3a diatas tidak termasuk hari libur resmi,
 - c. Untuk tanah yang masih harus diproses pembuatan buku-tanah dan sertifikat hak atas tanahnya dan/atau pencatatan peralihan haknya seperti dimaksud pada huruf a, b, d, e, pelaksanaan pencatatan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan pembuatan buku-tanah dan sertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PMA Nomor 15 Tahun 1996.

Setelah semua persyaratan administrasi dipenuhi, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan bukti pendaftaran Hak Tanggungan berupa sertipikat Hak Tanggungan. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 14 ayat (1)UUHT, yang menyatakan :

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Buku-tanah Hak Tanggungan berisi 2 lembar yakni lembar pertama yang memuat pendaftaran pertama dan lembar kedua memuat pendaftaran perubahan. Pada lembar pertama dicantumkan peringkat, jumlah hutang obyek Hak Tanggungan, meliputi jenis dan nomor hak atas tanah dan benda-benda lain. Selanjutnya pada lembar kedua memuat sebab perubahan.

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

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

**Tabel Pendaftaran Hak Tanggungan
Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
Tahun 2007**

Bulan	Jumlah Permohonan
Januari	298
Februari	264
Maret	293

April	329
Mei	354
Juni	316
Juli	404
Agustus	316
September	322
Oktober	395
Nopember	419
Desember	429
Total	4139

Sumber : Laporan Tahunan Kantor BPN Sukoharjo Tahun 2007

Salah satu hal terpenting dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan adalah hapusnya Hak Tanggungan itu sendiri, Hak Tanggungan dapat hapus karena hal-hal sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 18 UUHT, yakni :

1. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 1. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
 2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
 3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskannya oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
3. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

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

Dengan hapusnya Hak Tanggungan tersebut, maka Kantor Pertanahan melakukan pencoretan (roya) catatan Hak Tanggungan pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Hal tersebut seperti ditegaskan dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan:

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

Berkaitan dengan pelunasan sebagian hutang debitur yang dijamin dengan obyek Hak Tanggungan yang terdiri dari beberapa hak atas tanah, UUHT dalam Pasal 2 ayat (2) menyebutkan :

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

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

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

Namun kenyataannya ada APHT yang tidak mencatat Perjanjian pencoretan sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian Hak

Tanggungan, yang mana adanya ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT tentu saja akan menyulitkan pihak debitor yang telah melunasi sebagian hutangnya.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menyadari bahwa dalam prakteknya sulit untuk memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (2) tersebut, oleh karena itu dalam salah satu ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 124 ayat (2), yang menyatakan :

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

Dengan adanya ketentuan tersebut diatas, maka dimungkinkan oleh Kantor Pertanahan untuk melakukan Roya Partial meskipun tidak terdapat perjanjian sebelumnya dalam APHT. Dengan demikian terdapat kemudahan dalam pelaksanaan Roya Partial.

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

Dalam APHT yang dibuat oleh pemberi Hak Tanggungan di depan PPAT ada sebagian yang tidak memuat perjanjian adanya Roya Partial terhadap obyek

Hak Tanggungan, karena adanya pelunasan sebagian hutang pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan. Praktek ini ada dalam dunia usaha, karena menurut mereka kepercayaan merupakan satu landasan utama dalam dunia usaha, sehingga menurut mereka apa yang sudah menjadi kebiasaan maka tidak diperlukan untuk dituangkan dalam perjanjian.

Demikian pula halnya dengan pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijaminakan dengan beberapa obyek kebendaan seperti hak gadai, maka pelunasan sebagian hutang-hutangnya akan membebaskan sebagian obyek kebendaan yang membebani hak gadai. Tidak berbeda dengan Hak Tanggungan, maka pelunasan sebagian hutang atas Hak Tanggungan akan membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan. Kebiasaan ini seharusnya disadari oleh pembuat undang-undang, sehingga dapat di hindari suatu ketentuan undang-undang yang justru dapat menghambat pelaksanaan perjanjian.

Menurut Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Bapak Joko Warsito SH, bahwa memang ada kemudahan yang di berikan dalam pelaksanaan Roya Partial yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), tetapi menurut beliau pelaksanaan Roya Partial yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo selama ini selalu diperjanjikan terlebih dahulu di dalam APHT, jadi dalam pelayanan Roya Partial Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tetap berpegang teguh pada ketentuan yang ada di dalam Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya Pasal 2 ayat (2).

