
ROYA PARTIAL TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

Karenandrie Pradnya Kinanti, R. Suharto, Yuli Prasetyo Adhi^{*})

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Soedarto, SH. Tembalang, Semarang, 50239, Telp : 024-76918201 Fax : 024-76918206

ABSTRACT

One of the loan collateral that can be used in a bank loan is through the agency of mortgage. Based on Article 2 paragraph (2) of Regulation number 4 Year 1996 about Mortgage, Mortgages can be removed from some of the objects based on objects of mortgages due to repayment of the debt. Specifically, the objective of this research is to know and understand the implementation of Roya Partial on Mortgage that is not previously agreed upon by the parties in the Land Office of Semarang City.

The method of approach used in this research is empirical juridical law. Legally this study started with using the rule of law. Empirically this study aims to obtains data regarding the implementation of the Roya Partial on Mortgage in Semarang. The population in this study is that all the parties related with the implementation of the Roya Partial on Mortgage based on Mortgage Regulation by the Land Office of Semarang City and the Office of Notary in Semarang.

From this results it can be concluded that deletion of mortgage conducted at the request of interested parties by attaching certificates of mortgage that have been given a note by the creditor, that the mortgage is already paid off or there is written statement from the lender that the mortgage has been clear or because the lender is releasing those mortgage. Notary made a return letter of request to the Land Office, and after that the borrower or a Notary submit a written request of Roya to the Land Office to do write-off entry load mortgage on land right certificates. Then, in the case of when the roya partial implemented, which was not agreed beforehand on the Deed of Mortgage Granting, the Land Office will request the Deed of Consent Roya issued by the Notary or the Creditor. Whereas the contents of the deed contains an agreement between the Lender and the Borrower that says deletion of the mortgage in part.

Key words: *Mortgage, Roya Partial*

^{*} Penulis Penanggung Jawab

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam pengaturan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, setiap warga Negara Indonesia dapat memiliki hak-hak atas tanah tersebut. Didalam Undang-Undang tersebut juga menetapkan beberapa hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan. Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan: "Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan di bebani Hak Tanggungan".

Secara formal, pembebanan jaminan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tetapi secara materiil yaitu yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak berlaku ketentuan yang terdapat dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan *Credietverband*. Tetapi sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan), maka dualisme dalam pembebanan hak atas tanah kini tidak lagi kita kenal, karena secara formal maupun materiil berlaku ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang terdiri dari atas 11 bab dan 31 pasal. Karena hal tersebut maka Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah membantu mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional dan lembaga jaminan yang ada, karena Undang-Undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur mengenai hal baru yang berkenaan dengan lembaga hak tanggungan yang mana cakupannya meliputi:

- a) Objek 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

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagikan. Namun, dalam ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terdapat pengecualian yang mengatur pencoretan Hak Tanggungan secara sebagian, sehingga bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa objeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasinya, pengecualian ini disebut *Roya Partial*¹.

Maka aturan yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan ini sifatnya tidak mutlak, karena masih memungkinkan Hak Tanggungan tersebut dibagi-bagi dengan syarat sebagai berikut² :

1. *Roya partial* telah diperjanjikan sebelumnya didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;
2. Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah;
3. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Akan tetapi, berdasarkan pra-riset yang penulis lakukan pada tanggal 28 Mei 2012 di

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2000). Hlm. 413

² ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : 1999), edisi kedua, hlm. 2

Kantor Pertanahan Kota Semarang, terdapat persoalan dimana roya partial itu ternyata tidak diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, padahal menurut Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Royalty Partial itu salah satu syaratnya adalah harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam akta pemberian Hak Tanggungan.

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan di atas dan untuk menjawab pertanyaan di atas, penulis tertarik untuk menulis skripsi yang berjudul “ROYA PARTIAL TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”.

B. Perumusan Masalah

Dalam penulisan ini, dikemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan Royalty di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Bagaimana pelaksanaan Royalty Partial yang tidak diperjanjikan sebelumnya dalam praktek di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan yang diharapkan dapat tercapai, antara lain adalah:

- 1) Untuk mengetahui pelaksanaan Royalty Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- 2) Untuk mengetahui pelaksanaan royalti partial yang tidak diperjanjikan sebelumnya dalam praktek di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian dilapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah. Fakta-fakta yang terjadi dalam praktek pelaksanaan Royalty ini akan dilihat dari sudut yuridis. Dalam penelitian penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Primer Data Primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber data penelitian (responden).
2. Data Sekunder Data sekunder ini bisa didapatkan dengan cara riset kepustakaan, yaitu buku-buku atau literatur-literatur sehubungan dengan hukum agraria, hak tanggungan, hukum perjanjian dan yang berkaitan dengan hal tersebut³.

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi objek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran mengenai kenyataan kondisi objektif dan permasalahannya, untuk kemudian dapat dilakukan penganalisaan dalam rangka pengambilan kesimpulan-kesimpulan yang bersifat umum. Metode analisa yang digunakan adalah analisa kualitatif. Maksudnya adalah penelitian ini ditujukan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian (dalam hal ini hukum) secara holistik dan dengan memanfaatkan metode ilmiah⁴.

