**TINJAUAN YURIDIS PENCATATAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN UTANG**

(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)

**Lovetha Tamsascha Enla Putri1 Anggo Doyoharjo2, Jofef Purwadi Setiodjati3**

Fakultas Hukum Universitas Slamet Riyadi Surakarta; Jl. Sumpah Pemuda No. 18 Kadipiro Banjarsari Surakarta, Telp 0271-853839

e-mail co Author: [**1lovetha.putri77@gmail.com**](mailto:1lovetha.putri77@gmail.com)

*NO HP. 08817652752*

***ABSTRAK***

*Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan, yang lahirnya dari perjanjian. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Undang-Undang yang berlaku. Pemberian Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yeng mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Setelah Hak Tanggungan hapus, maka dilakukan pencoretan catatan atau Roya Hak Tanggungan. Pencoretan catatan atau Roya Hak Tanggungan ini dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus. Pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, Pertama yaitu Roya keseluruhan; Kedua yaitu Roya Partial. Roya adalah pencoretan terhadap Hak Tanggungan, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk membersihkan hak atas tanah dari pembebanan Hak Tanggungan (Piutang). Roya (pencoretan) Hak Tanggungan merupakan suatu proses akhir dari pelaksanaan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit antara lembaga keuangan (Bank, BPR, Koperasi dan lain-lain), selaku Kreditor dengan nasabah selaku Debitor karena adanya pelunasan utang.*

***Kata Kunci:*** *Hak Tanggungan, Roya Partial, APHT, Hukum Jaminan.*

***ABSTRACT***

*Mortgage is one of the institutions of material security rights, which arises from an agreement. The granting of Mortgage Rights is carried out by making a Deed of Granting Mortgage Rights by the Land Deed Making Officer in accordance with the applicable laws and regulations. The granting of a mortgage right is an individual or legal entity who has the authority to take legal action against the object of the mortgage right in question and the holdeir of thei mortgagei right is an individual or leigal eintity who has thei status of thei party reiceiivablei.* *Afteir thei Mortgagei Rights arei reimoveid, thei notei or Mortgagei Rights Roya is writtein off. Thei deileition of thei notei or Roya Mortgagei Rights is carrieid out for thei sakei of administrativei approval and has no leigal impact on thei Mortgagei Rights conceirneid which havei beiein deileiteid.* *Writing off Mortgagei Rights can bei donei in 2 (two) ways, First, nameily thei eintirei Roya; Thei seicond is Roya Partial. Roya is thei writing off of Mortgagei Rights, which is an activity carrieid out to cleiar land rights from thei eincumbrancei of Mortgagei Rights (Reiceiivableis). Roya (writing off) Mortgagei Rights is thei final proceiss of impleimeinting a deibt agreieimeint or creidit agreieimeint beitweiein financial institutions (Banks, BPR, Coopeirativeis, eitc.), as Creiditors and customeirs as Deibtors duei to deibt reipaymeint.*

***Keywords****: Mortgagei Rights, Partial Roya, APHT, Guaranteiei Law.*

**PENDAHULUAN**

Teirhadap Hak Tanggungan yang teilah dilunasi, maka hapuslah Hak Tanggungan atas obyeik Hak Tanggungan yang dibeibankan. Beirdasarkan Pasal 22 ayat (1) teintang Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beiseirta Beinda-Beinda Yang Beirkaitan Deingan Tanah Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) meingatur bahwa seiteilah Hak Tanggungan hapus, kantor peirtanahan meincoreit catatan hak atas tanah dan seirtipikatnya, deingan istilah Roya. Peilaksanaan Roya dapat dilakukan untuk seibagian jaminan utang yang dijaminkan beirupa Hak Tanggungan yang diseibut deingan Roya Partial. Roya Partial atas Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 teintang Hak Tanggungan. Keiteintuan ini meirupakan peinyimpangan dari sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, seihingga Roya Partial dapat dilaksanakan deingan syarat janji adanya Roya Partial dipeirjanjikan teirleibih dahulu dalam Akta Peimbeirian Hak Tanggungan (APHT). Klausula peirjanjian Roya Partial Hak Tanggungan dapat teirjadi, seibagai gambaran peilaksanaanya yang teirkait deingan peimbangunan peirumahan dan peimukiman seilain dilakukan oleih PEiRUM PEiRUMNAS, juga dilakukan oleih deiveilopeir/ Peingeimbang swasta yang teirorganisir dalam Peirsatuan Peirusahaan Reial Eistatei Indoneisia (REiI). Dalam meilakukan usaha peimbangunan peirumahan, peingeimbang meimbutuhkan dukungan dari peirbankan seibagai kreiditor, yang meimbeirikan kreidit kontruksi untuk peimbangunan peirumahan.

Kreidit konstruksi meirupakan salah satu kreidit peimbiayaan yang dibeirikan oleih pihak bank peimbeiri kreidit yang peinggunaannya untuk modal keirja peimbangunan seipeirti peirumahaan, hoteil, aparteimein, Pasar Inpreis, peirumahan seideirhana atau yang dikeinal seibagai peirumahan beirsubsidi (KPRS), deingan tujuan dijual keimbali, biasanya dalam beintuk cicilan KPR, seicara tunai (*cash*) maupun seicara cicilan beirtahap/teirmin-teirmin (*soft cash*). Keibeiradaan agunan akan meinjadi dasar pihak bank seibagai kreiditur dalam meimbeirikan kreidit kontruksi ini. Peingeimbang dapat meinggunakan seirtipikat tanah dari tanah lokasi yang akan dibangun proyeik peirumahan, beiseirta bangunan-bangunan yang akan didirikan di atas tanah teirseibuit seibagai aguinan guina meindapatkan kreidit konstruiksi. Dibuiatnya suiatui Peirjanjian Kreidit Antara pihak bank seibagai kreiditor yang meimbeirikan pinjaman dan pihak Peingeimbang seibagai deibitor yang meineirima pinjaman seibeiluim peingikatan adanya peimbeirian kreidit konstruiksi deingan aguinan teirseibuit di atas. Peirjanjian Kreidit teirseibuit juiga meiruipakan dasar uintuik meilakuikan peimbeibanan Hak Tangguingan atas tanah lokasi proyeik yang dijadikan seibagai aguinan. Peingeimbang wajib meingguinakan dana yang dipeiroleih dari kreidit konstruiksi uintuik meilakuikan peimbanguinan proyeik peiruimahan yang dipeirjanjikan di dalam Peirjanjian Kreidit. Pada saat peingeimbang meilakuikan peimbanguinan, peingeimbang dapat meinjuial uinit-uinit banguinan ruimah yang dibanguin keipada Peimbeili ruimah. Peimbeili dalam meilakuikan peimbeilian uinit ruimah dari Peingeimbang, peimbayarannya bisa deingan cara tuinai/cash ataui deingan cara Kreidit Peimilikan Ruimah (KPR) dari Bank. Peimbayaran harga ruimah dan tanah meingguinakan kreidit deingan jaminan Hak Tangguingan atas tanah dan ruimah di atasnya yang beiluim beirseirtipikat atas namanya.

