

BAB II

TINJUAN PUSTAKA MENGENAI ROYA PARSIAL TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN

A. Kepastian Hukum

1. Pengertian Hukum

Istilah "kepastian hukum" memiliki dua unsur: "kepastian" dan "hukum". Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan hukum sebagai aturan atau tradisi yang dianggap mengikat secara hukum, yang ditetapkan oleh penguasa atau pemerintah, termasuk undang-undang, peraturan, dan dokumen lain yang mengatur perilaku dan standar publik yang berkaitan dengan kejadian tertentu. Penetapan yang dibuat oleh hakim di pengadilan atau putusan (KBBI 2025). Hukum ini ada sebagai sarana, instrument atau sebuah patokan untuk mengatur hak - hak dan kewajiban-kewajiban dari warga negaranya atau subjek hukum. Hukum memiliki fungsi untuk melindungi warga negaranya atau subyek hukum (Is & SHI, 2024).

Sebagaimana halnya dengan setiap cabang ilmu hukum, maka ilmu hukum ini memiliki objeknya sendiri yaitu hukum. Tujuan dari ilmu ini yaitu untuk memperoleh pengetahuan tentang segala hal dan semua seluk beluk mengenai hukum ini (Rahardjo, 2010). Maka ruang lingkup dari ilmu ini memang luas. Suatu permasalahan yang dapat di bahas oleh ilmu hukum ini luas. Hukum banyak sekali segi dan dimensinya, sehingga tidak mungkin memberikan definisi hukum yang sungguh-sungguh dapat memadai kenyataan. Walaupun tidak ada definisi yang sempurna mengenai pengertian hukum, definisi dari beberapa sarjana tetap digunakan baik

sebagai pedoman maupun batasan melakukan kajian terhadap hukum. Meskipun tak diadakan mengenai batasan yang lengkap mengenai hukum, namun salah satu tokoh yaitu *Utrecht* telah membuat suatu batasan. Hukum, dalam pandangannya, adalah sistem aturan (larangan dan peraturan) yang menjaga ketertiban sosial dan, dengan demikian, wajib bagi semua anggota komunitas tersebut (Soeroso, 2020).

Menurut teori kepastian hukum *Gustav Radbruch*, hukum adalah pengaturan sosial yang menguntungkan yang mengatur kepentingan setiap orang dan harus dipatuhi, terlepas dari seberapa tidak adilnya undang-undang positif tersebut. Selanjutnya, harus ada kejelasan mutlak tentang undang-undang, termasuk semua peraturan dan undang-undang (Astuti & Daud, 2023).

2. Pengertian Kepastian Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kepastian Hukum adalah hal yang pasti mengenai hukum. keadaan di mana hukum berlaku secara tegas, tidak berubah-ubah, dan dapat diprediksi penerapannya (KBBI 2025). Dalam hal ini memberikan pemahaman bahwa Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip penting dalam negara hukum. Artinya, hukum harus jelas, tidak membingungkan, dan dapat diterapkan secara konsisten, sehingga masyarakat dapat memahami hak dan kewajiban mereka.

B. Kredit

1. Pengertian Kredit

Arti kata "kredit" adalah kata Yunani "*credere*", yang berarti "kepercayaan" atau "keyakinan" (Supramono, 2009). Ini menunjukkan

bahwa kepercayaan adalah dasar dari peminjaman. Sebagai kreditur, bank memiliki keyakinan pada kemampuan debitur untuk melunasi pinjamannya setelah jangka waktu tertentu berlalu, sehingga bank meminjamkan sejumlah uang kepada debitur. Pemahaman ini tertuang dalam tanggung jawab bank (Suyatno, 2007).

Menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998, kredit adalah:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Pernyataan tersebut memperjelas bahwa pemahaman bank terhadap kredit nasabahnya terbatas. Istilah "kredit" mengacu pada uang yang dipinjamkan bank kepada klien mereka dengan imbalan pembayaran bunga. Faktur pelanggan adalah cara lain di mana kredit didefinisikan.

Kredit didefinisikan dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 sebagai pengaturan dimana bank meminjamkan uang kepada klien, yang setuju untuk membayar kembali pinjaman dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan semacam insentif. Peminjaman tidak dapat dilakukan tanpa bunga, karena berfungsi sebagai biaya layanan kepada bank dan merupakan bagian dari pendapatan perusahaan (Suyatno, 2019).

Waktu yang diperlukan untuk beralih dari menerima penghargaan menjadi benar-benar menerimanya bisa berkisar antara beberapa bulan hingga bertahun-tahun, membuat diskusi apa pun tentang penerimaan

kembali atau masa tenggang menjadi samar-samar dan sulit dipahami. Sebenarnya, hal ini sering terjadi dalam praktik karena terlepas dari tanggal pengembalian kredit yang disepakati dalam perjanjian kredit, konsumen seringkali tidak dapat menepati janji dan akhirnya membayar lebih dari jumlah yang disepakati. Oleh karena itu, ketentuan pengaturan kredit yang dihasilkan direvisi untuk mencerminkan keadaan saat ini (Suhantri, 2020).

2. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam antara bank dan nasabah yang bersifat khusus, karena melibatkan bank sebagai kreditur dan uang sebagai objek, karena itu peraturan-peraturan yang berlaku bagi perjanjian kredit adalah KUHPdata sebagai peraturan umumnya dan Undang-Undang Perbankan sebagai peraturan khususnya.

Kreditur dan debitur diwajibkan oleh undang-undang untuk memasukkan kredit apa pun yang telah mereka sepakati ke dalam perjanjian tertulis. Dalam praktik perbankan, perjanjian ini harus diserahkan seluruhnya kepada bank terkait. Namun demikian, aturan-aturan tertentu harus dipatuhi oleh perjanjian-perjanjian ini: Pertama dan terutama, harus jelas dan ringkas. Kedua, mereka harus menyertakan semua informasi standar mengenai perjanjian kredit, seperti jumlah, jangka waktu, dan metode pembayaran (Rachman, 2022).

Perjanjian kredit memiliki tujuan yang sangat penting dalam penyediaan, administrasi, dan pelaksanaan kredit, oleh karena itu bank dalam kapasitasnya sebagai kreditur dan nasabah dalam kapasitasnya

sebagai debitur harus memperhatikannya dengan seksama (Hamin, 2017). Pejabat yang berwenang untuk itu hadir pada saat kesepakatan pengenaan jaminan dilakukan terlebih dahulu dengan akta otentik. Menurut keputusan direktur Badan Pertanahan Nasional, pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta penjaminan. Penggunaan akta asli untuk membebani properti biasanya melibatkan hak tanggungan, jaminan fidusia, perjanjian kredit, dan pengakuan utang (Hamin, 2017).

3. Perjanjian Kredit Konstruksi

Perjanjian kredit berperan penting dalam proses pemberian, pengelolaan, dan pelaksanaan kredit, antara lain sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit sebagai dasar utama yang menentukan sah atau tidaknya perjanjian terkait.
- b. Berfungsi sebagai bukti tertulis atas hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.
- c. Digunakan sebagai sarana pengawasan dalam pelaksanaan kredit (Djumhana, 2000).

Sumber utama pembiayaan untuk industri properti adalah fasilitas kredit konstruksi, yang diandalkan pengembang untuk pembangunan perumahan. Kredit konstruksi merupakan salah satu bentuk pinjaman jangka panjang. (Djumhana, 2000) menyatakan bahwa pengembang sering menggunakan lahan untuk proyek perumahan sebagai jaminan saat

mengajukan pinjaman konstruksi. Karena sifat berisiko tinggi dari perpanjangan kredit bank, maka harus mematuhi pedoman berikut:

- a. Bank wajib memberikan kredit dengan perjanjian tertulis;
- b. Bank dilarang menyalurkan kredit ke usaha yang sejak awal diperkirakan tidak layak dan berisiko merugikan;
- c. Bank tidak boleh memberikan kredit untuk pembelian saham atau modal kerja terkait transaksi saham;
- d. Penyaluran kredit tidak boleh melebihi batas maksimum yang ditetapkan (*legal lending limit*).