Lebih lanjut menurut beliau kemudahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), tentang Roya Partial sangat membantu dalam membebaskan sebagian dari obyek Hak Tanggungan. Mengingat masih adanya APHT yang tidak mencantumkan klausula Roya Partial, hal tersebut terjadi karena kurang telitian dalam pembuatan APHT, janji Roya Partial yang seharusnya ada dalam APHT yang membebani beberapa sertipikat hak atas tanah tidak ditulis, tentu saja hal tersebut menimbulkan masalah ketika debitor telah melunasi sebagian hutangnya kepada kreditor. Karena meskipun oleh pihak kreditor/ bank telah mengeluarkan surat keterangan Roya Partial Hak Tanggungan, namun pelaksanaan Roya Partial ditolak oleh Kantor Pertanahan.

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

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hargianto, Notaris/ PPAT di Kabupaten Sukoharjo mengatakan bahwa notaris ataupun PPAT yang membuat akta perjanjian utang-piutang dan APHT-nya biasanya menjadi satu, yang menjadi

rekanan kerja bank yang bersangkutan. Di karenakan pihak bank mensyaratkan adanya benda jaminan yang nantinya akan membebani Hak Tanggungan dari pihak debitor guna pelunasan piutangnya. Dalam perjanjian pemberian kredit yang dibuat pihak bank dengan pihak debitor senantiasa mencantumkan klausula yang berupa janji dari debitor untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditor.

Terhadap APHT yang tidak mencantumkan adanya Roya Partial Hak Tanggungan, karena pihak kreditor tidak memberikan perincian nilai dari masing-masing tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Pembuatan APHT itu sendiri tergantung dari akta pengakuan hutangnya, artinya apabila dalam akta pengakuan hutang tersebut diperinci mengenai nilai masing-masing dari obyek Hak Tanggungan, maka dengan sendirinya APHT akan menyebut pula nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut yang selanjutnya di jadikan sebagai dasar pelaksanaan Roya Partial dikemudian hari.²²

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (kreditor dan debitor) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan, yaitu dengan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang akan di jadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan tersebut.²³

Yang mana hal ini telah ditentukan dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

²² wawancara, Hargianto, Notaris dan PPAT di Sukoharjo, Tanggal 1-3 April 2008

²³ wawancara, Seno Budi Santoso, Notaris dan PPAT di Sukoharjo, Tanggal 2-3 April 2008

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

Sementara itu menurut Moh.Aziz. SE Direktur PT. BPR Bekonang, mengatakan bahwa akta pengakuan hutang tersebut di buat sesuai dengan kondisi dari debitor maupun kreditor, artinya jika pihak debitor sangat memerlukan uang dalam waktu yang sangat dekat dan mendesak, sementara pihak kreditor sendiri mengalami kesulitan dalam meneliti masing-masing obyek Hak Tanggungan, maka disepakati bahwa dalam akta pengakuan hutang tersebut nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan dijadikan satu dalam jumlah tertentu tanpa adanya perincian.

Pihak bank memerlukan waktu yang cukup untuk meneliti masing-masing dari obyek Hak Tanggungan di lapangan baik mengenai letak tanahnya maupun keterangan tambahan dari pihak sekitar tanah tersebut agar nilai dari masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut dapat secara relatif dipertanggungjawabkan, sehingga jika dilaksanakan Royalty Partial dikemudian hari tidak terdapat kekeliruan dalam menafsirkan masing-masing obyek Hak Tanggungan, yang mana berpengaruh terhadap sisa tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang diperjanjikan.²⁴

Tanah milik debitor yang sudah di bebani Hak Tanggungan untuk kredit yang diterima dari bank, maka apabila debitor sudah melunasi seluruh / sebagian hutangnya kepada bank, debitor tersebut berhak untuk mendapatkan kembali legalitas surat-surat tanahnya. Untuk mendapatkan sertifikat sertipikat hak atas

²⁴ wawancara, Moh Aziz, Direktur BPR Bekonang, tanggal 5 April 2008

tanahnya kembali maka pihak bank harus menyerahkan sertipikat hak atas tanah milik debitor dengan di sertai surat pernyataan bahwa hutang debitor yang dijamin dengan tanah tersebut sudah lunas.

Kemudian sertipikat hak atas tanah beserta sertifikat Hak Tanggungan yang disertai surat pernyataan lunas / surat pengantar roya dari bank tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, untuk didaftarkan Roya Partial / penghapusan Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut.

Dalam kenyataannya masyarakat lebih membutuhkan ketentuan yang lebih memperingan/memudahkan dalam pelaksanaan Roya Partial tersebut. Mengingat dalam praktek masih ada yang tidak memuat adanya perjanjian Roya Partial dalam APHT, untuk mengatasi kesulitan tersebut maka keluarlah ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), mengenai Roya Partial. Namun demikian ketentuan tersebut bertentangan dengan UUHT dimana untuk pelaksanaan Roya Partial perlu diperjanjikan dalam APHT.