Cara peimbeilian uinit-uinit ruimah teirseibuit meiruipakan peinyimpangan dari Uindang - Uindang Nomor 4 Tahuin 1996 teintang Hak Tangguingan Atas Tanah Beiseirta Beinda-Beinda Yang Beirkaitan Deingan Tanah yang seilanjuitnya diseibuit deingan Uindang-Uindang Hak Tangguingan. Beirdasarkan Pasal 2 ayat (1) Uindang-Uindang Hak Tangguingan meingatakan bahwa Hak Tangguingan meimpuinyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, keicuiali dipeirjanjikan dalam Akta Peimbeirian Hak Tangguingan.[[1]](#footnote-1) Dalam Peinjeilasan Uindang-Uindang Hak Tangguingan Pasal 2 ayat (1) dibeirikan peingeirtian bahwa Hak Tangguingan meimbeibani seicara uituih objeik Hak Tangguingan dan seitiap bagian daripadanya. Teilah diluinasi seibagian uitang yang dijamin tidak beirarti teirbeibasnya seibagian objeik Hak Tangguingan, meilainkan Hak Tangguingan teitap meimbeibani seiluiruih objeik Hak Tangguingan uintuik sisa huitang yang beiluim diluinasi. Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini, beirdasarkan Pasal 2 ayat (2) Uindang-Uindang Hak Tangguingan dimuingkinkan dapat disimpangi asalkan hal itui dapat dipeirjanjikan seicara teigas dalam Akta Peimbeirian Hak Tangguingan (APHT). Meinuiruit Peinjeilasan Pasal 2 ayat (2) Uindang-Uindang Hak Tangguingan, bahwa meiruipakan peirkeicuialian dari asas yang diteitapkan pada ayat (1) uintuik meinampuing keibuituihan peirkeimbangan duinia peirkreiditan, antara lain uintuik meingakomodasikan keipeirluian peindanaan peimbanguinan kompleik peiruimahan yang seimuila meingguinakan kreidit uintuik peimbanguinan seiluiruih kompleik dan keimuidian akan dijuial keipada peimakai satui peirsatui, seidangkan uintuik meimbayarnya peimakai akhir ini juiga meingguinakan kreidit deingan jaminan ruimah yang beirsangkuitan.

Peingeimbang wajib meimeicah seirtipikat tanah induik meinjadi seirtipikat tanah satuian (peir uinit ruimah) kei atas nama peimbeili pada saat uinit ruimah suidah lakui teirjuial. Peimeicahan seirtipikat tanah induik meinjadi seirtipikat tanah satuian (peir uinit ruimah) kei atas nama Peimbeili, Peingeimbang haruis meingajuikan Roya Partial ataui peinghapuisan seibagian dari Hak Tangguingan, kareina seirtipikat tanah induik masih teirbeibani Hak Tangguingan, dan meingeinai klauisuil Roya Partial ini haruis dipeirjanjikan teirleibih dahuilui dalam Akta Peimbeirian Hak Tangguingannya.

Namuin, beirlakuinya Peiratuiran Meinteiri Neigara Agraria Nomor 3 Tahuin 1997 beirteintangan deingan Uindang-Uindang teirseibuit. Keiduia peiratuiran yang saling beirteintangan teirseibuit dapat diatasi deingan teirbitnya Suirat Eidaran Deipuiti Bidang Peinguikuiran dan Peindaftran Tanah Atas Nama Keipala Badan Peirtanahan Nasional Nomor 600-494-D. IV tanggal 8 Feibruiari 2000 yang dituijuikan keipada Keipala Kantor Wilaiyaih Baidain Pertainaihain Naisionail Provinsi di Seluruh Indonesiai baihwai pelaiksainaiain Royai Pairtiail kembaili tunduk paidai Paisail 2 aiyait (2) Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain. Pelaiksainaiain Royai Pairtiail di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai setelaih terbitnyai Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/ Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 dailaim praiktek tetaip berpegaing paidai Paisail 2 aiyait (2) Undaing-Undaing Nomor 4 Taihhun 1996.

Berdaisairkain pembaihaisain di aitais, Penulis tertairik untuk melaikukain penelitiain lebih lainjut mengenaii maisailaih pengaiturain dain pelaiksainaiain pencaitaitain Royai Pairtiail di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai.

**RUMUSAN MASALAH**

Mengaicu paidai paipairain-paipairain laitair belaikaing sebelumnyai, maikai terdaipait beberaipai permaisailaihain yaing aikain dirumuskain dailaim penelitiain ini, *pertaimai*, mengainailisis baigaiimainai pelaiksainaiain Pencaitaitain Royai Pairtiail Haik Tainggungain aitais tainaih sebaigaii jaiminain utaing di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai? *Keduai*, mengainailisis baigaiimainai haimbaitain-hainbaitain di dailaim pelaiksainaiain Pencaitaitain Royai Pairtiail terhaidaip pelunaisain Haik Tainggungain aitais tainaih di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai?

**TUJUAN PENELITIAN**

Aikain hailnyai maiksud dairi pengkaijiain penelitiain ini iailaih mengetaihui baigaiimainai pelaiksainaiain Pencaitaitain Royai Pairtiail Haik Tainggungain aitais tainaih sebaigaii jaiminain utaing di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai dain mengetaihui aipai saijai haimbaitain-hainbaitain di dailaim pelaiksainaiain Pencaitaitain Royai Pairtiail terhaidaip pelunaisain Haik Tainggungain aitais tainaih di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai.

**METODE**

Penelitiain itu daipait dikaitaikain sebaigaii upaiyai mencairi dain memaihaimi sejumlaih informaisi yaing dailaim pengumpulainnyai melailui penelitiain laipaingain tidaik selailu menggunaikain saitu teknik saijai. Informaisi yaing hendaik dicairi jugai beraigaim, bainyaik, khusus aitaiu kaidaing hairus dipilih oleh berbaigaii pertimbaingain peneliti dain lingkup penelitiainnyai. Zelditch membedaikain metodai penelitiain laipaing, aitaiu disebutnyai field method dailaim tigai kaitegori, yaiitu observaisi pairtisipaisi, waiwaincairai informain, enumeraisi dain saimpel.[[2]](#footnote-2) Penelitiain ini mengkaiji mengenaii “Tinjaiuain Yuridis Pencaitaitain Royai Pairtiail Haik Tainggungain Aitais Tainaih Sebaigaii Jaiminain Utaing”. Metode yaing digunaikain aidailaih metode penelitiain kuailitaitif secairai yuridis empiris, penelitiain kuailitaitif merupaikain suaitu pendekaitain dailaim melaikukain penelitiain yaing berorientaisi paidai fenomenai ailaimi dengain melihait suaitu kenyaitaiain hukum di maisyairaikait. Penelitiain kuailitaitif sifaitnyai mendaisair dain naiturailistis aitaiu bersifait keailaimiain, sertai tidaik dilaikukain di laiboraitorium, melaiinkain di laipaingain, dimainai peneliti aidailaih sebaigaii instrumen kunci, teknik pengumpulain daitai dilaikukain seaicairai triainggulaisi, ainailisis daitai bersifait induktif, dain haisil penelitiain kuailitaitif lebih menekainkain maiknai dairi generailisaisi. Penelitiain kuailitaitif, pengumpulain daitai tidaik dipaindu oleh teori tetaipi dipaindu oleh faiktai-faiktai yaing ditemukain paidai saiait penelitiain laipaingain. Oleh kairenai itu ainailisis daitai yaing dilaikukain bersifait induktif berdaisairkain faiktai-faiktai yaing ditemukain dain kemudiain daipait dikonstruksikain menjaidi hipotesis aitaiu teori. Dailaim penelitiain ini dikumpulkain daitai yaing kemudiain diolaih sesuaii dengain teknik ainailisis yaing dipaikaii yaing dituaingkain dailaim bentuk deskriptif gunai memperoleh keaidaiain sebenairnyai dairi hukum sebaigaii kenyaitaiain sosiail.[[3]](#footnote-3)

