



**PELAKSANAAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN MENURUT  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK  
TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Mega Ria Sagita\*, Kashadi, Siti Malikhatun Badriyah  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email: [mrsagita@yahoo.com](mailto:mrsagita@yahoo.com)

**Abstrak**

Roya Partial Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, sehingga Roya Partial dapat dilaksanakan dengan syarat janji adanya Roya Partial diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun, berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 bertentangan dengan undang-undang tersebut. Kedua peraturan yang saling bertentangan tersebut dapat diatasi dengan terbitnya Surat Edaran Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di seluruh Indonesia bahwa pelaksanaan Roya Partial kembali tunduk pada pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan Pelaksanaan Roya Partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang setelah terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dalam praktek tetap berpegang pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Kata kunci: Jaminan, Hak Tanggungan, Roya Partial

**Abstrack**

*Partial Dilation stipulated in Article 2 paragraph (2) on Law of Responsibility Rights. This provision is an aberration of nature Mortgage that can not be divided, so that Partial Dilation can be implemented on condition that their appointment agreed beforehand in Deed Granting Mortgage. However, the enactment of Regulation of the State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 is contrary to the law. Both conflicting regulations can be addressed with the issuance of Circular Deputy Measurement and Land Registration on Behalf of the National Land Agency Number 600-494-D.IV dated 8 February 2000 addressed to the Head Office of the National Land Agency of the Province throughout Indonesia that Partial Dilation implementation re subject to Article 2 paragraph (2) on Law of Responsibility Rights. And Implementation of Roya Dilation in Land Office of Semarang after the publication of the Regulation of the State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 in practice to stick to Article 2 paragraph (2) on Law of Responsibility Rights.*

*Keywords: Assurance, Responsibility Rights, Partial Dilation*



## I. PENDAHULUAN

Bila objek yang dijadikan jaminan dengan dibebankan Hak Tanggungan lebih dari satu, maka ketika pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian utangnya dapat dilakukan Roya Partial dengan diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT, yang menyebutkan:

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

Dengan adanya pasal ini, sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi dengan syarat hal tersebut diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Bagi orang awam yang tidak mengetahui ketentuan ini, bila ia telah melunasi sebagian utangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tetapi tidak diperjanjikan terlebih dahulu

dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya bila pembayarannya dapat dilakukan secara angsuran, maka tidak dapat dilakukan Roya Partial, sehingga keadaan tersebut seringkali menyulitkan para pemberi Hak Tanggungan yang telah melunasi sebagian utangnya.

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, Pasal 124 ayat (1) dan (2), terdapat ketentuan lain yang mengatur tentang Roya Partial yang menyebutkan:

1. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:
  - a. Objek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
  - b. Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan



atas sebagian objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu.

Dari ketentuan di atas, dapat diketahui bahwa terdapat perbedaan dari Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, karena dalam Pasal 124 ayat (2) tersebut disebutkan bahwa pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu, tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan adanya ketentuan tersebut maka dapat memberikan kemudahan dalam pelaksanaan Roya atas sebagian objek Hak Tanggungan yang telah dilunasi.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan

penelitian lebih lanjut mengenai masalah pengaturan dan pelaksanaan Roya Partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis-empiris, yaitu suatu pendekatan masalah dengan cara meninjau peraturan-peraturan yang telah diberlakukan dalam masyarakat sebagai hukum positif dengan peraturan pelaksanaannya termasuk implementasinya di lapangan.<sup>1</sup>

Pendekatan yuridis-empiris ini merupakan cara yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>2</sup>

Yang dimaksud dengan meneliti data sekunder yaitu meneliti tentang peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Roya Partial Hak Tanggungan, kemudian selanjutnya meneliti data primer yang didapat langsung di lapangan yaitu bagaimana kenyataannya dalam praktik pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

---

<sup>1</sup>Rony Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia, 1982), hlm. 34.

<sup>2</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 52.



Spesifikasi di dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan objek penelitian.<sup>3</sup> Spesifikasi ini digunakan untuk melukiskan dan memaparkan secara analitis hal-hal dan permasalahan yang dihadapi, dikaitkan dengan teori hukum dan peraturan hukum positif yang ada dan berlaku mengenai pelaksanaan Royalty Partial Hak Tanggungan.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pengaturan tentang Royalty Partial Hak Tanggungan

Berdasarkan sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, maka Royalty Partial tidak dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan, bahwa Hak Tanggungan membebani secara keseluruhan objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani secara keseluruhan objek Hak

Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT).