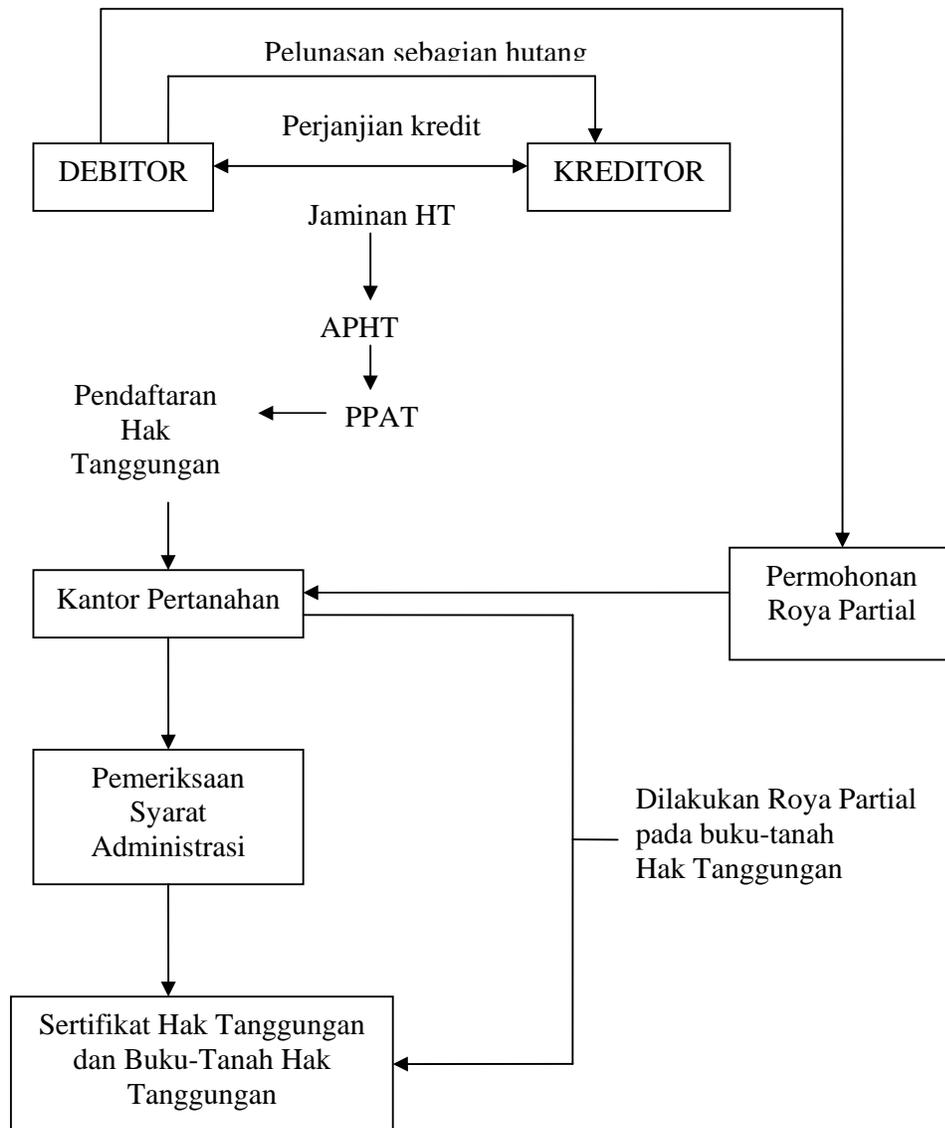
Ketentuan Roya Partial yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Pasal 124 ayat (2) secara hirarkis tidak boleh bertentangan dengan peraturan di atasnya, yaitu UUHT. Hal ini sejalan dengan asas *lex priori derogat lex superiori*, yang berarti bahawa ketentuan dibawahnya tidak boleh bertentangan dengan ketentuan di atasnya. Terlihat bahwa ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT dirasa sangat menyulitkan dalam pelaksanaan Roya Partial dalam praktek. Oleh karena itu dengan adanya ketentuan Pasal 124 ayat (2) tersebut diatas cukup

memberikan keluluasaan bagi pelaksanaan Roya Partial, meskipun secara normatif ketentuan tersebut telah menyimpangi dari Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Setelah berlakunya ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 124 ayat (2), maka pelaksanaan Roya Partial diwilayah kerja Kantor Pertanahan Sukoharjo dapat berjalan dengan lancar. Pelaksanaan Roya Partial sebenarnya merupakan salah satu tugas dan wewenang dari Kantor Pertanahan Sukoharjo dalam rangka memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat yang membutuhkan informasi dan bantuan serta membantu dalam kelancaran proses perbuatan hukum di bidang hukum tanah seperti halnya pelaksanaan pendaftaran tanah dan pencoretan sebagian (Roya Partial) Hak Tanggungan terhadap beberapa obyek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan.