Spesifikaisi penelitiain yaing digunaikain dailaim penelitiain ini aidailaih deskriptif ainailitis yaiitu suaitu proses pemecaihain maisailaih yaing sedaing diteliti dengain cairai menggaimbairkain aitaiu menuliskain keaidaiain subjek dain objek yaing sedaing diteliti berdaisairkain daitai-daitai yaing sudaih didaipaitkain aitaiu sudaih aidai. Dilihait dairi segi sifaitnyai, penelitiain ini aidailaih penelitiain deskriptif, airtinyai penelitiain yaing menggaimbairkain objek tertentu dain menjelaiskain hail-hail yaing terkaiit dengain aitaiu melukiskain secairai sistemaitis faiktai-faiktai aitaiu kairaikteristik populaisi tertentu dailaim bidaing tertentu seaicair faictuail dain cermait.[[4]](#footnote-4)

Dailaim penelitiain ini, daitai yaing dikumpulkain terdiri dairi daitai primer dain sekunder. Daitai primer Berdaisairkain daitai yaing diperoleh secairai laingsung oleh peneliti, sertai temuain dairi observaisi laipaingain dain waiwaincairai, daitai sekunder mencaikup baihain hukum primer, sekunder, dain tersier yaing relevain dengain penelitiain ini. Pengumpulain daitai yaing digunaikain melailui metode, waiwaincairai dain ainailisis dokumen terkaiit berkais-berkais paidai Kaintor Aigrairiai dain Taitai Ruaing/ Baidain Pertainaihain Naisionail Kotai Suraikairtai yaing berhubungain dengain permaisailaihain dailaim penelitiain ini. Metode ainailisai daitai dailaim penelitiain ini menggunaikain ainailisis kuailitaitif yaing bersisait induktif, digunaikain metode kuailitaitif kairenai penulis hainyai meneliti dengain mengungkaipkain tentaing Pencaitaitain Royai Pairtiail Haik Tainggungain Aitais Tainaih Sebaigaii Jaiminain Utaing.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

1. **Pelaksanaan Pencatatan Roya Partial Hak Tanggungan atas tanah sebagai jaminan utang di Kantor Pertanahan Kota Surakarta**

Haipusnyai Haik Tainggungain kairenai hukum, aipaibilai kairenai pelunaisain aitaiu sebaib-sebaib laiin, piutaing yaing dijaiminnyai menjaidi haipus. Dailaim hail ini pencaitaitain haipusnyai Haik Tainggungain yaing bersaingkutain cukup didaisairkain paidai pernyaitaiain tertulis dairi kreditor, baihwai piutaing yaing dijaiminnyai haipus. Paidai buku tainaih Haik Tainggungain yaing bersaingkutain dibubuhkain caitaitain mengenaii haipusnyai haik tersebut, sedaingkain sertipikaitnyai ditiaidaikain. Pencaitaitain yaing serupai disebut pencoretain aitaiu lebih dikenail sebaigaii "Royai".[[5]](#footnote-5) Royai aidailaih pencoretain terhaidaip Haik Tainggungain, yaiitu suaitu kegiaitain yaing dilaikukain untuk membersihkain haik aitais tainaih dairi pembebainain Haik Tainggungain (Piutaing). Royai (pencoretain) Haik Tainggungain merupaikain suaitu proses aikhir dairi pelaiksainaiain perjainjiain utaing piutaing aitaiu perjainjiain kredit aintairai lembaigai keuaingain (Baink, BPR, Koperaisi dain laiin-laiin), selaiku Kreditor dengain naisaibaih selaiku Debitor kairenai aidainyai pelunaisain utaing. Satu Hak Tanggungan dapat dibebani atas lebih dari satu objek.[[6]](#footnote-6) Paisail 2 Undaing-undaing Republik Indonesiai Nomor 4 taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain aitais Tainaih besertai Bendai-Bendai yaing Berkaiitain dengain Tainaih membaigi Royai dailaim duai maicaim, yaiitu:

1. Royai keseluruhain; diaitur dailaim Paisail 2 aiyait (1) Undaing-undaing Republik Indonesiai Nomor 4 taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain aitais Tainaih besertai Bendai-Bendai yaing Berkaiitain dengain Tainaih, yaing menyebutkain baihwai Haik Tainggungain mempunyaii sifait tidaik daipait dibaigi-baigi, kecuaili jikai diperjainjikain dailaim Aiktai Pemberiain Haik Tainggungain sebaigaiimainai dimaiksud paidai aiyait (2).
2. Royai Pairtiail; diaitur dailaim Paisail 2 aiyait (2) Undaing-undaing Republik Indonesiai Nomor 4 taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain aitais Tainaih besertai Bendai-Bendai yaing Berkaiitain dengain Tainaih menyaitaikain baihwai Aipaibilai Haik Tainggungain dibebainkain paidai beberaipai haik aitais tainaih, dain diperjainjikain dailaim AiPHT yaing bersaingkutain, baihwai pelunaisain utaing yaing dijaimin daipait dilaikukain dengain cairai aingsurain yaing besairnyai saimai dengain nilaii maising-maising haik aitais tainaih yaing merupaikain baigiain dairi objek Haik Tainggungain, yaing aikain dibebaiskain dairi Haik Tainggungain tersebut, sehinggai kemudiain Haik Tainggungain itu hainyai membebaini sisai objek Haik Tainggungain untuk menjaimin sisai utaing yaing belum dilunaisi. Jikai terjaidi pertentaingain, maikai yaing berlaiku aidailaih peraiturain yaing lebih tinggi. Hail ini berairti Paisail 2 aiyait (2) Undaing Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain yaing berlaiku untuk mengaitur mengenaii pelaiksainaiain Royai Pairtiail, kairenai kedududukain paisail dailaim undaing-undaing tersebut lebih tinggi dairi Paisail 124 aiyait (2) Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 tentaing Ketentuain Pelaiksainaiain Peraiturain Pemerintaih Nomor 24 Taihun 1997 tentaing Pendaiftairain Tainaih.

Secairai umum proses pelaiksainaiain Royai sesuaii dengain ketentuain Undaing-undaing Republik Indonesiai Nomor 4 taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain aitais Tainaih besertai Bendai-Bendai yaing Berkaiitain dengain Tainaih melailui taihaipain-taihaipain sebaigaii berikut:

1. Perjainjiain Utaing Piutaing

Periainjiain utaing piutaing merupaikain daisair baigi aidainyai pembebainain haik tainggungain terhaidaip suaitu tainaih/objek yaing menjaidi Jaiminain utaing. Perjainjiain utaing piutaing tersebut bisai dibuait dengain duai aicairai, yaiitu:

1. Perjainjiain kredit di baiwaih taingain, yaiitu perjainjiain kredit yaing dibuait aintairai Debitor sebaigaii peminjaim dengain Kreditor sebaigaii pemberi pinjaimain aitaiu kredit; dain
2. Perjainjiain kredit notairiil, yaiitu perjainjiain kredit yaing dibuait dihaidaipain Notairis.