Mempertimbangkan hal tersebut di atas, bank memiliki tanggung jawab untuk menilai kemampuan debitur untuk membayar kembali sebelum memberikan kredit. *The Three C's of Credit : Character, Capacity, dan Capital* adalah pilar tradisional yang menjadi dasar kapasitas calon pelanggan debitur untuk membayar kembali pinjaman. Dua faktor tambahan Yaitu, *Conditions* dan *Collateral*, masing-masing berkaitan dengan keadaan ekonomi dan agunan (Supramono, 2009).

Terdapat 5 (lima) kriteria yang ditetapkan oleh bank dan harus dipenuhi oleh calon Debitur tersebut, yaitu :

1). *Character* (Kepribadian)

Sebelum melakukan perpanjangan kredit, bank harus mempertimbangkan beberapa faktor, salah satunya adalah kepribadian dan karakter calon debitur. Perilaku yang buruk melahirkan perilaku yang buruk. Perilaku yang jelek ini termasuk

tidak mau membayar hutang. Karena itu, sebelum kredit diluncurkan, harus terlebih dahulu ditinjau apakah misalnya calon debitur berkelakuan baik, tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk, atau tindakan-tindakan tidak terpuji lainnya (Thomas *et al.*, 2007).

2) *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika trend bisnisnya ataupun kinerja bisnisnya sedang menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika menurunnya itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka trend atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik (Thomas *et al.*, 2007).

3) *Capital* (Modal)

Pemodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya. Karena pemodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya. Dapat diketahui misalnya lewat laporan

keuangan perusahaan debitur, yang apabila perlu, disyaratkan audit oleh independent auditor (Thomas et al., 2007).

4) *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur (Thomas et al., 2007). Misalnya jika bisnis debitur adalah di bidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah. Jika misalnya terdapat perubahan kebijakan dimana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati (Supramono, 2009).

5) *Collateral* (Agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Karena itu, bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Kalaupun agunan itu misalnya hanya berupa hak tagihan yang terbit dari proyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan. Agunan merupakan *the last resort* bagi kreditur, dimana akan direalisasi atau dieksekusi jika sutau kredit benar-benar dalam keadaan macet (Thomas et al., 2007).

Pasal 8 undang-undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 menetapkan bahwa undang-undang perbankan mengikuti metode yang sebanding dengan metode lama:

“Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Debitur.”

Dalam hal pencairan uang tunai untuk kredit, persyaratan yang paling penting harus didasarkan pada jaminan. Dalam peminjaman, jaminan adalah keyakinan bank terhadap kemampuan peminjam untuk membayar kembali pinjamannya sesuai kesepakatan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Ayat (1) Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 Tentang Penjaminan Kredit, Bank juga wajib memeriksa, mengevaluasi, dan mengikat agunan debitur untuk memastikan memenuhi kriteria peraturan yang berlaku (Djumhana, 2000).

C. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Untuk mengubah kredit menjadi uang tunai, sangat penting untuk mendirikan lembaga penjaminan kredit yang dapat menawarkan kepastian hukum dan keamanan baik bagi penyedia kredit maupun penerima kredit. Hal ini akan membantu masyarakat merealisasikan potensi pembiayaan pembangunan dan mendistribusikannya secara lebih merata. Kredit untuk

berbagai alasan, termasuk pembangunan, seringkali menggunakan hak milik sebagai jaminan karena tanah merupakan jenis jaminan yang paling aman (Atikah, 2020).

Hak tanggungan, sebagaimana didefinisikan (Mulyono, dalam Subagio, 2018), menyatakan bahwa hak jaminan yang melekat pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Agraria, baik benda lain dianggap sebagai bagian dari tanah atau tidak. Hak-hak ini memungkinkan kreditur tertentu untuk diprioritaskan daripada kreditur lain dalam hal pelunasan hutang tertentu.

KPR adalah semacam jaminan hak yang dikenakan atas hak atas tanah, termasuk benda-benda yang dianggap satu kesatuan dengan tanah, menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, yang menetapkan prinsip-prinsip dasar gagasan pertanahan. Hak istimewa ini diberikan kepada kreditur agar kreditur lain dapat dijamin uangnya untuk kewajiban tertentu (Kamal, 2020). Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah yang memberi kreditur prioritas dalam pelunasan utang (Nur & Putra, 2018).

Berdasarkan beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa setiap hak tanggungan, termasuk hak atas tanah dan properti pribadi apa pun yang mungkin atau mungkin tidak melekat padanya, tunduk pada hak tanggungan sebagai jenis jaminan. Tujuan dari hak istimewa ini adalah untuk memastikan pelunasan hutang tertentu dan untuk memberikan preferensi kepada pemegang hak tanggungan atas kreditur lainnya.

Hak tanggungan harus merupakan perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama untuk menetapkan hubungan hukum pembayaran utang yang dijamin, karena ini adalah sifat dari hak tanggungan itu sendiri. Akta asli atau akta yang dibuat di bawah tangan dapat digunakan untuk meresmikan perjanjian yang menetapkan hubungan utang-piutang ini, tergantung pada aturan hukum yang berlaku. Karena Hak tanggungan pada dasarnya merupakan jaminan tambahan atas piutang berdasarkan pengaturan Utang-Piutang atau pengaturan lain, Hak tanggungan menjadi ada dan mengikat setiap kali ada janji pelunasan piutang (Nur & Putra, 2018).

Lembaga hak tanggungan selain hak hak tanggungan akan memiliki ruang untuk tumbuh dan beradaptasi untuk memenuhi persyaratan hukum masyarakat yang terus berubah. Tanda-tanda tidak ingin memiliki satu undang-undang keamanan nasional terlihat jelas di sini. Tanpa intervensi, fenomena ini berpotensi berkembang menjadi lembaga hukum dengan hukum yang tidak menentu yang lintasan masa depannya tidak jelas (Nur & Putra, 2018).

Hak Tanggungan memiliki beberapa unsur pokok sebagaimana dijelaskan (Astuti & Daud, 2023) yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah janji hukum untuk membayar kembali pinjaman.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.

3. Hak Tanggungan dapat didirikan hanya di atas tanah atau di atas tanah bersama dengan hal-hal yang terintegrasi dengannya sebagai satu kesatuan.
4. Utang yang dijaminkan harus suatu utang tertentu.
5. Memberi kreditur tertentu prioritas dibanding kreditur lain.

2. Asas-Asas Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah objek jaminan tidak masuk boedel pailit sebelum kreditur menerima pelunasan, sesuai Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Selain memiliki ciri utama tersebut, Selain itu, Hak tanggungan memiliki beberapa karakteristik unik. Pertama, KPR berlaku untuk seluruh objek penjaminan dan tidak dapat dibagi kecuali jika para pihak sepakat dalam akta pemberian Hak tanggungan (APHT), sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Selanjutnya, Hak tanggungan merupakan lampiran, atau lanjutan dari, perjanjian pokok, yaitu hubungan hukum debitur-kreditur berdasarkan piutang dan hutang. Dengan demikian, keberadaan, berakhirnya, maupun hapusnya Hak Tanggungan bergantung langsung pada keberadaan utang yang dijaminkan tersebut (Asril, 2020).