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

Skema pelaksanaan Roya Partial



Dalam hal terjadi kesepakatan kredit, maka pihak yang terkait didalamnya adalah debitur (pemberi Hak Tanggungan) dan kreditor (pemegang Hak Tanggungan). Selanjutnya dalam perjanjian kredit tersebut dijelaskan bahwa obyek hak atas tanah dijamin dalam bentuk pemberian Hak Tanggungan. Dengan demikian perlu dibuat APHT didepan PPAT. Oleh PPAT dibuahkan

APHT berdasarkan perjanjian kredit, dalam APHT tidak menutup kemungkinan dijaminakan beberapa obyek Hak Tanggungan, sehingga dalam ketentuan APHT dapat dicantumkan janji adanya Roya Partial.

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

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

C. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Bagaimana Cara Mengatasinya

Berdasarkan kenyataan di lapangan pelaksanaan Roya Partial oleh oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo ternyata ada beberapa kendala yaitu, terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain, disamping itu juga penerapan peraturan-peraturan tersebut yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan, dimana secara empiris ketentuan normatif yang termuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT sulit untuk dilakukan, mengingat masih ada APHT yang tidak memuat perjanjian Roya Partial obyek Hak Tanggungan terhadap pelunasan sebagian hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Untuk mengatasi kesulitan tersebut maka Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan 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 salah satu pasalnya mengatur tentang pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyeknya oleh pemegang Hak Tanggungan.

Namun dalam perkembangan selanjutnya muncul surat edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000, pada point (5) yang menyatakan :

“ Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian obyek Hak Tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 UU No. 4 Tahun 1996).”

Ketentuan tersebut tentu saja membingungkan masyarakat dan menyulitkan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

Adanya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah akan menyulitkan bagi debitor yang telah melunasi sebagian hutang-hutangnya untuk meminta pencoretan sebagian obyek Hak Tanggungan. Kondisi ini dapat merugikan kedudukan hukum debitor karena tidak adanya kepastian hukum. Kemudahan yang diberikan oleh Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjadi tidak berarti dengan adanya surat edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang memerintahkan untuk kembali kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Untuk mengatasi kendala tersebut maka Kantor Pertanahan Sukoharjo melakukan upaya-upaya sebagai berikut:

1. Menghimbau kepada PPAT agar mereka membuat surat pernyataan pemegang Hak Tanggungan dalam akta otentik untuk melepaskan sebagian Hak Tanggungan dengan mencantumkan secara jelas bagian Hak Tanggungan mana yang akan di bebaskan dari beban Hak Tanggungan bagi debitor yang telah memenuhi Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, dan selanjutnya

memerintahkan kepada mereka agar tidak lupa untuk selalu mencantumkan klausula perjanjian Royalty Partial dalam APHT.

2. Menyarankan pihak bank selaku pemegang Hak Tanggungan untuk meroyalty semua Hak Tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan baru dengan membuat APHT terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang belum bisa di bebaskan dari pelunasan hutang debitor.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah tersebut diatas, maka dapat ditarik kesimpulan terhadap permasalahan yang dibahas antara lain :

1. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dapat berjalan dengan baik dan lancar, namun kenyataan tersebut hanya berlangsung sebentar karena adanya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494.D.IV yang menyatakan bahwa pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dikembalikan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 adalah terkait dengan adanya ketentuan peraturan yang saling bertentangan satu sama lain. Untuk itu Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo melakukan upaya-upaya dengan cara menyarankan kepada pihak bank selaku pemegang Hak Tanggungan untuk meroya semua Hak Tanggungan yang ada dan selanjutnya mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan baru dengan membuat APHT terhadap sebagian obyek Hak Tanggungan yang belum bisa di bebaskan dari pelunasan hutang debitor.

B. Saran-Saran

1. Pada dasarnya apa yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 khususnya Pasal 124 ayat (2) merupakan kondisi yang memudahkan masyarakat dalam meroya sebagian hak atas tanahnya yang menjadi agunan, namun demikian karena bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka alangkah baiknya unsur-unsur yang ada dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dapat dijadikan pertimbangan dalam merevisi Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Perlu adanya penyuluhan yang intensif tentang pelaksanaan Roya Partial kepada pihak-pihak yang bersangkutan, terutama pihak bank selaku kreditor serta PPAT untuk benar-benar memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya mengenai Roya Partial. Hal ini sangat penting, terutama untuk menghindari terjadinya kendala-kendala dalam melakukan Roya Partial.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

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

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

B. Peraturan Perundang-undangan

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