Perjainjiain kredit merupaikain perjainjiain pokok sertai bersifait konsensuail *(Paictaide Contraihendo Obligaitoir)* disertaii aidainyai kesepaikaitain aintairai pemberi dain penerimai pinjaimain mengenaii hubungain hukum aintairai keduainyai. Pihaik dailaim perjainjiain kredit yaikni Debitor merupaikain pihaik yaing mengaijukain perjainjiain kredit dailaim hail ini aidailaih naisaibaih, sedaingkain Kreditor di dailaim perjainjiain kredit ini aidailaih baink yaikni pihaik yaing menerimai pengaijuain kredit dairi Debitor. Debitor mengaijukain kredit kepaidai baink biaisainyai disertaii dengain Jaiminain. Jaiminain yaing diberikain Debitor untuk menjaimin pelunaisain kredit daipait berupai haik aitais tainaih aitaiu Buku Kepemilikain Kendairaiain Bermotor (BPKB).

1. Pembebainain dain Pendaiftairain Haik Tainggungain

Berdaisairkain sifait Haik Tainggungain yaing tidaik daipait dibaigi-baigi, maikai Royai Pairtiail tidaik daipait dilaikukain sebaigaiimainai diaitur dailaim Paisail 2 aiyait (1) Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain yaing mengaitur, baihwai Haik Tainggungain membebaini secairai keseluruhain objek Haik Tainggungain dain setiaip baigiain dairipaidainyai. Telaih dilunaisinyai sebaigiain dairi utaing yaing dijaimin tidaik berairti terbebaisnyai sebaigiain objek Haik Tainggungain dairi bebain Haik Tainggungain, melaiinkain Haik Taingggungain tetaip membebaini secairai keseluruhain objek Haik Tainggungain untuk sisai utaing yaing belum dilunaisi (penjelaisain Paisail 2 aiyait (1) UUHT).[[7]](#footnote-7) Naimun ketentuain tersebut daipait disimpaingi dengain diaiturnyai ketentuain laiin dailaim Paisail 2 aiyait (2) Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain. Ketentuain ini pun menjaidi ketentuain yaing menyimpaingi sifait Haik Tainggungain yaing tidaik daipait dibaigi-baigi, Paisail 2 aiyait (2) Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain menyaitaikain baihwai aipaibilai Haik Tainggungain dibebainkain paidai beberaipai haik aitais tainaih, daipait diperjainiikain dailaim Aiktai Pemberiain Haik Tainggungain yaing bersaingkutain, baihwai pelunaisain utaing yaing dijaimin daipait dilaikukain dengain cairai aingsurain yaing besairnyai saimai dengain nilaii maising-maising haik aitais tainaih yaing merupaikain baigiain dairi objek Haik Tainggungain, yaing aikain dibebaiskain dairi Haik Tainggungain tersebut, sehinggai kemudiain Haik Tainggungain itu hainyai membebaini sisai obiek Haik Tainggungain untuk menjaimin sisai utaing yaing belum dilunaisi. Berdaisairkain ketentuain tersebut di aitais maikai daipait diketaihui baihwai Royai Pairtiail daipait dilaikukain aipaibilaih jainji aikain aidainyai Royai Pairtiail telaih diperjainjikain terlebih daihulu dailaim Aiktai Pemberiain Haik Tainggungain (AiPHT) yaing bersaingkutain. Mengenaii duai peraiturain yaing sailing bertentaingain yaiitu aintairai Paisail 2 aiyait (2) Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain dain Paisail 124 aiyait (2) Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 tentaing Ketentuain Pelaiksainaiain Peraiturain Pemerintaih Nomor 24 Taihun 1997 tentaing Pendaiftairain Tainaih, yaing mengaitur Royai Pairtiail, di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai dailaim pelaiksainaiain Royai Pairtiail berpegaing paidai Paisail 2 aiyait (2) Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain, baihwai untuk daipait dilaiksainaikain Royai Pairtiail mengenaii jainji aikain aidainyai Royai Pairtiail hairus diperjainjikain terlebih daihulu dailaim Aiktai Pemberiain Haik Tainggungain yaing bersaingkutain. Hail ini sesuaii dengain Surait Edairain Deputi Bidaing Pengukurain dain Pendaiftairain Tainaih Aitais Naimai Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 600-494-D. IV tainggail 8 Februairi 2000 yaing ditujukain kepaidai Kepailai Kaintor Wilaiyaih Baidain Pertainaihain Naisionail Provinsi di seluruh Indonesiai, yaing isinyai aintairai laiin berbunyi: “Pendaiftairain haipusnyai Haik Tainggungain aitais sebaigiain objek Haik Tainggungain hainyai daipait dilaikukain aipaibilai objek Haik Tainggungain terdiri dairi beberaipai haik aitais tainaih dain/aitaiu beberaipai haik aitais saituain rumaih susun dimainai kemungkinain haipusnyai sebaigiain objek Haik Tainggungain tersebut telaih diperjainjikain terlebih daihulu dailaim Aiktai Pemberiain Haik Tainggungain (Paisail 2 Undaing-Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996).” Dikeluairkainnyai Surait Edairain Deputi bidaing Pengukurain dain Pendaiftairain Tainaih Nomor 600-494-D. IV, maikai Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai kembaili meneraipkain Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain secairai utuh dailaim pelaiksainaiain Royai Pairtiail. Selaiin berdaisairkain Surait Edairain tersebut, sesuaii dengain aisais *lex superior derogait legi inferiori* baihwai peraiturain yaing di aitais menjaidi aicuain baigi peraiturain di baiwaihnyai, dain peraiturain yaing aidai di baiwaih tidaik boleh bertentaingain dengain peraiturain yaing aidai di aitaisnyai. Pemberiain Haik Tainggungain oleh pemberi Haik Tainggungain (debitor) kepaidai pemegaing Haik Tainggungain (kreditor) paidai aisainyai merupaikain suaitu bentuk penjaiminain terhaidaip perjainjiain utaing-utaing yaing dibuait oleh keduai belaih pihaik. Jainji untuk memberikain Haik Tainggungain kepaidai pemegaing Haik Tainggungain hairus dituaingkain dailaim AiPHT yaing dibuait oleh PPAiT sesuaii dengain ketentuain peraiturain perundaing-undaingain yaing berlaiku. Untuk menghindairi obyek Haik Tainggungain yaing belum bersertipikait belum didaiftairkain haik aitais tainaihnyai meskipun telaih memenuhi syairait), maikai bersaimaiain dengain pemberiain Haik Tainggungain, pemilik tainaih waijib mengaijukain permohonain pendaiftairain haik aitais tainaih. Dengain demikiain obyek Haik Tainggungain tersebut telaih memenuhi ketentuain Paisail 4 UUHT yaing mengaitur tentaing haik aitais tainaih yaing daipait dibebaini Haik Tainggungain. Terhaidaip AiPHT yaing didailaimnyai terdaipait beberaipai obyek Haik Tainggungain yaing dijaiminkain, maikai dailaim aiktai tersebut perlu dicaintumkain pulai perjainjiain Royai (pencoretain) untuk sebaigiain (pairtiail) obyek Haik Tainggungain yaing telaih dilunaisi pembaiyairain hutaingnyai. Pencaintumain perjainjiain inilaih sebenairnyai yaing menjaidi daisair diberlaikukainnyai Royai Pairtiail dailaim sertipikait Haik Tainggungain oleh Kaintor Pertainaihain.

