

**PELAKSANAAN ROYA PARSIAL HAK TANGGUNGAN
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI**



Oleh:

**Dian Anggraini
NIM : 08172386/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2012**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Batasan Masalah	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Kerangka Teoritis	11
1. Perjanjian	11
2. Hukum Hak Jaminan Atas Tanah.....	12
3. Hak Tanggungan.....	14
a. Pengertian Hak Tanggungan.....	14
b. Objek Hak Tanggungan	15
c. Subjek Hak Tanggungan.....	16

d. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	17
e. Sifat Hak Tanggungan.....	19
4. Pembebanan Hak Tanggungan.....	20
5. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan.....	21
6. Asas-asas Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.....	25
B. Kerangka Pemikiran	26
C. Defenisi Konseptual	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Format Penelitian	30
B. Jenis Penelitian	32
C. Lokasi Penelitian.....	32
D. Sumber-sumber Penelitian.....	33
E. Perolehan Bahan Penelitian.....	34
F. Jenis Informasi.....	35
G. Teknik Pengumpulan Informasi.....	35
H. Teknik Analisis.....	35
I. Sistematika Penulisan.....	36
BAB IV GAMBARAN UMUM.....	38
A. Gambaran Umum Kota Jambi	38
1. Keadaan Fisik Daerah	38
2. Kondisi Demografis Kota Jambi.....	38

B. Organisasi, Tata Kerja dan Data Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Jambi.....	39
1. Organisasi dan Tata Kerja Kantor Pertanahan Kota Jambi	39
2. Data Pertanahan.....	42
BAB V ROYA PARSIAL HAK TANGGUNGAN	44
A. Pelaksanaan Roya Parsial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jambi	44
B. Kesesuaian Roya Parsial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jambi dengan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku	72
BAB VI PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRACT

Responsibility Rights Law have characteristic which unable to divide, in other words Partial Dilation is not likely to do. However, there is exception when parties have agreed within Certificate of Burden Right Giving (APHT) such as which arrange in Article 2 of Law of Responsibility Rights based on stipulation of Article 124 of Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 about Definition of Government Role Enforcement Number 24 Year of about Land Registration, Responsibility Rights dilation can be done with partial or can be done Partial Dilation to object of Responsibility Rights because due to settlement of Debtor, although it is not agreed previously part of Responsibility Rights object that is freed from Responsibility Rights charge in Certificate of Burden Right Giving. It seems that there are two contradictory laws. The condition may induce legal dispute on procedure in the Enforcement of Partial Dilation that should be used. In This research it will be discussed the Enforcement of Partial Dilation of Responsibility Rights in Land Office in Jambi City.

This is law research using statute approach completed with case approach. It is juridical normative law research. Law sources was analyzed using logic law analysis and deep identification was done on substance on articles in laws related directly to the Enforcement of Partial Dilation consisting of Article 2 of Law of Responsibility Rights and Article 124 of Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 about Definition of Government Role Enforcement Number 24 Year of about Land Registration.

From the result of this research it is concluded that the Enforcement of Partial Dilation of Responsibility Rights in Land Office in Jambi City is not stipulated in Certificate of Burden Right Giving because most enforcement is based on Article 124 of Regulation of State Minister of Agriculture Number 3 Year of 1997 about Definition of Government Role Enforcement Number 24 Year of about Land Registration. It means that the the Enforcement of Partial Dilation of Responsibility Rights in Land Office in Jambi City did not agree with effective laws.