Berikut adalah sifat-sifat Hak Tanggungan:

- a. Memberikan Kedudukan yang diutamakan (*Preferen*). Hak Tanggungan memberikan keistimewaan kepada kreditur pemegang hak tersebut. Jika debitur gagal membayar utangnya, kreditur memiliki hak utama untuk memperoleh pelunasan dari hasil

penjualan objek jaminan, melebihi kreditur lainnya yang tidak memiliki hak yang sama (Suwarjono et al., 2023).

- b. Mengikuti Objeknya (*Droit de Suite*); *Droit de Suite* sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 Angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, artinya diberikan jabatan atau didepan pemegangnya. (Sutarip, 2024). Hak Tanggungan tetap melekat pada objek tanah yang dijamin, meskipun tanah tersebut berpindah tangan kepada pihak lain. Artinya, siapa pun pemilik barunya, tanah tersebut tetap menjadi jaminan utang sampai Hak Tanggungan dihapus (Suwarjono et al., 2023).
- c. Publikatif (Terbuka untuk Umum); Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak ketiga, Hak Tanggungan harus didaftarkan dan diumumkan melalui pencatatan dalam buku tanah serta sertifikat tanah. Ini dikenal dengan asas publisitas.
- d. Tidak Dapat Dibagi-bagi (Indivisibilitas); Hak tanggungan ditetapkan "secara keseluruhan sebagai objek hak tangguhan dan bagiannya", menurut Pasal 21 Undang-Undang hak tanggungan (Adjie, 2023). Hak Tanggungan tidak dapat dibagi meskipun utangnya telah dibayar sebagian. Jaminan tetap melekat secara keseluruhan sampai seluruh utang lunas, kecuali ada kesepakatan lain yang sah.

Hak tanggungan harus diberikan sebagai tindak lanjut dari perjanjian dasar, yaitu perjanjian yang menciptakan hubungan hukum antara

kewajiban yang dijamin untuk pelunasan (Adjie, 2023), karena karakter *accecoir* hak tanggungan. Jika akta asli diperlukan untuk membuat perjanjian yang memunculkan hubungan hutang-Piutang ini atau jika perjanjian dapat dibuat dengan akta di bawah tangan tergantung pada kondisi hukum yang mengendalikan substansi perjanjian. Hak tanggungan adalah aksesori untuk piutang, asal dan kelanjutannya ditentukan oleh adanya perjanjian utang-piutang atau pengaturan lain yang menetapkan pelunasan piutang.

Asas - asas hak tanggungan menurut (Subagio, 2018), yaitu :

- a. Hak tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan.
- b. Hak tanggungan tidak dapat di bagi-bagi.
- c. Dibebankan hanya pada hak atas tanah yang sudah ada.
- d. Dapat mencakup benda terkait tanah.
- e. Bisa dibebankan atas benda yang akan ada.
- f. Bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok.
- g. Dapat menjamin utang di masa depan.
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang.
- i. Mengikuti objek meskipun berpindah tangan.
- j. Tidak dapat disita oleh pengadilan.
- k. Hanya berlaku atas tanah tertentu.
- l. Wajib didaftarkan.
- m. Dapat disertai janji-janji tertentu.

n. Tidak boleh diperjanjikan menjadi milik pemegang hak saat debitur wanprestasi. Pada Pasal 20 Ayat (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- 1) Hak tanggungan pertama untuk menjual aset sesuai Pasal 6, atau;
- 2) Hak eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2), menunjukkan bahwa harta tersebut akan dijual di pelelangan umum setelah proses hukum penyelesaian gugatan pemegang Hak tanggungan, dengan didahulukan dari kreditur lainnya (Manitik, 2018).

o. Ada prosedur yang mudah dan terjamin untuk pelaksanaan hak Hak tanggungan. Persyaratan hukum dapat memaksa penerima Hak tanggungan untuk melakukan tindakan hukum terhadap pemberi Hak tanggungan (debitur) jika yang terakhir gagal melakukan pembayaran atau melanggar perjanjian (Manitik, 2018).

Asas-asas dari Hak Tanggungan juga meliputi :

1. Asas Publisitas

Pasal 13 ayat 1 menunjukkan konsep publisitas dengan menyatakan bahwa Kantor Pertanahan harus diberitahu tentang penerbitan hak tanggungan. Akibatnya, agar hak tanggungan

mengikat secara hukum, pendaftarannya diperlukan dan mengikat hak tanggungan secara hukum dengan entitas lain.

2. Asas Spesialitas

Pasal 11 ayat 1 menjelaskan gagasan kekhususan dengan menjabarkan ketentuan-ketentuan yang diperlukan agar akta tanggungan (APHT) menjadi sah. Mengenai pokok bahasan, objek, dan jaminan utang, klausul ini dimaksudkan untuk memenuhi konsep kekhususan hak tanggungan.

3. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Menurut Pasal 2 Konstitusi, hak tanggungan pada dasarnya tidak dapat dibagi. Seluruh tujuan hak tanggungan, bukan hanya sebagian saja, terbebani oleh hak tanggungan. Meskipun sebagian dari hutang yang dijamin dapat dilunasi, hal itu tidak membebaskan penerima hak tanggungan dari kewajiban mereka untuk menagih sisa saldo. Sebaliknya, penerima hak tanggungan terus menagih pembayaran dari seluruh objek hak tanggungan (Jufrin et al., 2021).

Berdasarkan sifatnya, dengan demikian maka Roya Parsial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan. Sesuai dengan Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, para pihak dalam akta tanggungan memiliki kewenangan untuk berjanji mengubah karakter tanggungan yang tidak dapat dipisahkan jika mereka menginginkannya. Pasal 2 Ayat (1) UUHT membuat sangat sulit bagi satu pihak untuk hanya

memiliki sebagian dari harta yang diperhitungkan. Tetapi larangan perjanjian Hak tanggungan atas pembagian hak Hak tanggungan dapat dibaca sesuai keinginan para pihak. Setiap pengecualian terhadap aturan bahwa Hak tanggungan tidak dapat dialihkan harus mematuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) dan penjelasan UUHT. Kondisi ini termasuk, namun tidak terbatas pada, hal-hal berikut:

1. Hak atas tanah yang terpisah dan bernilai digunakan sebagai jaminan Hak tanggungan.
 2. Pelunasan utang dilakukan secara mencicil berdasarkan nilai masing-masing hak atas tanah.
 3. Setelah cicilan dilunasi, sebagian dari objek agunan tidak lagi menjadi Hak tanggungan.
 4. Bagian yang tersisa dari objek selanjutnya dibebani oleh Hak tanggungan untuk menjamin hutang yang belum dibayar.
- (Rahmadani, 2022).

Paragraf (2) memberikan pengecualian terhadap prinsip ketidakterpisahan. APHT yang dimaksud menyatakan bahwa kewajiban penjaminan dapat dilunasi dengan mencicil sebesar nilai setiap hak atas tanah yang termasuk dalam KPR, asalkan KPR tersebut diberikan beberapa hak. Dengan cara ini, Hak tanggungan hanya dapat membebani sisa hak atas tanah, sehingga sisa pinjaman dapat dijamin. Ketidakterpisahan merupakan pengecualian dari persyaratan ini, seperti yang dijelaskan dalam paragraf ini. Tujuannya untuk mengakomodir

kebutuhan dunia perkreditan dan khususnya pembiayaan kompleks perumahan yang semula dibangun dengan kredit. Pengguna kemudian akan dijual unit individual di kompleks tersebut (Supramono, 2009).