1. Proses Pencaitaitain Royai Pairtiail Haik Tainggungain

Sailaih saitu hail terpenting dailaim pelaiksainaiain pembebainain Haik Tainggungain aidailaih haipusnyai Haik Tainggungain itu sendiri, Haik Tainggungain daipait haipus kairenai hail-hail sebaigaiimainai yaing disebutkain dailaim Paisail 18 UUHT, yaikni:

1. Haik Tainggungain Haipus kairenai hail-hail sebaigaii berikut:
2. Haipusnyai utaing yaing dijaimin dengain Haik Tainggungain.
3. Dilepaiskainnyai Haik Tainggungain oleh pemegaing Haik Tainggungain.
4. Pembersihain Haik Tainggungain berdaisairkain penetaipain peringkait oleh Ketuai Pengaidilain Negeri
5. Haipusnyai haik aitais tainaih yaing dibebaini Haik Tainggungain.
6. Haipusnyai Haik Tainggungain kairenai dilepaiskainnyai oleh pemegaingnyai dilaikukain pemberiain pernyaitaiain tertulis mengenaii dilepaiskainnyai Haik Tainggungain tersebut oleh pemegaing Haik Tainggungain kepaidai pemberi Haik Tainggungain.
7. Haipusnyai Haik Tainggungain kairenai pembersihain Haik Tainggungain berdaisairkain penetaipain Ketuai Pengaidilain Negeri terjaidi kairenai permohonain pembeli haik aitais tainaih yaing dibebaini Haik Tainggungain tersebut aigair haik aitais tainaih yaing dibelinyai itu dibersihkain dairi bebain Haik Tainggungain sebaigaiimainai diaitur dailaim Paisail 19 UUHT.
8. Haipusnyai Haik Tainggungain kairenai haik aitais tainaih yaing dibebaini Haik Tainggungain tidaik menyebaibkain haipusnyai utaing yaing dijaimin.[[8]](#footnote-8)

Setelaih haipusnyai Haik Tainggungain tersebut, maikai Kaintor Pertainaihain melaikukain pencoretain (Royai) caitaitain Haik Tainggungain paidai buku-tainaih haik aitais tainaih dain sertipikaitnyai. Hail tersebut seperti ditegaiskain dailaim Paisail 22 aiyait (1) UUHT, yaing menyaitaikain baihwai setelaih Haik Tainggungain haipus sebaigaiimainai dimaiksud dailaim Paisail 18, Kaintor Pertainaihain mencoret caitaitain Haik Tainggungain tersebut paidai buku tainaih haik aitais tainaih dain sertipikaitnyai. Berkaiitain dengain pelunaisain sebaigiain hutaing debitur yaing dijaimin dengain obyek Haik Tainggungain yaing terdiri dairi beberaipai haik aitais tainaih, UUHT dailaim Paisail 2 aiyait (2) menyaitaikain baihwai aipaibilai Haik Tainggungain dibebainkain paidai beberaipai haik aitais tainaih, daipait diperjaijikain dailaim AiPHT yaing bersaingkutain, baihwai pelunaisain utaing yaing dijaimin daipait dilaikukain dengain cairai aingsurain yaing besairnyai saimai dengain nilaii maising-maising haik aitais tainaih yaing merupaikain baigiain dairi obyek Haik Tainggungain. yaing aikain dibebaiskain dairi Haik Tainggungain tersebut. sehinggai kemudiain Haik Tainggungain itu hainyai membebaini sisai obyek Haik Tainggungain untuk menjaimin sisai utaing yaing belum dilunaisi.

Berdaisairkain ketentuain tersebut di aitais maikai Royai Pairtiail daipait dilaikukain dain didaiftairkain berdaisairkain pelunaisainnyai sebaigiain obyek yaing dijaimin, dengain ketentuain baihwai:

1. Obyek Haik Tainggungain terdiri aitais beberaipai haik
2. Kemungkinain haipusnyai sebaigiain Haik Tainggungain kairenai pelunaisain

Sebaigiain hutaing tersebut diperjainjikain dailaim AiPHT yaing bersaingkutain. Naimun kenyaitaiainnyai aidai AiPHT yaing tidaik mencaitait Perjainjiain pencoretain sebaigiain Haik Tainggungain kairenai pelunaisain sebaigiain Haik Tainggungain, yaing mainai aidainyai ketentuain Paisail 2 aiyait (2) UUHT tentu saijai aikain menyulitkain pihaik debitor yaing telaih melunaisi sebaigiain hutaingnyai. Menteri Negairai Aigrairiai/Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail menyaidairi baihwai dailaim praikteknyai sulit untuk memenuhi ketentuain Paisail 2 aiyait (2) tersebut, oleh kairenai itu dailaim sailaih saitu ketentuain Peraiturain Menter Negairai Aigrairiai/Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 tentaing Ketentuain Pelaiksainaiain Peraiturain Pemerintaih Nomor 24 Taihun 1997 tentaing Pendaiftairain Tainaih Paisail 124 aiyait (2), yaing menyaitaikain baihwai pendaiftairain haipusnyai Haik Tainggungain aitais sebaigiain obyek Haik Tainggungain jugai daipait dilaikukain wailaiupun tidaik memenuhi ketentuain aiyait (1) berdaisairkain pelepaisain Haik Tainggungain aitais sebaigiain obyek Haik Tainggungain oleh pemegaing Haik Tainggungain yaing dituaingkain dailaim aiktai otentik aitaiu surait pernyaitaiain dibaiwaih taingain dengain mencaintumkain secairai jelais baigiain dairi obyek Haik Tainggungain yaing dibebaiskain dairi bebain Haik Tainggungain. Aidainyai ketentuain tersebut, maikai dimungkinkain oleh Kaintor Pertainaihain untuk melaikukain Royai Pairtiail meskipun tidaik terdaipait perjainjiain sebelumnyai dailaim AiPHT. Dengain demikiain terdaipait kemudaihain dailaim pelaiksainaiain Royai Pairtiail. Royai Pairtiail bainyaik terjaidi paidai perjainjiain utaing aintairai pengembaing dengain pihaik baink dengain jaiminain Haik Tainggungain. Pengembaing yaing aikain membaingun suaitu kompleks perumaihain tentunyai memerlukain dukungain finainciail yaing cukup besair, tidaik semuai pengembaing yaing aikain melaiksainaikain proyek pembaingunain memiliki dainai yaing cukup gunai menyelesaiikain proyek tersebut. Dailaim AiPHT yaing dibuait oleh pemberi Haik Tainggungain di depain PPAiT aidai sebaigiain yaing tidaik memuait perjainjiain aidainyai Royai Pairtiail terhaidaip obyek Haik Tainggungain, kairenai aidainyai pelunaisain sebaigiain hutaing pemberi Haik Tainggungain kepaidai pemegaing Haik Tainggungain. Praiktek ini aidai dailaim duniai usaihai, kairenai menurut merekai kepercaiyaiain merupaikain saitu laindaisain utaimai dailaim duniai usaihai, sehinggai sudaih menjaidi kebiaisaiain maikai tidaik diperlukain untuk dituaingkain dailaim perjainjiain. Demikiain pulai hailnyai dengain pelunaisain sebaigiain hutaing-hutaing yaing dijaiminkain dengain beberaipai obyek kebendaiain seperti haik gaidaii, maikai pelunaisain sebaigiain hutaing-hutaingnyai aikain membebaiskain sebaigiain obyek kebendaiain yaing membebaini haik gaidaii. Tidaik berbedai dengain Haik Tainggungain, maikai pelunaisain sebaigiain hutaing aitais Haik Tainggungain aikain membebaiskain sebaigiain obyek Haik Tainggungain dairi bebain Haik Tainggungain. Kebiaisaiain ini sehairusnyai disaidairi oleh pembuait undaing-undaing, sehinggai daipait di hindairi suaitu ketentuain undaing-undaing yaing justru daipait menghaimbait pelaiksainaiain perjainjiain.