³ | Made Wirartha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta: Andi, 2006), hlm. 34

⁴ Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2005), edisi revisi

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Roya di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melaksanakan kegiatan pelayanan sehingga dapat memenuhi harapan semua pihak, diperlukan kelengkapan penunjang seperti prasarana dan sarana kerja sangatlah penting dan berpengaruh.

Luas kantor yang digunakan untuk kegiatan sehari-hari adalah bangunan kantor seluas 1800 m² (seribu delapan ratus meter persegi) berada diatas tanah seluas 2800 m² (dua ribudelapan ratus meter persegi)⁵.

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang susunan struktur organisasinya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11/KBPN/1988 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional jo No. 1/KBPN/1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota jo Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 jo Keputusan Presiden Nomor 110 Tahun 2001.

Tahap-Tahap Pelaksanaan Roya di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Dasar Hukum Hapusnya Hak Tanggungan (Roya) adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- b. Pasal 22 juncto 18 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor : 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional; f. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 600 -1900 tanggal 31 bulan Juli Tahun 2003.

Didalam ketentuan pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pencoretan dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur, bahwa Hak Tanggungan sudah lunas atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan dalam hal:

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditur bersedia memberikan pernyataan. (Pasal 22 ayat (5) UndangUndang Hak Tanggungan)
- b. Pernyataan Roya sebagian (Partial) apabila diperjanjikan pelunasan yang dilakukan dengan cara angsuran (Pasal 22 ayat (9) Undang-Undang Hak Tanggungan)
- c. Obyek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui/secara dibawah tangan (Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (2) UndangUndang Hak Tanggungan)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dilakukan pada sertipikat maupun buku hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hal ini ditetapkan pula dalam ketentuan Pasal 22 ayat (1) UndangUndang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungungan bahwa dengan hapusnya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertipikatnya.

Berdasarkan wawancara dengan Tuti, staf dari Kasubsi bagian Peralihan Hak, Pembebanan Hak, dan PPAT dijelaskan bahwa persyaratan yang harus dipenuhi Debitur sebelum mengajukan permohonan roya Hak Tanggungan menurut Peraturan kepala Badan

⁵ Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Profil Kantor Pertanahan Kota Semarang*, (Semarang: 2011)

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan⁶.

Pencoretan catatan Hak Tanggungan dilakukan dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan (pasal 22 ayat (8) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Dengan hapusnya Hak Tanggungan, maka sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi. Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah diroya dimusnahkan/ditiadakan.

Dari wawancara dengan Tini, Staf Kantor Notaris Budi Purwanto dijelaskan bahwa setelah Debitur melunasi hutangnya pada Kreditur, kemudian kreditur membuat surat permohonan roya kepada Kantor Pertanahan dimana Hak Tanggungan tersebut didaftarkan isinya menyatakan karena hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sudah dilunasi, maka Hak Tanggungan hapus dan atas dasar itu mohon untuk roya Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah milik Debitur. Dalam surat permohonan roya tersebut dilampirkan asli sertipikat hak atas tanah dan asli sertipikat Hak Tanggungan dan dalam sertipikat hak atas tanah diberi catatan oleh Kreditur bahwa hutang sudah lunas. Setelah diberi materai dan ditanda tangani oleh Kreditur, surat permohonan roya itu diberikan kepada debitur atau Notaris PPAT dimana Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan. Oleh Notaris dibuatkan kembali surat permohonan ke Kantor Pertanahan, setelah itu Debitur atau Notaris menyerahkan surat permohonan roya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah Debitur. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan roya atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanah debitur, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut hapus⁷.

Seperti yang dikatakan dalam wawancara dengan Tuti, beliau menjelaskan bahwa untuk pencoretan/roya Hak Tanggungan dalam prakteknya di Kantor Pertanahan Kota Semarang berpegang pada Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan⁸.

B. Pelaksanaan Roya Partial yang Tidak Diperjanjikan Sebelumnya dalam Praktek di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan sebagian inilah yang disebut dengan Roya Partial. Berdasarkan wawancara dengan staf Kasubsi bagian peralihan hak, pembebanan hak, dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dapat diketahui bahwa untuk dapat dilakukan Roya Partial, maka klausula Roya Partial harus dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, telah disepakati oleh Kreditur dan Debitur bahwa terhadap obyek Hak Tanggungan yang akan dibebani Hak Tanggungan dapat ditentukan besarnya nilai jaminan terhadap masing-masing obyek Hak Tanggungan tersebut. Guna memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai pelaksanaan Roya Partial, berikut ini disajikan proses pelaksanaan Roya Partial mulai dari pemberian Hak Tanggungan hingga Roya Partial Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Dalam praktek pelaksanaan Roya Partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat permasalahan yang timbul, antara lain:

- a. Setelah berlangsungnya perjanjian kredit, pada suatu saat Debitur menghendaki melunasi sebagian utangnya untuk membebaskan sebagian jaminannya, padahal pada awal pembuatan APHT tidak diperjanjikan adanya Roya Partial;
- b. Sertipikat tanah induk yang dipergunakan oleh Debitur/Pengembang sebagai jaminan utang dan telah dibebani Hak Tanggungan, kemudian pada saat tertentu Pengembang/Developer

⁶ wawancara, Tuti, Staf Kantor Pertanahan Kota Semarang bagian Peralihan Hak, Pembebanan Hak, dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 28 Mei 2012

⁷ wawancara, Tini, Staf Kantor Notaris dan PPAT Budi Purwanto, Kota Semarang, tanggal 4 Juni 2012

⁸ wawancara, Tuti, Staf Kantor Pertanahan Kota Semarang bagian Peralihan Hak, Pembebanan Hak, dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 28 Mei 2012

melakukan pemecahan terhadap Sertipikat tanah induk tersebut menjadi beberapa puluh sertipikat dan diatas masing-masing sertipikat hasil pemecahan didirikan bangunan rumah/ruko, pada saat rumah/ruko tersebut laku terjual, barulah Pengembang menyadari perlu dilakukan Roya Partial, tentunya hal ini menyangkut kepentingan Kreditor/Bank, maka harus mendapat persetujuan dari Bank.

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

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

Besarnya nilai masing-masing hak atas tanah yang akan dibebaskan dengan Roya Partial, yang merupakan jumlah yang harus dibayar untuk membebaskan hak atas tanah yang bersangkutan, ditentukan atas dasar kesepakatan antara Kreditor dan Debitur. Jadi kesepakatan mengenai nilai hak atas tanah yang akan dibebaskan berlainan dengan yang disebutkan di atas, diadakan dalam kesepakatan tersendiri, di luar APHT. Dengan demikian ditinjau dari Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan penampungan yang luas mengenai kebutuhan akan kredit dengan jaminan yang luwes.

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

Dalam hal ketika roya partial dilaksanakan, yang ternyata tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan meminta dibuatkan akta Consent Roya yang dikeluarkan oleh Notaris atau pihak Kreditor. Yang mana isi dari akta Consent Roya tersebut menyatakan suatu pernyataan persetujuan untuk dilakukan Roya terhadap sebagian objek hak tanggungan. Hal ini berhubungan dengan penjelasan diatas dimana isi dari akta Consent Roya itu berisi kesepakatan yang dibuat oleh pihak Kreditor.

KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Roya di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat berjalan dengan baik dan lancar. Pencoretan Hak Tanggungan dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor, bahwa Hak Tanggungan sudah lunas atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Permohonan ini dibuat dalam bentuk surat permohonan roya

yang diberi materai dan ditanda tangani oleh Kreditur. Surat permohonan roya itu diberikan kepada debitur atau Notaris PPAT dimana Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan. Oleh Notaris dibuatkan kembali surat permohonan ke Kantor Pertanahan, setelah itu Debitur atau Notaris menyerahkan surat permohonan roya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah Debitur.

2. Pelaksanaan roya partial terhadap jaminan hak tanggungan yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, didalam praktek dapat dilaksanakan, hal tersebut dilakukan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan. Dalam hal ketika roya partial dilaksanakan, yang ternyata tidak diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak dan Debitur mengenai pemecahan sertifikat induk dan ketentuan mengenai nilai Hak Tanggungan atas masing-masing obyek yang sudah dilakukan pemecahan. Tanggungan, Kantor Pertanahan akan meminta dibuatkan akta Consent Roya yang dikeluarkan oleh Notaris atau pihak Kreditur. Dimana dalam pelaksanaannya telah dibantu oleh pemerintah dengan adanya pengaturan dalam Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bertentangan dengan Ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 khususnya Pasal 2. Akan tetapi, karena Hak tanggungan termasuk dalam ranah hukum perdata, yang mana untuk terjadinya suatu perjanjian, salah satu syarat mutlak adalah kesepakatan antara para pihak, apabila para pihak tersebut telah sepakat maka bisa dilaksanakan. Dengan kata lain bahwa Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut merupakan hukum yang sifatnya memaksa sedangkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan hukum yang sifatnya pelengkap. Yang dalam hal ini Pasal yang digunakan adalah Pasal 124 ayat (1) dan (2) dimana mengatur pengecualian-pengecualian tertentu seperti misalnya dapat dilakukannya roya partial yang tidak diperjanjikan sebelumnya karena terjadi pemecahan obyek yang dibebani Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi, "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya", (Jakarta: Djambatan, 2000)
- Sjahdeini, ST. Remy, "Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)", (Bandung, 1999)
- Wirartha, I Made, "Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis," (Yogyakarta: Andi, 2006)
- Moleong, Lexy. J., "Metodologi Penelitian Kualitatif", (Bandung: Remaja Rosdakarya Ofset, 2005)

Undang-Undang

- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11/KBPN/1988 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional jo No. 1/KBPN/1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di
- Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota jo Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 jo Keputusan Presiden Nomor 110 Tahun 2001