Namun ketentuan tersebut dapat disimpangi dengan diaturnya ketentuan lain dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan ini pun menjadi ketentuan yang menyimpangi sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 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 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.

Dari ketentuan tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa Royalty Partial dapat dilakukan apabila janji akan adanya Royalty Partial telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Mengenai dua peraturan yang saling bertentangan yaitu antara Pasal 2 ayat (2) Undang-

---

<sup>3</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 105-106.



Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan 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, yang mengatur Roya Partial, di Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan Roya Partial berpegang pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa untuk dapat dilaksanakan Roya Partial mengenai janji akan adanya Roya Partial harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di seluruh Indonesia, yang isinya antara lain berbunyi :

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila objek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan/atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek Hak Tanggungan tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak

Tanggungan (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Dengan dikeluarkannya Surat Edaran Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Nomor 600-494-D.IV, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang kembali menerapkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan secara utuh dalam pelaksanaan Roya Partial.

Selain berdasarkan Surat Edaran tersebut, sesuai dengan asas *lex superior derogat legi inferiori* bahwa peraturan yang di atas menjadi acuan bagi peraturan di bawahnya, dan peraturan yang ada di bawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang ada di atasnya. Apabila terjadi pertentangan, maka yang berlaku adalah peraturan yang lebih tinggi. Hal ini berarti Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan lah yang berlaku untuk mengatur mengenai pelaksanaan Roya Partial, karena kedudukan pasal dalam undang-undang tersebut lebih tinggi dari 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.



### **B. Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang setelah Terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Sebelum mengajukan permohonan Roya Partial, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, persyaratan tersebut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya (fotokopi Kartu Tanda Penduduk yang telah dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang) yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
5. Sertipikat Hak Atas Tanah;
6. Sertipikat Hak Tanggungan;

7. Consent Roya, apabila tidak diserahkan sertipikat Hak Tanggungan:

8. Surat keterangan tentang hapusnya sebagian Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan pernyataan dari kreditor bahwa utangnya telah dilunasi sebagian.

Setelah persyaratan tersebut dipenuhi, maka pihak kreditor akan mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk memintakan Roya atas sebagian objek Hak Tanggungan yang sudah dibayar piutangnya. Atas permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang akan melakukan perubahan data dalam buku-tanah Hak Tanggungan dengan cara melakukan roya. Proses Roya Partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang memerlukan waktu kurang lebih 1 (satu) bulan.

Pelaksanaan Roya Partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya dapat dilakukan bila klausula mengenai Roya Partial dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bila tidak terdapat klausula tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, maka Roya Partial tidak dapat dilakukan. Hal ini karena Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan Roya Partial berpegang pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4



Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>4</sup>

Dalam pelaksanaan Roya Partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat permasalahan yang timbul, yaitu setelah berlangsungnya perjanjian kredit, pada suatu saat debitor menghendaki untuk melunasi sebagian utangnya, padahal pada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungannya tidak diperjanjikan terlebih dahulu adanya Roya Partial. Sehingga Roya Partial tidak dapat dilakukan, karena di Kantor Pertanahan Kota Semarang syarat utama untuk dapat dilaksanakannya Roya Partial adalah dilihat pada Akta Pemberian Hak Tanggungannya apakah menyebutkan adanya klausula Roya Partial atau tidak.<sup>5</sup>

Menurut Agung Basuki, bila hal tersebut terjadi, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang akan menolak untuk dilaksanakannya Roya Partial dengan memberi catatan bahwa tidak adanya klausula mengenai Roya Partial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, catatan tersebut ditulis pada surat permohonan Roya Partial yang

telah diajukan kreditor kemudian dikembalikan lagi kepada kreditor yang bersangkutan.

Penolakan tersebut dilakukan karena Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya berpegang pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 2 ayat (2), meskipun telah terbit 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 menghendaki pelaksanaan Roya Partial tanpa diperjajikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kebijakan tersebut juga berdasarkan Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di seluruh Indonesia bahwa pelaksanaan Roya Partial kembali tunduk pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang isinya antara lain berbunyi :  
Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan apabila objek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan/atau beberapa hak atas satuan rumah susun dimana kemungkinan hapusnya sebagian objek Hak

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Agung Basuki selaku staf Sub Seksi Peralihan Hak Pembebanan & PPAT di Kantor Pertanahan Kota Semarang, 29 Desember 2015.