Selama dinyatakan secara eksplisit dalam APHT yang relevan, prinsip yang tidak dapat dipisahkan ini dapat diteguk untuk mengakomodasi Hak tanggungan atas berbagai hak atas tanah yang terdiri dari bagian-bagian terpisah yang masing-masing dianggap sebagai entitas independen untuk tujuan penilaian, sesuai dengan persyaratan Ayat (2) (Supramono, 2009).

3. Objek Hak Tanggungan

Hak milik, hak usaha, dan hak bangunan yang berkaitan dengan tanah merupakan salah satu hal yang memenuhi syarat Hak tanggungan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Perusahaan menetapkan hak milik, hak usaha, dan hak bangunan sebagai bentuk hak atas tanah dalam kerangka peraturan perundang-undangan dalam Pasal 4 ayat (1). Hak untuk memiliki, mengelola, atau menempati properti, serta hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang dimiliki oleh negara, adalah semua bentuk hak konstruksi.

Hak atas tanah yang telah dikonversi dari hak lama yang belum terealisasi adalah hak Hak tanggungan. Untuk menuju ke sana, Anda harus mengajukan pendaftaran tanah Gak bersamaan dengan mendapatkan Hak tanggungan (Arba & Mulada, 2021). Hak tanggungan pada dasarnya

memberikan hak hukum kepada peminjam untuk menggunakan tanah atau aset lain yang secara hukum dianggap sebagai bagian dari entitas yang sama dengan tanah sebagai jaminan pinjaman. Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 membahas hal ini. Undang-undang ini menetapkan tanggung jawab. Tujuan khusus dari hak hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik (HM)
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai (yang dapat dipindah tangankan dan menurut ketentuan berlaku dapat dijadikan jaminan utang)
- e. Benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah, seperti bangunan, tanaman, atau mesin yang melekat secara tetap.

Objek-objek ini harus terdaftar di kantor pertanahan dan dapat dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah. Sampai status hukumnya di klarifikasi, tanah yang tidak terdaftar tidak dapat digunakan sebagai barang hak tanggungan. Agar memenuhi syarat untuk ditanggungkan, hak atas tanah harus memenuhi beberapa kriteria (Putra & Suryono, 2020).

- a. Pertama, Kantor Pertanahan adalah lokasi yang diperlukan untuk pencatatan hak, yang dikenal sebagai Daftar Umum. Kreditur pemegang hak tanggungan menerima perlakuan khusus dibandingkan dengan kreditur lain, oleh karena itu pendaftaran ini sangat penting. Agar masyarakat mengetahuinya, hak tanggungan

harus dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijamin. Hal ini dilakukan sesuai dengan konsep publisitas.

- b. Kedua, hak atas tanah tersebut harus memiliki sifat dapat dialihkan (dipindahtangankan), sehingga jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, objek jaminan dapat segera dijual atau direalisasikan untuk melunasi utang yang dijamin (Putra & Suryono, 2020).

Selain hak milik, hak usaha, dan hak bangunan yang disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang nomor 4 tentang Perusahaan dan Pasal 3, serta benda-benda lain yang disebutkan dalam Pasal 27 Undang-Undang Perusahaan yang berkaitan dengan rumah susun dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985, objek hak tanggungan mencakup semua hal tersebut di atas dan banyak lagi. Materi pelajaran yang dibahas meliputi kompleks apartemen yang dibangun di atas properti yang telah secara resmi diberikan hak guna atau hak bangunan oleh negara, serta hak milik individu dari setiap unit apartemen yang terletak di tanah ini. Hak untuk menggunakan tanah negara ditambahkan ke objek hak tanggungan melalui Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Permohonan ini berlaku untuk orang atau badan hukum, dan hak diberikan untuk alasan pribadi atau bisnis selama jangka waktu tertentu.

Juga, tanah, bangunan, dan tanaman di atasnya semuanya dapat dikenakan hak tanggungan jika pihak-pihak yang terlibat setuju bahwa mereka semua adalah bagian dari properti dan memperlakukan bangunan dan tanaman sebagai satu kesatuan. Objek hak tanggungan yang

tersertifikasi dan terdaftar harus atas nama pemberi hak tanggungan sebelum UUHT mulai beroperasi. UUHT memperluas definisi objek Hak tanggungan dengan memasukkan tanah yang tidak bersertifikat, tanah bersertifikat yang tidak terdaftar atas nama pemberi Hak tanggungan karena pewarisan, penjualan, atau penukaran, dan tanah yang dipisahkan dari tanah induk dalam proyek-proyek seperti pengembangan real estate (Asril, 2020).

4. Subjek Hak Tanggungan

Hak tanggungan melibatkan dua pihak utama yaitu: pemberi pinjaman dan peminjam. Pemberi Hak tanggungan adalah entitas yang memiliki hak atas tanah yang dengan sukarela menjaminkan hak-hak ini sebagai jaminan atas pinjaman, seringkali debitur atau pemilik tanah. Pasal 8 ayat (1) UUHT menyebutkan (Asril, 2020), bahwa:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berwenang atas objek jaminan.”

Pemberi ini tidak perlu menjadi orang perseorangan atau perusahaan yang diperlukan hanyalah memiliki hak atas properti tersebut dan dapat ditanggungkan jika perlu. Seseorang atau organisasi yang memiliki kewenangan untuk mengesahkan undang-undang yang menetapkan hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan hutang sering dianggap sebagai tertanggung. Ketentuan ini mengikuti paragraf pertama Pasal 8 Undang-Undang KPR UUHT. Debitur wajib memiliki sertifikat hak atas tanah atau hak atas unit apartemen yang didaftarkan atas namanya sesuai dengan Pasal 9 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang

Layanan KPR Terintegrasi Secara Elektronik (disebut juga dengan Permen ATR/KBPN nomor 9 tahun 2019 tentang HT-el).

Sementara itu, pemegang Hak Tanggungan adalah pihak yang menerima jaminan tersebut, yaitu kreditur yang memberikan pinjaman kepada debitur. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), istilah "Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang merupakan kreditur" didefinisikan dalam Pasal 9.

Pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan yang diutamakan (*preferen*) atas hasil penjualan objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Tercatat secara resmi di Kantor Pertanahan, akta pemberian hak tanggungan (APHT) mengatur hubungan hukum antara kedua belah pihak. Menerima atau memegang hak hak tanggungan tidak berarti kewajiban tertentu (Asril, 2020) . Warga negara asing dan badan hukum asing yang berkantor pusat di Indonesia atau di luar negeri dapat memegang atau memperoleh Hak tanggungan, selama pinjaman tersebut digunakan untuk proyek pembangunan di dalam wilayah Republik Indonesia. Penjelasan yang diberikan dalam Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ini sejalan dengan hal tersebut adalah tugas penerima Hak tanggungan untuk bertindak sebagai kreditur di bawah pengaturan Hak tanggungan. Oleh karena itu, peran penerima Hak tanggungan terikat erat dengan perannya sebagai kreditur, karena penerima Hak tanggungan ditunjuk sebagai penjamin piutang yang dimiliki oleh kreditur (Asril, 2020).

5. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan adalah formalitas yang harus dilalui pemilik tanah untuk menggunakan properti mereka sebagai jaminan untuk membayar kembali kreditur. Pembebanan Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan jaminan hukum yang kuat kepada kreditur, sehingga ketika terjadi eksekusi atas jaminan, kreditur dapat memastikan bahwa hasil penjualan objek jaminan tersebut cukup untuk menutupi utang debitur yang belum terbayar (Narayani & Sudantra, 2020). Untuk terjadinya pembebanan, ada dua hal yang harus dilakukan yaitu pertama, di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), hak tanggungan harus dikabulkan dan kedua, hak tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Satu langkah sebelum benar-benar memberikan hak tanggungan adalah membuat komitmen untuk melakukannya, yang berfungsi sebagai jaminan pembayaran hutang tertentu. Hak tanggungan dinyatakan dalam dan merupakan komponen mendasar dari perjanjian pinjaman atau perjanjian lain yang menjadi dasar hutang (Rachman, 2022).