Keywords: Partial Dilation, Responsibility Rights.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan landasan utama bagi pengaturan masalah pertanahan di Indonesia yang didalamnya diatur masalah hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa. Seiring dengan perkembangan penduduk yang terjadi dengan sangat pesat, serta tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang memadai membuat tanah menjadi sesuatu yang penting. Pentingnya keberadaan tanah dapat terlihat dengan dapatnya tanah dijadikan sebagai alat jaminan. UUPA menetapkan beberapa hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Beberapa hak atas tanah tersebut sesuai dengan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan, bahwa “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang.”¹

Setelah melampaui masa 36 (tiga puluh enam) tahun sejak diamanatkan dalam Pasal 51 UUPA yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-Undang maka pada tanggal 9 April 1996 terbit Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

¹Lihat Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Disingkat dengan nama UUHT. UUHT tersebut disusun untuk menyesuaikan perkembangan yang terjadi di bidang konsepsi dan administrasi hak atas tanah dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan di bidang ekonomi, khususnya pada kegiatan perkreditan yang semakin kompleks. Sehingga dengan berlakunya Undang-Undang ini diharapkan dapat menampung sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan tersebut dan memberikan kepastian hukum serta perlindungan semua pihak yang bersangkutan.²

Sebelum UUPA, hukum hak jaminan atas tanah masih menggunakan peraturan-peraturan tentang *hypotheek* yang diatur dalam Buku II KUHPerdara dan *credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 serta perubahannya yaitu Staatsblad 1937-190.³ *Hypotheek* merupakan hukum jaminan atas tanah, dengan jaminannya adalah tanah hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* atau hak *opstal*. Sedangkan *Credietverband* adalah hukum jaminan atas tanah yang berasal dari hak milik adat.⁴

Sejak UUPA diterbitkan, maka Buku II KUHPerdara dan Staatsblad 1937-190 tidak berlaku lagi, kecuali mengenai ketentuan *hypotheek* dan *credietverband* terhadap hak-hak baru yang diatur dalam UUPA. Dengan

² Soni Harsono, 1996 dalam J. Kartini Soedjendro, *Hak Tanggungan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Yayasan Widya Patria, Yogyakarta, hal 5

³ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 1

⁴ J. Kartini Soedjendro, *Hak Tanggungan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Yayasan Widya Patria, Yogyakarta 1996, hal 2

berlakunya UUPA hukum jaminan atas tanah tersebut diganti dengan Hak Tanggungan. Hakbarat sebagai objek *hypothek* dan hak milik adat sebagai objek *credietverband* tidak ada lagi karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA. Namun demikian dalam praktiknya belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya Undang-Undang yang mengatur secara lengkap sebagaimana ketentuan dalam Pasal 51 UUPA tersebut.

Sehingga “terbitnya UUHT ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional yang menjadi salah satu tujuan UUPA, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah.”⁵

Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditor (pemegang Hak Tanggungan) maupun debitor (pemberi Hak Tanggungan), hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu : (1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*); (2) Selalu mengikuti objek Hak Tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*); (3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; (4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁶

Sesuai dengan UUHT maka Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. Maksudnya bahwa Hak Tanggungan membebani secara

⁵Soni Harsono, 1996, *op.cit*, hal 7

⁶Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Universitas Diponegoro, Semarang, hal 10

utuh terhadap objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dibayar sebagaimana yang diatur dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT.

Dapat dilihat bahwa jika mengikuti ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, maka dengan sendirinya pelunasan utang sebagian yang disebut Royas Parsial tidak bisa dilakukan terhadap Hak Tanggungan. Keadaan ini akan membuat kesulitan bagi pihak debitor, karena mereka baru bisa memiliki hak mereka setelah semua utangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah selesai dibayarkan atau dilunasi. Jika belum dilunasi semuanya maka jaminan atau objek Hak Tanggungan belum bisa menjadi milik debitor.

Namun sifat yang tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, mendapat pengecualian yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT. Pengecualian tersebut adalah bahwa sifat yang tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan dapat disimpangi apabila para pihak mencantumkan perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang: (1) Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah; (2) Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-

masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Kemungkinan pelaksanaan Roya Parsial tersebut juga diungkapkan oleh Boedi Harsono yang menyatakan:

“untuk kepentingan debitor dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa objeknya untuk menjamin sisautang yang belum dilunasinya, pengecualian ini disebut Roya Parsial.”⁷

Berdasarkan UUHT mengenai Roya Parsial dimana Hak Tanggungan yang mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT, pelunasan utang dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan mengandung makna bahwa Roya Parsial harus diperjanjikan dalam APHT. Jadi, jika di dalam APHT tidak diperjanjikan maka tidak bisa dilakukan Roya Parsial.