<sup>5</sup> Wawancara dengan Agung Basuki selaku staf Sub Seksi Peralihan Hak Pembebanan & PPAT di Kantor Pertanahan Kota Semarang, 29 Desember 2015.



Tanggungjawab tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

#### IV. KESIMPULAN

1. Royalty Partial Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, sehingga Royalty Partial dapat dilaksanakan dengan syarat janji adanya Royalty Partial diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Mengenai peraturan yang saling bertentangan, yaitu antara Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan 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, yang mengatur mengenai Royalty Partial, dapat diatasi dengan terbitnya Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di seluruh Indonesia bahwa pelaksanaan Royalty Partial kembali tunduk pada Pasal 2 ayat (2) Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Pelaksanaan Royalty Partial di Kantor Pertanahan Kota Semarang setelah terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam praktek tetap berpegang pada Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu Royalty Partial dapat dilaksanakan apabila janji adanya Royalty Partial diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Mengenai pelaksanaan Royalty Partial yang tidak diperjanjikan sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka Royalty Partial tidak dapat dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, karena hal ini sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Surat Edaran Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Atas Nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-494-D.IV tanggal 8 Februari 2000.

#### SARAN

1. Pada dasarnya ketentuan yang ada dalam dalam 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 dapat memudahkan masyarakat dalam pelaksanaan Roya Partial atas hak atas tanahnya yang menjadi jaminan kredit, namun karena peraturan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka ada baiknya agar unsur-unsur yang ada 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 dapat dijadikan pertimbangan dalam merevisi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Pemerintah hendaknya dapat mensosialisasikan kembali kepada masyarakat bahwa pelaksanaan Roya Partial kembali tunduk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan khususnya Pasal 2 ayat (2), bahwa untuk dapat dilaksanakan Roya Partial harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini sangat penting, terutama untuk menghindari terjadinya kendala-kendala dalam pelaksanaan Roya Partial.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

A.S., Mahmoeddin, 1995, *100 Penyebab Kredit Macet*, Jakarta: Sinar Harapan.

Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ashshofa, Burhan, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rineka Cipta.

Badruzaman, Siharta P., 1978, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni.

Bahsan, M., 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Bahsan, M., 2003, *Pengantar Analisis Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: CV Rejeki Agng.

Busro, Achmad, 2012, *Hukum Perikatan berdasar Buku III KUH Perdata*, Yogyakarta: Pohon Cahaya.

Dewi, Iga Gangga Santi, 2012, *Buku Ajar Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, Semarang: Lembaga Pengembangan dan Penjaminan Mutu Pendidikan Universitas Diponegoro.

Djohanputro, Bramantyo, 2007, *Laporan Penelitian: Non*



- Performing Loan (NPL)*, Jakarta: Bank Indonesia.
- Fuady, Munir, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Penerbit Erlanda.
- H.S., Salim, 2008, *Perkembangan Hukum Kontrak Innaminate di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hanitijo, Rony, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya – Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Hasan, Djunaedi, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horizontal*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 10 Tahun 1998, Undang-Undang No 23 Tahun 1999*
- Jo Undang-Undang No 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*, Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group.
- HS, H. Salim, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Kusumaningrum, Dyah, 2008, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Yang Diikat dengan Jaminan Fidusia di PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Cabang Semarang*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro.
- Muhammad, Abdulkadir, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000 *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Sjadeni, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Jakarta:



- Penerbit Institut Bankir Indonesia.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan "Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan" (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soerjadi, Siharta P., *Segi-Segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, Kertas Kerja Dalam Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan BPH.
- Subekti, 1998, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Supriyanto, Eko B., 2007, *Sepuluh Tahun Krisis Moneter: Kesiapan Menghadapi Krisis Kedua*, Jakarta: InfoBank Publishing.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Untung, Budi, 2005, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi.
- Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, Rachmadi, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Usman, Rachmadi, 1999, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan, 1996, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



Undang-Undang Nomor 10  
Tahun 1998 tentang  
Perbankan

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

Peraturan Bank Indonesia No  
2/15/PBI/200 tentang  
Restrukturisasi Kredit

### C. WEBSITE

*Write* *Off*  
<http://www.jawapos.co.id/indones/news/analysis/op18-1.html>, diakses terakhir tanggal 24 Januari 2016

DPD Perbarindo DKI Jaya dan Sekitarnya,  
<http://www.dki.perbarindo.org/artikel.html>, diakses terakhir tanggal 24 Januari 2016