Ada dua langkah untuk prosedur pembebanan, dan itu adalah:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan melalui APHT oleh PPAT, didahului perjanjian utang-piutang.
- b. Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, sebagai saat lahirnya Hak Tanggungan.

Untuk menjamin pelunasan utang-piutang tertentu, komitmen pemberian Hak tanggungan harus dicantumkan dan merupakan unsur

esensial dari perjanjian utang atau dokumen lain yang menimbulkan utang tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUD. Janji ini harus dibuat sebelum hak hak tanggungan dapat diberikan.

Menurut peraturan yang digariskan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, sangat penting bahwa Hak tanggungan pemberian Hak tanggungan disepakati bersama dan tergabung dalam setiap transaksi yang menghasilkan utang. Dengan kata lain, penerima Hak tanggungan diberikan hak terlebih dahulu oleh perjanjian pinjaman dan hutang, yang merinci ketentuan masing-masing tanggungan (Rachman, 2022).

Untuk mematuhi konsep kekhususan dalam Hak tanggungan, hal-hal berikut harus dicantumkan dalam akta pemberian Hak tanggungan (APHT) sesuai aturan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, terlepas dari apakah subjek, objek, atau jaminan. hutang sedang dibahas:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-piutang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan ;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Rachman, 2022).

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa syarat-syarat yang berkaitan dengan isi akta Hak tanggungan diperlukan untuk

keabsahan akta tersebut. Kepatuhan penuh terhadap persyaratan APHT diperlukan agar APHT tersebut valid (Rachman, 2022).

Karena pembebanan komitmen yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUD tidak mengesampingkan keabsahan atau ketidakabsahan akta penerbitan hak tanggungan yang dipermasalahkan, maka dianggap fakultatif daripada perlu. Namun demikian, jika jaminan-jaminan yang disebutkan dalam ayat (2) Pasal 11 UUHT dimasukkan ke dalam APHT dan selanjutnya dicatat ke Kantor Pertanahan, maka jaminan-jaminan tersebut wajib secara hukum bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga (Rachman, 2022).

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT menyebutkan janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, yaitu :

- 1) Janji pembatasan penyewaan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis pemegang hak.
- 2) Janji membatasi perubahan objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis pemegang hak.
- 3) Janji memberi hak pengelolaan objek Hak Tanggungan kepada pemegang hak jika debitur wanprestasi.
- 4) Janji memberi hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek guna pelaksanaan eksekusi atau mencegah hilangnya hak akibat pelanggaran hukum.

- 5) Dalam hal terjadi wanprestasi oleh debitur, Hak tanggungan memberi wewenang kepada pemegang Hak tanggungan pertama untuk segera menjual barang tersebut.
- 6) Janji yang dibuat oleh pemegang Hak tanggungan asli untuk tidak membiarkan Hak tanggungan dikeluarkan dari agunan. Hak-hak pemegang Hak tanggungan kedua dan selanjutnya dilindungi oleh komitmen ini. Meskipun dilakukan untuk membayar kembali pemegang Hak tanggungan pertama, hak-hak ini terus membebani objek tanpa persetujuan dari pemegang Hak tanggungan kedua dan lebih tinggi.
- 7) Perjanjian bahwa orang yang mengambil pinjaman tidak dapat melepaskan klaimnya atas barang tersebut tanpa izin tertulis dari pemiliknya.
- 8) Dalam hal pelepasan benda Hak tanggungan atau dirampas haknya untuk kepentingan umum, maka penerima Hak tanggungan berhak memperoleh kembali seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterima oleh pemberi Hak tanggungan untuk mengembalikan piutang tersebut.
- 9) Jika objek penerima Hak tanggungan diasuransikan, pemberi Hak tanggungan mungkin diminta untuk mengembalikan piutang dengan mentransfer seluruh atau sebagian dari uang asuransi kepada penerima Hak tanggungan.

- 10) Untuk mendapatkan harga jual yang tinggi, pemberi Hak tanggungan setuju untuk meninggalkan properti penerima Hak tanggungan setelah dieksekusi.
- 11) Jaminan bahwa penerima Hak tanggungan akan mendapatkan akta atau sertifikat hak atas harta yang dijaminkan. (Widiyono, 2009)

Kemudian ketentuan dalam Pasal 12 UUHT memuat janji yang dilarang dicantumkan dalam APHT, yaitu :

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.”

Ketentuan ini diadakan dalam rangka untuk melindungi kepentingan semua pemberi tanggungan, termasuk debitur, dalam hal nilai harta benda penerima tanggungan melebihi utang yang dijamin. Untuk melindungi kepentingan debitur atas janji tersebut, penerima hak tanggungan tidak dapat segera mengambil alih properti yang ditanggungkan. Namun demikian, penerima hak tanggungan secara teknis dapat menjadi pembeli barang yang ditanggungkan jika proses yang diuraikan dalam Pasal 20 Undang- Undang Hak Tanggungan, yaitu pelaksanaan penerima hak tanggungan, diikuti. (Rachman, 2022).

Pendaftaran hak tanggungan dengan Kantor Pertanahan memenuhi persyaratan publisitas. Pasal 13 ayat 1 UUHT menyatakan bahwa pendaftaran harus dilakukan karena akan menentukan tanggal lahir KPR yang diterbitkan. Setelah Kantor Pertanahan menerima APHT dan jaminan lainnya, prosedur pendaftaran diselesaikan dengan membuat buku tanah

khusus untuk hak tanggungan yang terdaftar. Kehadiran hak tanggungan kemudian dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang relevan (Rachman, 2022).

Dapat diperhatikan juga bahwa buku Hak tanggungan harus dicatat selambat-lambatnya tujuh hari setelah penerimaan penuh dokumen pendaftaran. Jika hari Ketujuh jatuh pada hari libur, catatan tanah akan diberi tanggal pada hari kerja berikutnya. Hal ini dimaksudkan untuk menetapkan penanggalan buku pertanahan agar proses pembuatan pertanahan tanggungan tidak berlama-lama, yang akan merugikan pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan memberlakukan KPR pada buku tanah dan KPR pada pihak ketiga, prinsip publisitas terpenuhi pada tanggal KPR, yang menandakan lahirnya KPR (Hamin, 2017).

Di sini sertifikasi hak atas tanah untuk digunakan sebagai jaminan belum dilakukan ini harus terjadi sebelum hak tanggungan dapat didaftarkan. Dalam hal ini, tanggal yang dimasukkan dalam buku tanah penerima hak sebagai hari ketujuh dianggap sebagai akhir dari pendaftaran hak milik (Hamin, 2017).

Ketika buku tanah pertama kali dibuat, hak tanggungan juga dibentuk. Dengan kata lain, kreditur resmi memperoleh hak untuk menggunakan properti subjek hak tanggungan sebagai jaminan mulai hari itu. Melihat sertifikat hak tanggungan, yang mencantumkan kreditur sebagai

pemegang hak tanggungan pada sertifikat tanah yang diterbitkan, dapat menunjukkan hak ini.

Sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) UUHT, debitur dan kreditur dapat melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama secara serentak dengan pengenaan hak tanggungan atas benda-benda tanah yang tidak terdaftar sebagai jaminan atas hutangnya. Namun, ada beberapa tantangan ketika diwujudkan. Pertama, belum adanya kepastian hukum terkait data fisik dan yuridis tanah tersebut, yang dapat menyebabkan potensi keberatan atau gugatan dari pihak ketiga, sehingga kebanyakan kreditur, khususnya bank, enggan membebankan Hak Tanggungan. Kedua, adanya prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang dipegang oleh pihak bank dalam menghadapi situasi ini (Imron & Imanullah, 2017).