Meskipun UUHT memberikan penyimpangan, namun dalam kenyataannya masih banyak pemberi Hak Tanggungan yang membebani beberapa objek Hak Tanggungan dalam satu Hak Tanggungan tanpa disertai perjanjian untuk menghapus sebagian Hak Tanggungan, apabila

⁷Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, djambatan, Jakarta , hal 159

pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian utangnya. Apalagi ditambah dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 124 yang menyatakan:

Ayat(1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa: (a) Objek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak; (b) Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam APHT.

Ayat (2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan. Setelah dibuat buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan lahir dan kreditornya menjadi kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lain. Tanggal kelahiran Hak Tanggungan ialah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap

surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke tujuh itu jatuh tempo pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari berikutnya, hal ini sebagai pemenuhan asas publisitas yang pelaksanaannya diwujudkan dalam bentuk pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diterangkan bahwa Hak Tanggungan dapat hapus sebagian atau dapat dilaksanakannya Rona Parsial terhadap objek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan.

Ditarik pengertian bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek Hak Tanggungan yang

dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu, terlihat bahwa ketentuan itu bertentangan dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT.

Keadaan ini tentunya bisa menimbulkan sengketa hukum tentang tata cara dalam pelaksanaan Roya Parsial yang seharusnya dipakai, terutama bagi Kantor Pertanahan sebagai instansi yang berwenang dalam pendaftaran Roya Parsial yang seharusnya berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai menurut asas-asas yang berlaku.⁸Keadaan tersebut tentunya dapat merugikan masyarakat terutama yang banyak memakai Roya Parsial Hak Tanggungan seperti para pengembang perumahan dan konsumen yang membeli rumah dari pihak pengembang perumahan. Peneliti mengambil studi pelaksanaan Roya Parsial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jambi, dimana saat ini Kantor Pertanahan Kota Jambi termasuk Kantor Pertanahan yang volume kegiatan permohonan Roya Parsial cukup banyak, dalam lima tahun terakhir permohonan Roya Parsial sebanyak 338 permohonan. Hal ini disebabkan karena Kota Jambi mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dalam pembangunan perumahan.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “PELAKSANAAN ROYA PARSIAL HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA JAMBI”

⁸Soimin, 2010, *Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Negara di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal 33.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Royo Parsial Hak Tanggungan yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi?
2. Apakah Pelaksanaan Royo Parsial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jambi sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku?

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan fokus pada perumusan masalah, maka peneliti membuat batasan masalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Royo Parsial Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Jambi dibatasi pada masalah mana yang banyak menggunakan diperjanjikan sebelumnya di dalam APHT yaitu berdasarkan UUHT atau tidak diperjanjikan sebelumnya di dalam APHT yaitu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Pelaksanaan Royo Parsial Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Jambi sesuai atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terjadi pada waktu tahun 2008 sampai dengan tahun 2012.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mendeskripsikan:

- a. Mengenai pelaksanaan Roya Parsial Hak Tanggungan yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Jambi;
- b. Pelaksanaan Roya Parsial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jambi telah sesuai atau belum sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah :

- a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam mengambil kebijakan mengenai pelaksanaan Roya Parsial Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pelaksanaan lainnya;
- b. Memberikan informasi dan kejelasan mengenai pelaksanaan Roya Parsial Hak Tanggungan kepada masyarakat Kota Jambi khususnya pemakai Hak Tanggungan;
- c. Untuk pribadi peneliti sendiri sebagai salah satu aparat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) penelitian ini dapat memberikan pengetahuan yang lebih mendalam dan membuka pikiran secara luas mengenai Roya Parsial Hak Tanggungan yang tentunya akan sering dijumpai peneliti ketika kembali bekerja sebagai aparat BPN RI.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan semua keterangan yang dikemukakan di atas maka dapat ditarik kesimpulan terhadap permasalahan yang dibahas antara lain sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Roya Parsial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jambi sebagian besar tidak memperjanjikan Roya Parsial dalam APHT, karena sebagian besar pelaksanaannya berdasarkan Pasal 124 PMNA/ Ka.BPNNomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan PelaksanaanPP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Pelaksanaan Roya Parsial Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jambi tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pelaksanaannya berdasarkan Pasal 124 PMNA/ Ka.BPNNomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan PelaksanaanPP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan perundang-undangan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