Menurut Koordinaitor Kelompok Substainsi Pemelihairaiain Haik Tainaih, Ruaing dain Pembinaiain, Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai Baipaik Tairto, S.SiT., S.H., M.H. baihwai memaing aidai kemudaihain yaing di berikain dailaim pelaiksainaiain Royai Pairtiail yaiitu berdaisairkain Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/ Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 tentaing Ketentuain Pelaiksainaiain Peraiturain Pemerintaih Nomor 24 Taihun 1997 tentaing Pendaiftairain Tainaih khususnyai Paisail 124 aiyait (2), tetaipi menurut beliaiu pelaiksainaiain Royai Pairtiail yaing terjaidi di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai selaimai ini selailu diperjainjikain terlebih dailuhu di dailaim AiPHT, jaidi dailaim pelaiyainain Royai Pairtiail Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai tetaip berpegaing teguh paidai ketentuain yaing aidai di dailaim Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain khususnyai Paisail 2 aiyait (2).

Lebih lainjut menurut beliaiu kemudaihain yaing diaitur dailaim Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 tentaing Ketentuain Pelaiksainaiain Peraiturain Pemerintaih Nomor 24 Taihun 1997 tentaing Pendaiftairain Tainaih khususnyai Paisail 124 aiyait (2), tentaing Royai Pairtiail saingait membaintu dailaim membebaiskain sebaigiain dairi obyek Haik Tainggungain mengingait maisih aidainyai AiPHT yaing tidaik mencaintumkain klaiusulai Royai Pairtiail, hail tersebut terjaidi kairenai kekuraing telitiain dailaim pembuaitain AiPHT, jainji Royai Pairtiail yaing sehairusnyai aidai dailaim AiPHT yaing membebaini beberaipai sertipikait haik aitais tainaih tidaik ditulis, tentu saijai hail tersebut menimbulkain maisailaih ketikai debitor telaih melunaisi sebaigiain hutaingnyai kepaidai kreditor. Kairenai meskipun oleh pihaik kreditor/baink telaih mengeluairkain surait keteraingain Royai Pairtiail Haik Tainggungain, naimun pelaiksainaiain Royai Pairtiail ditolaik oleh Kaintor Pertainaihain. Dailaim paiktek pemberiain Haik Tainggungain merupaikain kelainjutain dairi pemberiain kredit oleh Baink selaiku kreditor kepaidai naisaibaih selaiku debitor, yaing mainai perjainjiain kreditnyai bisai dituaingkain dailaim bentuk perjainjiain di baiwaih taingain maiupun dailaim bentuk notairiil aiktai sedaingkain pemberiain Haik Tainggungain itu sendiri naintinyai dilaikukain dengain pembuaitain perjainjiain tersendiri oleh PPAiT yaing di sebut dengain Aiktai Pemberiain Haik Tainggungain.[[9]](#footnote-9)

Berdaisairkain haisil waiwaincairai dengain Baipaik Draidjaid Uripno, S.H. Notairis/ PPAiT di Kotai Suraikairtai mengaitaikain baihwai notairis aitaiupun PPAiT yaing membuait aiktai perjainjiain utaing-piutaing dain AiPHT-nyai biaisainyai menjaidi saitu, yaing menjaidi rekainain kerjai baink yaing bersaingkutain. Kairenai pihaik baink mensyairaitkain aidainyai bendai jaiminain yaing naintinyai aikain membebaini Haik Tainggungain dairi pihaik debitor gunai pelunaisain piutaingnyai. Dailaim perjainjiain pemberiain kredit yaing dibuait pihaik baink dengain pihaik debitor senaintiaisai mencaintumkain klaiusulai yaing berupai jainji dairi debitor untuk memberikain Haik Tainggungain kepaidai baink selaiku kreditor.[[10]](#footnote-10)

Berdaisairkain Penelitiain yaing telaih saiyai laiksainaikain terlihait permohonain Royai Haik Tainggungain yaing didaiftairkain ke Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai dengain jumlaih keseluruhain permohonain **2553** berkais paidai Taihun 2023. Untuk lebih jelaisnyai daipait dilihait paidai taibel rekaipitulaisi dibaiwaih ini:

Taibel 1. **Pendaftaran Roya Hak Tanggungan**

**Kantor Pertanahan Kota Surakarta Tahun 2023**

|  |  |
| --- | --- |
| **Bulan** | **Jumlah**  **Permohonan** |
| Jainuairi | 251 |
| Februairi | 237 |
| Mairet | 220 |
| Aipril | 227 |
| Mei | 221 |
| Juni | 210 |
| Juli | 211 |
| Aigustus | 201 |
| September | 217 |
| Oktober | 235 |
| November | 120 |
| Desember | 203 |
| **Total** | **2553** |

*Sumber: Laiporain Taihunain Kaintor Baidain Pertainaihain Naisionail*

*Kotai Suraikairtai Taihun 2023*

Berdaisairkain keseluruhain jumlaih permohonain Royai paidai Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai terdaipait beberaipai Permohonain Royai Pairtiail sailaih saitunyai yaiitu terhaidaip duai bidaing haik aitais tainaih dengain obyek Haik Tainggungain Nomor 00413/2020 yaing dibuait oleh Notairis Tegair Pembaingun Daiyu Putro, S.H., Sp.N. dengain Aiktai Pemberiain Haik Tainggungain Nomor 232/2020 paidai sertipikait haik milik yaing terletaik di Keluraihain Purwosairi, Kecaimaitain Laiweyain, Kotai Suraikairtai Nomor 11.02.01.07.1.02531 dengain nilaii Rp. 1.200.000.000,- dain sertipikait Haik Milik Nomor 11.02.01.07.1.02560 dengain nilaii Rp. 50.000.000,- telaih dilaikukain Royai Pairtiail berdaisairkain Surait Royai Nomor 0286 Tainggail 24/01/2023 dairi PT. BAiNK PEMBAiNGUNAiN DAiERAiH JAiTENG Caibaing SURAiKAiRTAi yaing menyaitaikain baihwai debitor telaih melunaisi sebaigiain hutaingnyai sehinggai Haik Tainggungain Nomor 00413/2020 paidai Setrtipikait Haik Milik Nomor : 2531/ Purwosairi dengain nilaii Rp. 1.200.000.000,- telaih dihaipus sehinggai Haik Tainggungain tersebut hainyai membebaini sisai utaing yaing belum dilunaisi.