6. Beralihnya Hak Tanggungan

Pada prinsipnya orang yang telah menjaminkan benda miliknya, tidak menjadikan ia kehilangan hak dan kewenangan untuk mengambil tindakan pemilikan atas benda yang dijaminkan tersebut, artinya dengan dilakukannya perjanjian atas benda yang telah dijaminkan tersebut, tidak menjadikan dirinya kehilangan wewenang atas benda yang telah dijaminkan kepada kreditur atau bank dan ia sebagai pemilik benda tersebut masih mempunyai hak untuk mengalihkan atau menjaminkan benda itu kembali. Sepanjang mendapat persetujuan dari kreditur (Thomas et al., 2007).

Pengalihan piutang yang dijamin dengan kewajiban kepada pihak ketiga merupakan pengalihan tanggung jawab. Piutang dapat diwariskan

karena berbagai alasan, antara lain pengalihan hak tagih atas nama, subrogasi, pewarisan, dan lain-lain. Dalam Pasal 16 UUHT disebutkan. definisi hukumnya adalah bahwa ketika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan dialihkan ke kreditur baru, hak tanggungan tersebut juga dialihkan secara hukum kepada mereka. Kreditur hak tanggungan dapat secara sah mengalihkan piutang mereka kepada pihak lain melalui proses yang dikenal sebagai *cessie*. Proses subrogasi melibatkan pihak ketiga yang melunasi hutang debitur sebagai pengganti kreditur asli (Sjahdeini, 1999).

Menurut Pasal 16 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, kreditur baru wajib mencatat pengalihan hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana dimaksud pada Ayat (1). Ketentuan ini dimaksudkan agar terdapat perlindungan terhadap kreditur baru yang menerima pengalihan hak tagih atau piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Beralihnya hak tanggungan dapat terjadi dalam beberapa kondisi, antara lain:

a. Pemindahan Utang

Hiwalah adalah pengalihan atau pemindahan hutang dari tanggungan seseorang kepada orang lain yang mempunyai hutang pula kepada orang yang memindahkannya (Jajuli & Misno, 2024). Jika utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dipindahkan kepada pihak lain, hak tanggungan juga akan beralih ke kreditur baru. Pemindahan ini biasanya dilakukan

melalui perjanjian yang sah, dan hak tanggungan tersebut harus didaftarkan untuk memastikan perubahan ini tercatat secara resmi.

b. Pemindahan Hak atas Tanah

Jika hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dialihkan (misalnya melalui jual beli atau hibah), maka hak tanggungan juga akan beralih ke pihak pembeli atau penerima hibah. Hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam perjanjian serta akta pemberian hak tanggungan (APHT). Izin untuk mendaftarkan akta pengalihan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas suatu unit apartemen tidak diperlukan, kecuali jika sertifikat tersebut menetapkan bahwa pengalihan atau pelepasan hak atas penggunaan tanah negara juga memerlukan izin dari instansi yang berwenang (Sutedi, 2007).

c. Pemisahan atau Penyatuan Hak

Dalam beberapa kasus, hak tanggungan dapat beralih dalam hal terjadinya pemisahan atau penyatuan hak atas tanah, tergantung pada perjanjian yang ada antara para pihak.

d. Pengalihan oleh Kreditur

Kreditur pemegang hak tanggungan dapat mengalihkan hak tanggungan kepada pihak lain, misalnya lembaga keuangan lain yang membeli portofolio utang atau dalam hal pengalihan

kredit. Proses ini juga memerlukan pencatatan di Kantor
 Pertanahan agar sah dan memiliki kekuatan hukum.

Kreditur baru diwajibkan oleh undang-undang untuk mendaftarkan
 pengalihan hak tanggungan kepada Kantor Pertanahan sesuai dengan Pasal
 16 Ayat (2) UUHT untuk memenuhi konsep publisitas (Djumhana, 2000).
 Akta tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota
 setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatanganinya
 pemberian hak tanggungan. Setelah itu, harus dicatat dalam Buku-Tanah
 hak tanggungan dan Buku-hak atas tanah yang menjadi subjek hak
 tanggungan. Salinan catatan ini harus ditempatkan pada sertifikat hak
 tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang relevan (Pasal 16 Ayat (3)
 UUHT). (Santoso, 2010).

Catatan tanah dan sertifikat hak tanggungan harus diperbarui setiap
 kali ada perubahan kepemilikan, dan setiap bukti pengalihan piutang yang
 dijamin sebagai akibat dari cessie, subrogasi, pewarisan, penggabungan,
 atau penggabungan perusahaan juga harus dicatat (Thomas et al., 2007).

Dokumen-dokumen berikut diperlukan ketika pemegang hak
 tanggungan baru mengajukan permohonan agar pengalihan kepemilikan
 dicatat secara resmi:

- 1) Sertipikat Hak Tanggungan;
- 2) Surat tanda bukti beralihanya piutang yang dijamin dengan Hak
 Tanggungan berupa:

- a) Akta cessie atau akta autentik yang menyatakan adanya cessie tersebut;
- b) Akta subrogasi atau akta autentik yang menyatakan adanya subrogasi tersebut;
 - 1) Bukti pewarisan; atau
 - 2) Bukti penggabungan / peleburan perseroan atau koperasi.
 - 3) Identitas pemohon dan/atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut diajukan oleh pihak lain(Thomas et al., 2007).

Catatan tanah yang disebutkan sebelumnya akan dicatat pada tanggal tujuh hari setelah semua dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran pengalihan hak hak tanggungan diterima. Tanggal pesan diatur ke hari kerja berikutnya jika Hari Ketujuh terjadi pada hari libur (Thomas et al., 2007).

Pihak ketiga akan dapat memperoleh manfaat dari pengalihan hak tanggungan pada tanggal pencatatan, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 16 Ayat (4) UUHT. Seorang individu atau organisasi hukum yang berpura-pura menjadi kreditur didefinisikan sebagai pemegang hak tanggungan menurut Pasal 9 Undang-Undang Perusahaan. Dalam hal pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan meninggal dunia maka Hak Tanggungan ini beralih kepada ahli warisnya.

Dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT, Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur, pemegang Hak Tanggungan

kepada pihak lain. Cessie sendiri dalam sudut pandang hukum perdata merupakan suatu bentuk penyerahan hak milik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 584 KUHPerdato yang mengikuti suatu peristiwa hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hal milik atas suatu benda (Suwarjono et al., 2023). Dalam hal ini, menurut Pasal 613 KUH-perdata adalah piutang atas nama. Dengan demikian Cessie bukanlah suatu perbuatan hukum yang berdiri sendiri, melainkan merupakan suatu kelanjutan dari suatu peristiwa hukum perdata yang dibuat dengan tujuan untuk mengalikan hak milik atas piutang atas nama tersebut. Tanpa adanya peristiwa hukum yang dimaksud, Cessie tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi.

Subrograsi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasiutang debitur. Hal ini diatur dalam Pasal 1400 KUHPerdato. Ini berarti pihak ketiga yang telah membayar hutang debitur tersebut demi hukum muncul sebagai kreditur baru menggantikan kreditur lama. Karena hutang yang telah dibayar oleh pihak ketiga tersebut dengan sendirinya hutang tersebut menjadi hapus, tapi saat bersamaan perjanjian hutang piutang hidup lagi dengan pihak ketiga sebagai kreditur baru, dapat menagih kepada debitur, dan memperoleh hak-hak tuntutan yang berupa jaminan kredit tersebut(Thomas et al., 2007).