B. Saran

1. Dibuat Surat Edaran Kepala Kantor Pertanahan yang ditujukan kepada PPAT yang isinya memuat agar Pelaksanaan Roya Parsial Hak

Tanggungannya kembali kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996.

2. Apabila telah dilakukannya pembuatan APHT oleh PPAT yang tidak mencantumkan perincian nilai dari masing-masing tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan atau tidak memperjanjikan Roya Parsial sedangkan adanya permohonan Roya Parsial maka Kantor Pertanahan berhak mengembalikan APHT tersebut kepada PPAT yang bersangkutan. Apabila terjadi hal tersebut langkah yang diambil yaitu dengan diperjanjikan kemudian menggunakan pembetulan akta.⁷¹
3. Kantor Pertanahan dan PPAT dalam pelaksanaan atau penerapan tugasnya dalam hal ini mengenai Roya Parsial Hak Tanggungan harus sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kantor Pertanahan yang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT berhak memberikan teguran kepada PPAT apabila melanggar peraturan perundang-undangan khususnya di bidang pertanahan, karena dalam ilmu hukum praktik harus berdasarkan teori dan prinsip yang berlaku, bukan praktik menyimpangi teori.

⁷¹Peneliti setuju dengan langkah yang diambil, langkah tersebut hasil wawancara dengan Dr.Ir.Tjahjo Arianto, SH.,M.Hum, *Loc.cit.*

DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M. (1996). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Devita, Desty. (2009). *Pelaksanaan Roya Parsial Terhadap Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumsel Di Palembang*. Tesis. Program Pasca Sarjana. UNDIP, Semarang.
- Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Soni. (1996). *Sambutan Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Pada Seminar Nasional Menyongsong berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*. Kantor Menteri Negara Agraria/ BPN, Jakarta.
- HS, Salim. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ibrahim, Johnny. (2005). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Banyumedia, Malang.
- Kashadi. (2000). *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. UNDIP, Semarang.
- Marzuki, Peter Machmud. (2005). *Penelitian Hukum*. Prenada, Jakarta.
- Parlindungan, AP. (1953). *Komentor Atas UUPA Mandar Maju*, Bandung.
- Parlindungan, AP. (1996). *Komentor Atas Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*. Mandar Maju, Bandung.
- Patrik, Purwahid. (1994). *Dasar-dasar Hukum Perikatan..* Mandar Maju, Bandung.
- Satrio, J. (1995). *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Buku I)*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2010). *Pedoman Penulisan Proposal Penlitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta.
- Soedjendro, Kartini, J. (1996). *Hak Tanggungan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Yayasan Widya Patria, Yogyakarta.

- Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta.
- Soimin. (2010). *Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Negara di Indonesia*. UII Press, Yogyakarta.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio (2009). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sumardjono, Maria SW. (1996). *Pemahaman Awal Prinsip-prinsip Undang- Undang Hak Tanggungan, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta*.
- Sutarno. (2003). *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Alfabeta, Bandung.
- Sutedi, Adrian. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika, Jakarta.

INTERNET

- <http://pusatbahasa.diknas.go.id/kbbi.php>, Defenisi Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (online), diakses tanggal 5 Desember 2011.
- <http://www.hukumonline.com>, Pengertian Roya (online), diakses tanggal 5 Desember 2011.
- <http://www.artikata.com>, Pengertian Preskriptif (online), diakses tanggal 2 Januari 2012.
- <http://www.kamusbesar.com>, Pengertian Perskripsi (online), diakses tanggal 2 Januari 2012.

PERATURAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Surat Edaran Menteri Agraria Nomor 600-1035 A Tanggal 18 April 1996