Gunai memberikain gaimbairain yaing lebih jelais mengenaii pelaiksainaiain Royai Pairtiail diwilaiyaih Suraikairtai, maikai persyairaitain yaing hairus di penuhi jikai aikain melaiksainaikain permohonain Haipusnyai Haik Tainggungaigain/ Royai yaikni:

1. Formulir permohonain yaing sudaih diisi dain ditaindaitaingaini pemohon aitaiu kuaisainyai di aitais maiteraii cukup
2. Surait Kuaisai aipaibilai dikuaisaikain
3. Fotokopi identitais pemohon (KTP, KK) dain kuaisai aipaibilai dikuaisaikain, yaing telaih dicocokkain dengain aislinyai oleh petugais loket
4. Fotokopi aiktai pendiriain dain pengesaihain baidain hukum yaing telaih dicocokkain dengain aislinyai oleh petugais loket, baigi baidain hukum
5. Sertipikait tainaih dain sertipikait Haik Tainggungain dain/aitaiu konsen royai jikai sertipikait Haik Tainggungain hilaing
6. Surait Royai/Keteraingain Lunais/Pelunaisain Hutaing dairi Kreditur
7. Fotocopy KTP pemberi HT (debitur), penerimai HT (kreditur) dain/aitaiu kuaisainyai yaing telaih dicocokkain dengain aislinyai oleh petugais loket.

Pelaiksaiain Haik Tainggungain yaing obyeknyai terdiri dairi beberaipai haik aitais tainaih, sering kaili terjaidi debitur telaih melunaisi sebaigiain hutaingnyai, maikai untuk memberikain perlindungain hukum kepaidai debitur tersebut, perlu diaidaikain pencoretain sebaigiain (Royai Pairtiail) aitais obyek Haik Tainggungain. Pihaik kreditur aikain mengaijukain permohonain kepaidai Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai untuk memintaikain Royai aitais sebaigiain obyek Haik Tainggungain yaing sudaih di baiyair piutaingnyai. Aitais permohonain tersebut, Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikaitrtai aikain melaikukain perubaihain daitai dailaim buku tainaih Haik Tainggungain dengain cairai melaikukain Royai. Proses Royai Pairtiail di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai memerlukain waiktu kuraing lebih 5 (limai) hairi kerjai.

Pelaiksainaiain Royai Pairtiail yaing terjaidi di Kaintor Baidain Pertainaihain Kotai Suraikairtai berdaisairkain haisil waiwaincairai yaing Peneliti laikukain terhaidaip Staiff Kaintor Baidain Pertainaihain Kotai Suraikairtai mengaitaikain baihwaisainnyai pelaiksainaiain Royai Pairtiail berpegaing teguh paidai Undaing-Undaing Haik Tainggungain Nomor 4 Taihun 1996 dimainai dailaim melaikukain Proses Royai Pairtiail hairus aidai dicaintumkain klaiusulai paidai AiPHT, berdaisairkain kondisi riil dilaipaingain yaing terjaidi debitur bisai melaikukain pelaiksainaiain Royai Pairtiail dengain aiktai otentik aitaiu surait pernyaitaiain dibaiwain taingain, untuk pelaiksainaiain Royai Pairtiail pihaik kreditur mengeluairkain Surait Royai Pairtiail setelaih dilaikukain pelunaisain sebaigiain.[[11]](#footnote-11) Tentunyai kondisi riil dilaipaingain ini lebih mempermudaih pihaik debitur dailaim pelaiksainaiain Royai Pairtilail. Maikai bentuk solusi yaing diberikain Kaintor Baidain Pertainaihain Naisionail Kotai Suraikairtai yaing aidai di dailaim Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/Repailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 Paisail 124 aiyait (2) dailaim pelaiksainaiain Royai Pairtiail saingait memberi kemudaihainain terhaidaip debitur.

1. **Hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan Pencatatan Roya Partial terhadap pelunasan Hak Tanggungan atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta**

Baihwai berdaisairkain haisil penelitiain dain waiwaincairai penulis di Kaintor Pertainhain Kotai Suraikairtai terdaipait beberaipai haimbaitain dailaim implementaisi Royai Pairtiail Haik Tainggungain aitais tainaih. Faiktor penghaimbait dailaim pelaiksainaiain pencaitaitain Royai Pairtiail Haik Tainggungain aitais tainaih diaintairainyai sebaigaii berikut:

1. Haimbaitain Internail

Di Kaintor Baidain Pertainaihain Kotai Suraikairtai paidai daisairnyai tidaik aidai haimbaitain yaing berairti dailaim proses pencoretain Haik Tainggungain. Naimun, terkaidaing terjaidi haimbaitain-haimbaitain teknis yaing membuait proses pencoretain Haik Tainggungain menjaidi laimai. Laimainyai proses pencoretain haik tainggungain di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai sering sekaili dikeluhkain oleh maisyairaikait. Sebaigiain maisyairaikait menyaimpaiikain keluhain ini laingsung kepaidai pihaik BPN Kotai Suraikairtai. Sailaih saitu haimbaitain laimainyai proses Royai Pairtiail yaiitu tidaik ditemukainnyai buku tainaih sertipikait yaing aikain di Royai. Hail ini biaisainyai disebaibkain kairenai kelailaiiain petugais BPN paidai saiait setelaih menggunaikain buku tainaih, tidaik meletaikkainnyai kembaili paidai tempait yaing tersediai.

1. Haimbaitain Eksternail
2. Kelengkaipain Persyairaitain Royai Tidaik Dipenuhi
3. Pemohon tidaik memintaikain surait Royai dairi baink selaiku kreditur sementairai pelunaisain kredit sudaih berlaingsung laimai
4. Surait Royai Haik Tainggungain yaing diterbitkain baink selaiku kreditur hilaing
5. Sertipikait tainaih yaing menjaidi obyek haik tainggungain hilaing
6. Sertipikait Haik Tainggungain hilaing
7. Royai Haik Tainggungain Dailaim Haik Baink Dilikuidaisi
8. Aipaibilai terjaidi Cessie/Pengailihain Hutaing
9. Nomor Induk Kependudukain (NIK) pemohon tidaik terverifikaisi schinggai hairus menunggu aiktivaisi ke Dinais Kependudukain dain Pencaitaitain Sipil (Dukcaipil)
10. Jikai sistem Royai Haik Tainggungain Elektonik eror maikai pelaiksainaiain Royai dain Royai Pairtiail tidaik daipait dilaiksainaikain dain hairus menunggu hinggai sistem diperbaiiki dain kembaili pulih.
11. Terdaipait Pencaitaitain Blokir sertipikait haik aitais tainaih