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Menurut akta yang membuktikan piutang yang dijamin

dialihkan kepada kreditur baru, pencatatan pengalihan tanggung jawab ini sudah cukup.

Selanjutnya, ketika hutang yang dijamin dengan hak tanggungan dialihkan kepada ahli waris, hak tanggungan juga berubah. Objek Hak Tanggungan dapat beralih karena debitur yang juga merupakan pemilik jaminan sebagai objek hak tanggungan tersebut meninggal dunia. Hukum mengatur bahwa ahli waris tidak saja akan mewarisi kekayaan pewaris yang meninggal dunia, tetapi juga mewarisi segala utangnya kepada pihak ketiga. Peralihan itu terjadi demi hukum, kecuali apabila menurut hukum pewarisan itu dapat ditolak oleh ahli waris yang bersangkutan (Thomas et al., 2007).

Setelah kematian pemilik hak tanggungan, yang merupakan pemilik sah dari properti yang ditanggungkan, ahli waris wajib memberi tahu Kantor Pertanahan tentang pengalihan hak mereka atas properti tersebut. Untuk melakukan ini, pihak yang berkepentingan harus memberikan dokumentasi yang menunjukkan bahwa hak tanggungan telah didaftarkan oleh kreditur baru, bahwa kewajiban yang diasuransikan oleh hak tanggungan telah dilunasi, atau bahwa hak tanggungan yang bersangkutan telah dikeluarkan oleh kreditur baru.

7. Berakhirnya/ Hapusnya Hak Tanggungan

a. Pencoretan Hak Tanggungan/Roya

Sebab-sebab yang menghapuskan Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 18 ayat (1) yaitu :

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.
 - c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- 2) Hak tanggungan hapus jika pemegangnya memberi pernyataan tertulis kepada pemberi bahwa hak tersebut dilepaskan.
 - 3) Hak tanggungan hapus jika Ketua Pengadilan Negeri menetapkan pembersihan atas permohonan pembeli tanah sesuai Pasal 19.
 - 4) Hapusnya hak tanggungan karena hak atas tanahnya hapus, namun utang yang dijamin tetap ada.

Menurut Sutan Remy Syahdeini, karena KPR harus dicatatkan ke Kantor Pertanahan saat dikabulkan. Hak tanggungan dianggap "lahir" pada tanggal pendaftaran di Buku tanah hak atas tanah atas tanah yang menjadi subjek hak tanggungan. Selain itu, setelah pemberi hak tanggungan mengajukan permohonan kepada pihak ketiga, mereka harus segera menyerahkan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan surat pernyataan tertulis terlampir untuk memberi tahu pemegangnya bahwa penerima hak tanggungan telah dibebaskan dari tanah tersebut. Pada saat itu, tanggung jawab pihak ketiga dianggap batal demi hukum (Syahdeini, 1999).

Mengenai hal meringankan objek hak tanggungan dari beban hak tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUHT:

- 1) Pembeli mungkin diminta oleh pemegang hak tanggungan untuk membebaskan properti yang dibeli dari hak tanggungan apa pun yang melebihi harga pembelian jika properti tersebut diperoleh melalui pelelangan umum yang diperintahkan oleh ketua pengadilan distrik atau melalui penjualan dan pembelian sukarela. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi pembelian objek Hak tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.
- 2) Untuk melepaskan hak tanggungan yang melebihi harga beli dari properti yang ditanggungkan, pemegang hak tanggungan harus memberikan pernyataan tertulis yang menyatakan pelepasan hak tanggungan.
- 3) Pembeli properti yang ditanggungkan dapat meminta ketua pengadilan negeri yang memiliki yurisdiksi atas properti tersebut untuk memutuskan bagaimana hasil lelang akan dibagi di antara berbagai kreditur dan bagaimana mereka akan dinilai sesuai dengan undang-undang jika tidak ada kesepakatan di antara pemegang hak tanggungan mengenai pembebasan properti dari beban yang melebihi harga belinya. Jika hak tanggungan tidak dapat menyelesaikan sengketa pembersihan mereka secara damai, mereka harus mencoba melakukannya sebelum pembeli membawa masalah

tersebut ke ketua pengadilan distrik. Bisa mendapatkan persetujuan dari pihak terkait untuk jasa perantara jika diperlukan.

- 4) Permohonan pembersihan objek 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 objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Di sini, pernyataan tertulis kreditur bahwa piutang yang dijamin dicabut digunakan untuk mendokumentasikan penghapusan KPR yang dipermasalahkan (Sjahdeini, 1999). Sertifikat tidak lagi diperlukan, dan dibuat catatan dalam buku tanah yang ditanggungkan tentang penghapusan hak tersebut. Istilah "coret" atau "Roya" menggambarkan trek yang sangat mirip. Akta asli dan pendaftaran tanah untuk properti yang dijamin juga diperbarui. Pengembalian sertifikat kepemilikan tanah kepada pemilik sahnya setelah dicatat (Sjahdeini, 1999).

Istilah roya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditemukan dalam penjelasan umum butir 8 dan penjelasan pasal 22 ayat(1) undang-undang ini. Kalau diperhatikan penggunaan istilah roya

dalam penjelasan undang-undang tersebut, roya memiliki arti pencoretan catatan tentang pembebanan hak tanggungan yang bersifat administratif di Kantor Pertanahan.

Catatan coretan atau hak tanggungan Roya selesai setelah hak tanggungan ditarik. Tujuan menghapus catatan atau hak tanggungan Roya adalah untuk mematuhi perintah administratif; Namun demikian, hak tanggungan yang dihapus tidak terpengaruh secara hukum oleh hal ini (Rachman, 2022).

Masyarakat akan mengetahui bahwa tanah-tanah tersebut telah dikembalikan secara bebas dan tidak dibebani hak tanggungan pada saat roya (pencoretan) dilakukan pada buku tanah atau sertifikat yang bersangkutan. Ini akan mengembalikan keseimbangan kekuasaan dalam sistem hukum. Demi pengetahuan umum dan kejelasan hukum, perlu dilakukan pencatatan pencabutan suatu pengenaan hak jika diperlukan untuk mendokumentasikan pemberian, pengalihan, atau pengenaan hak tersebut (Nur & Putra, 2018).

Selain itu tujuan dari roya itu adalah membersihkan catatan-catatan dan beban-beban diatas tanah yang dibebani hak tanggungan apabila hutang telah dibayar lunas oleh debitur. Dalam hal ini debitur mempunyai kepentingan agar catatan pembebanan dalam buku tanah dan sertipikat tanahnya dihapus atau di roya. Dengan demikian, debitur bebas untuk menjual tanah tersebut atau memasang kembali hak tanggungan (Rahmanda, 2019). Calon pembeli atau penerima jaminan

yang berikutnya menghendaki agar tanah atau bangunan yang dibeli olehnya atau yang akan diberikan jaminan kepadanya memang harus bersih dari pembebanan hutang dan hak tanggungan sehingga si pembeli dan si penerima jaminan tidak dirugikan di kemudian hari.

Apabila telah dilakukan roya si debitur sebagai pemilik tanah berikut bangunan di atasnya benar-benar telah bebas dari hutang hak tanggungan yang selama ini membebaninya. Tanah berikut bangunan tersebut mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dibandingkan masih dibebani hak tanggungan. Sementara roya berfungsi sebagai bukti bahwa debitur tidak lagi bertanggung jawab atas hutang dan hak tanggungan yang telah menyimpannya, roya juga berfungsi sebagai bukti bahwa debitur telah melunasi hutang dan hak tanggungan atas properti tersebut.