**KESIMPULAN**

Berdaisairkain penelitiain yaing telaih saiyai laikukain terkaiit dengain “Tinjaiuain Yuridis Pencaitaitain Royai Pairtiail Haik Tainggungain Aitais Tainaih Sebaigaii Jaiminain Utaing (Studi Kaisus di Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai)” daipait ditairik suaitu simpulain baihwai pelaiksainaiain Royai Pairtiail perlu diperjainjikain dailaim AiPHT terlebih daihulu, pelaiksainaiain Pencaitaitain Royai Pairtiail yaing aidai hairus sesuaii dengain ketentuain Undaing-undaing Republik Indonesiai Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain aitais Tainaih, kairenai peraiturain tersebut lebih memudaihkain Kaintor Pertainaihain dailaim melaiksainaikain pelaiksainaiain pencaitaitain Royai Pairtiail yaing dimohonkain. Meskipun aidai Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 tentaing Ketentuain Pelaiksainaiain Peraiturain Pemerintaih Nomor 24 Taihun 1997 tentaing Pendaiftairain Tainaih khususnyai Paisail 124 aiyait (2), tentaing Royai Pairtiail yaing memudaihkain baihwai daipait membebaiskain sebaigiain dairi obyek Haik Tainggungain naimun peraiturain tersebut saingait bertentaingain kairenai tidaik aidainyai AiPHT yaing mencaintumkain klaiusulai Royai Pairtiail yaing telaih diperjainjikain terlebih daihulu. Dengain aidainyai Surait Edairain Deputi bidaing Pengukurain dain Pendaiftairain Tainaih Nomor 600-494.D.IV maikai pelaiksainaiain Royai Pairtiail Haik Tainggungain dikembailikain paidai Undaing-Undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain. Dain dailaim hail mencegaih sertai mengaitaisi haimbaitain-haimbaitain yaing terjaidi paidai pelaiksainaiain royai pairtiail diperlukain upaiyai-upaiyai yaing daipait dilaikukain oleh Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai diaintairainyai: (1) Dailaim hail kelengkaipain berkais aitaiu dokumen Surait pengaintair lunais dairi kreditur yaing sering kaili hilaing disebaibkain kairenai keteledorain debiturnyai sendiri, untuk mencegaih hail tersebut Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai menghimbaiu kepaidai debitor aitaiu PPAiT aigair disaimpaiikain kepaidai kliennyai untuk segerai mengurus royai setelaih hutaingnyai lunais, hail ini bertujuain supaiyai tertib aidministraisi pertainaihain dain supaiyai sertipikait haik aitais tainaihnyai daipait bernilaii kembaili; (2) Kaintor Pertainaihain Kotai Suraikairtai mengingaitkain aigair kreditur bisai menyimpain sertipikait haik tainggungain sertai dokumen-dokumen penting dengain baiik. Bentuk solusi Kaintor Baidain Pertainaihain Naisionail terhaidaip Royai Pairtiail yaing tidaik dicaintumkain paidai AiPHT, (1) Dailaim hail ini Kaintor Baidain Pertainaihain Naisionail Kotai Suraikairtai menyairainkain kepaidai Kreditur selaiku pemegaing Haik Tainggungain untuk melaikukain meroyai semuai Haik Tainggungain yaing aidai dain selainjutnyai mengaijukain kembaili pendaiftairain Haik Tainggungain bairu dengain membuait AiPHT terhaidaip sebaigiain obyek Haik Tainggungain yaing belum bisai di bebaiskain dairi pelunaisain hutaing debitur; (2) Melaikukain Perjainjiain Kredit Aiddendum yaing ikuti dengain perubaihain AiPHT dihaidaipain notairis dain PPAiT dain untuk melaikukain Royai Pairtiail dengain melaimpirkain surait Royai Pairtiail yaing dikeluairkain oleh kreditur.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku dengan Editor**

Aibdussaimaid, Zuchri. 2021. *Metode Penelitiain Kuailitaitif*, Maikaisair: CV. Syaikir Mediai

Press.

Mariam Daruz Badrulzaman. 2004. *Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*,

Jakarta: CV Mandar Maju.

Sairifuddin Aizwair. 1998. *Metode Penelitiain*. Yogyaikairtai: Pustaikai Pelaijair.

Boedi Hairsono. 2005*. Hukum Aigrairiai Indonesiai*. Jaikairtai: Djaimbaitain.

Kaishaidi, Kaishaidi. 2000. *Haik Tainggungain dain Jaiminain Fidusiai*. Semairaing: Baidain

Penerbit Universitais Diponegoro.

Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang*

*Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

**Jurnal**

Yaiti Nurhaiyaiti, Ifraini Ifraini, dain M. Yaisir Saiid, *Metodologi Normaitif dain Empiris dailaim*

*Prespektif Ilmu Hukum,* Jurnail Penegaikain Hukum Indonesiai 2, No. 1 (2021).

**Peraturan Perundang-undangan**

Undaing-Undaing Nomor 5 Taihun 1960 tentaing Peraiturain Daisair Pokok-pokok Aigrairiai.

Undaing-undaing Nomor 4 Taihun 1996 tentaing Haik Tainggungain Aitais Tainaih Besertai Bendai-bendai yaing Berkaiitain dengain Tainaih.

Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1996 tentaing bentuk Surait Kuaisai Membebainkain Haik Tainggungain, Aiktai Pemberiain Haik Tainggungain, Buku Tainaih Haik Tainggungain dain Sertifikait Haik Tainggungain.

Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/ Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 4 Taihun 1966 tentaing Penetaipain Baitais Waiktu Penggunaiain Surait Kuaisai Membebainkain Haik Tainggungain Untuk Menjaimin Pelunaisain Kredit-Kredit Tertentu.

Peraiturain Pemerintaih Nomor 24 Taihun 1997 tentaing Pendaiftairain Tainaih.

Peraiturain Menteri Negairai Aigrairiai/ Kepailai Baidain Pertainaihain Naisionail Nomor 3 Taihun 1997 tentaing Ketentuain Pelaiksainaiain Peraiturain Pemerintaih Nomor 24 Taihun 1997 tentaing Pendaiftairain Tainaih.

Surait Edairain Deputi bidaing Pengukurain dain Pendaiftairain Tainaih Nomor 600-494.D.IV tentaing pelaiksainaiain Royai Pairtiail Haik Tainggungain.

Surait Edairain Baidain pertainaihain Naisionail Nomor 600-1610 Taihun 1995 tentaing Pelaiksainaiaiain Poyai Pairtiail (sebaigiain).

1. Mariam Daruz Badrulzaman. 2004. *Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Jakarta: CV Mandar

   Maju. Hal. 19 [↑](#footnote-ref-1)
2. Abdussamad, Zuchri. *Metode Penelitian Kualitatif*, Makasar: CV. Syakir Media Press. 2021. Hal. 59 [↑](#footnote-ref-2)
3. Yati Nurhayati, Ifrani Ifrani, dan M. Yasir Said, *Metodologi Normatif dan Empiris dalam Prespektif Ilmu Hukum,* Jurnal Penegakan Hukum Indonesia 2, No. 1 (2021). Hal. 13 [↑](#footnote-ref-3)
4. Sarifuddin Azwar. 1998. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hal. 7 [↑](#footnote-ref-4)
5. Boedi Harsono. 2005*. Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan. Hal. 427 [↑](#footnote-ref-5)
6. Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hal. 426 [↑](#footnote-ref-6)
7. Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. [↑](#footnote-ref-7)
8. Kashadi, Kashadi. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Hal. 59 [↑](#footnote-ref-8)
9. Wawancara, Tarto, Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan, di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, pada hari Rabu, tanggal 17 Januari 2024, Pukul 11.00 WIB [↑](#footnote-ref-9)
10. Wawancara, Dradjad Uripno, Notaris/ PPAT di Kota Surakarta, pada hari Kamis, tanggal 11 Januari 2024, Pukul 10.00 WIB [↑](#footnote-ref-10)
11. Wawancara, Suryo Febrian Adha, Analis Hukum Pertanhan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, pada hari Jumat, tanggal 16 Februari 2024, Pukul 11.00 WIB [↑](#footnote-ref-11)