Setelah hak tanggungan dibatalkan, Kantor Pertanahan diwajibkan oleh Pasal 22 undang-undang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996 untuk menghapus catatan hak tanggungan dari hak atas tanah dan buku sertifikat. Sementara itu, sertifikat hak tanggungan yang dipermasalahkan dicabut dan bersama dengan buku tanah hak tanggungan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan diberitahukan dalam Buku Tanah tentang hak tanggungan dalam hal sertifikat tersebut tidak dikembalikan dengan alasan apapun (Rahmanda, 2019).

Pencoretan hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar :

- 1) Permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :
 - a) Sertipikat hak tanggungan dicatat hapus oleh kreditur karena piutang telah lunas, atau
 - b) Pernyataan tertulis kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutang telah lunas, atau
 - c) Pernyataan tertulis kreditur bahwa hak tanggungan telah dilepaskan (Rahmanda, 2019).
- 2) Putusan atau ketetapan Pengadilan Negeri tentang penghapusan KPR, dengan salinan putusan atau ketetapan tersebut terlampir, karena kreditur menolak untuk memberikan pernyataan yang disebutkan sebelumnya atau karena permohonan perintah penghapusan terkait dengan sengketa yang sedang ditinjau oleh pengadilan negeri lain.

Atas dasar itu Kepala 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 pencoretan hak tanggungan tersebut. Sertifikat dicabut dan dibuat catatan dalam Buku tanah yang ditanggungkan tentang penghapusan hak tersebut. Catatan tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijaminkan juga memuat informasi serupa.

Sertifikat yang membuktikan kepemilikan atas tanah yang telah dicatat dan dikembalikan kepada pemilik yang sah (Rahmanda, 2019).

Jika Sertifikat hak tanggungan tidak diserahkan bersamaan dengan *Roya Letter* atau tidak dikembalikan ke Kantor Pertanahan, pelepasan hak tanggungan akan tetap dilanjutkan dan harus didokumentasikan dalam Buku Tanah hak hak tanggungan terkait. Hal ini tertuang dalam Pasal 22 ayat (3) UUHT.

Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 22 ayat (3) UUHT ini sangat pragmatis. Di hadapan surat kerajaan dari kreditur yang bersangkutan, kecuali jika sebagian kerajaan itu sah, hutang yang diberikan jaminannya tidak ada lagi, atau ditetapkan bahwa kreditur tidak lagi memerlukan jaminan hak tanggungan. Penyelesaian tersebut dilakukan dengan pendekatan yang tidak dapat dijalankan pada saat itu. Jika surat keterangan KPR salah tempat, solusinya adalah dengan membuat akta persetujuan di hadapan notaris atau kreditur, disertai Surat Keterangan Hilang dari kepolisian, untuk secara resmi memberikan pernyataan tertulis di hadapan kantor pusat. Dalam peristiwa ini yang mengherankan bahwa *consent roya* yang adalah pernyataan persetujuan untuk meroya, yang biasanya dipakai untuk mengganti surat roya yang hilang, dipakai untuk mengganti sertipikat hak tanggungan yang hilang, padahal yang hilang di sini bukan surat royannya, tetapi sertipikat hak tanggungannya (Sjahdeini, 1999).

b. *Roya Parsial*

Tujuan dari pencantuman Roya (coretan) pada Buku tanah atau sertifikat tanah yang bersangkutan adalah untuk menunjukkan secara terbuka bahwa tanah tersebut telah dibebaskan dari sitaan dan tidak lagi menjadi tanggungan hukum (Shidiq, 2021). Jika pemberian, pengalihan, dan pengenaan hak tersebut perlu didaftarkan, maka pencabutan pengenaan tersebut juga harus didokumentasikan untuk memberikan kesadaran masyarakat dan kejelasan hukum mengenai hak tersebut. Setelah pelaksanaan UUHT, ketentuan janji dan nota kredit dibatalkan sekali lagi selama pemberlakuan HT tentang hak atas tanah dan benda-benda terkait (Hajati et al., 2020).

Pasal 2 Ayat (1) UUHT menetapkan bahwa hak tanggungan tidak dapat dipisahkan, kecuali ditentukan lain dalam akta tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2. Ketentuan tersebut ternyata menyulitkan bagi debitur dalam pelaksanaan Roya Parsial hak tanggungan. Guna mengatasi kesulitan tersebut maka dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) undang-undang hak tanggungan menyatakan bahwa :

“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, 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 adalah sama dengan juga disebut Roya parsial. klausula Roya sebagian harus tertuang dalam

APHT yang bersangkutan, lembaga Roya sebagian ini juga memperbolehkan kavling tanah yang menjadi bagian dari objek KPR dibebaskan dari cicilan sebesar jumlah yang disepakati. Hal ini karena Pasal 2 Ayat (2) mensyaratkan perjanjian Roya sebagian terlebih dahulu. Di satu sisi, peraturan Menteri Agraria nomor 3 tahun 1997 membantu mempermudah ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUHT.

Dengan pengecualian Pasal 2 Ayat (2) UUHT, yang memungkinkan terjadinya penyimpangan terhadap asas-asas, Pasal 22 Ayat (9) UUHT memberikan pemahaman kepada para pihak tentang bagaimana menerapkan Roya parsial: “hak tanggungan tidak dapat di bagi-bagi”, dengan jalan memberikan kesempatan kepada para pihak, untuk memperjanjikan roya atas sebagian daripada beberapa bidang yang dijaminakan seiring dengan pembayaran sebagian dari utang debitur, yang besarnya sudah disepakati bersama, sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) tersebut di atas(Satrio, 1998).

Mengenai kemungkinan Roya Parsial diatur lebih lanjut dalam Pasal 22 ayat (9) UUHT yang mengatakan :

“Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas hak tanggungan yang semula membebaninya”.

Surat permohonan yang diberikan oleh kreditur Roya secara eksplisit menggambarkan hak atas tanah yang diminta oleh Kerajaan.

Permohonan tersebut disertai dengan sertifikat hak atas tanah yang akan dikelola dan sertifikat tanggung jawab terkait.

Prosedur roya dilakukan seperti yang dijelaskan sebelumnya untuk sertifikat hak milik atas tanah. Perbedaannya terletak pada sertifikat hak tanggung jawab; dalam hal roya sebagian, Kantor Pertanahan tidak mencabut sertifikat tersebut melainkan mengeluarkan nota yang menunjukkan bidang mana, bagian dari wilayah jaminan (atau segmen sertifikat induk), yang dikecualikan dari penjaminan (ditandai), sedangkan bidang yang tersisa (atau sertifikat induk lainnya) tetap dibebani sebagian oleh jaminan atas tunggakan utang. Sertifikat Tanggung Jawab kemudian dikembalikan kepada kreditur (Satrio, 1998).

Pendaftaran penghapusan hak tanggungan atas beberapa objek hak tanggungan dapat dilanjutkan meskipun tidak sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, bergantung pada pelepasan hak tanggungan atas objek tersebut oleh pemegang hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam akta asli atau pernyataan tulisan tangan, yang harus secara eksplisit menyebutkan bagian-bagian dari objek hak tanggungan yang bebas dari pembebanan hak tanggungan (Rachman, 2022).

Pendaftaran pelepasan hak tanggungan atas sebagian dari objek hak tanggungan yang merupakan hak yang didaftarkan secara terpisah dilakukan sesuai dengan ketentuan tersebut di atas. Pendaftaran pencabutan hak tanggungan atas beberapa objek tanggungan, yang

bukan merupakan hak atas tanah yang didaftarkan secara individual karena dimasukkan ke dalam hak atas tanah yang lebih luas, terjadi setelah penghancuran bidang tanah yang bersangkutan (Gunadi & Artati, 2021).