

PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP SERTIFIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBEKANI DENGAN HAK  
TANGGUNGAN PADA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

SKRIPSI



KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER

Dijadikan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat-syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

**ERNAWATI**  
NIM : 990710101167

Revisi  
Perubahan

No. Isotik  
25 JAN 2005

5

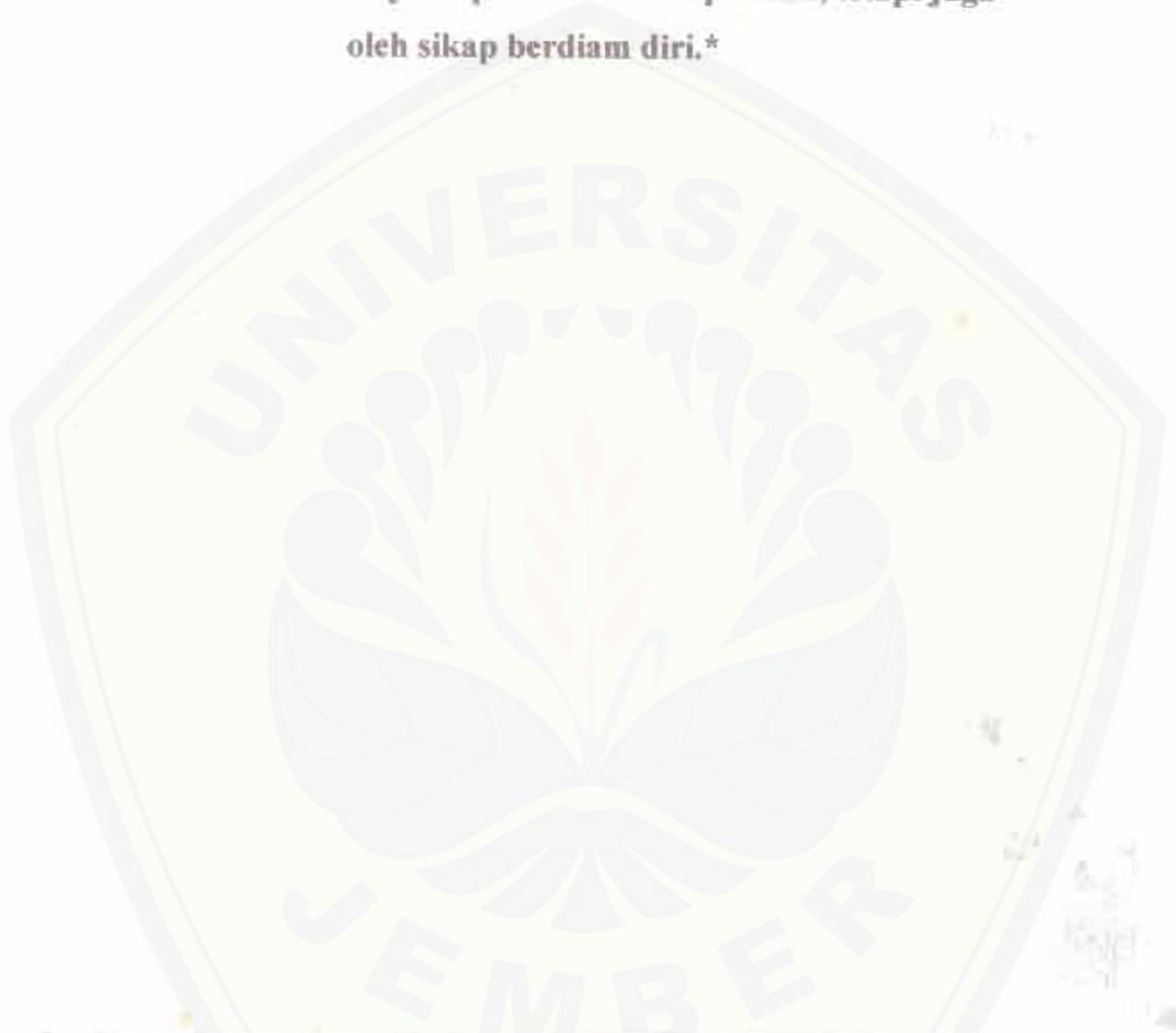
346.043 2

ERN  
P

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
2004

**MOTTO**

**Kebenaran tidak hanya di perkosa oleh kepalsuan, tetapi juga  
oleh sikap berdiam diri.\***



---

\*Henry Frederic Amiel. Hukum dan Pembangunan. Buletin Fakultas Hukum Universitas Indonesia Nomor 4 Tahun XXII. Agustus 2002.

## PERSEMBAHAN

Dengan segala ketulusan karya ini penulis persembahkan sebagai rasa cinta dan terima kasih atas segala dukungan kepada :

1. Ayahanda Drs. Roespandi dan Ibunda Mudji Etik, SPd untuk kasih sayang, pengorbanan dan do'a yang senantiasa mengiringi ananda hingga mencapai cita-cita dan kebahagiaan;
2. Alma Mater yang kubanggakan;
3. Guru-guru dan dosen-dosenku yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan suritauladannya.

**PERSETUJUAN**

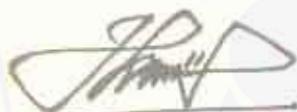
Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat  
Tanggal : 30  
Bulan : Juli  
Tahun : 2004

Diterima oleh Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

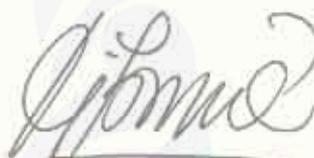
**PANITIA PENGUJI**

**KETUA,**



**I KETUT SUANDRA, S.H.**  
NIP. 130 889 547

**SEKRETARIS,**



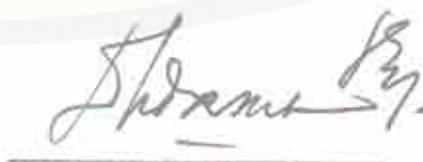
**ANTI KOWATI, S.H., M.H.**  
NIP. 131 759 757

**ANGGOTA PENGUJI**

1. **HARDIMAN, S.H.**  
NIP. 130 808 983



2. **ASMARA BUDI D. DHARMA SUTJI, S.H.**  
NIP. 130 808 987



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBEBAANI DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER.

Oleh :

ERNAWATI  
NIM. 990710101167

Pembimbing,



HARDIMAN, S.H.  
NIP. 130 808 983

Pembantu Pembimbing,



ASMARA BUDI D. DHARMA SUTJI, S.H.  
NIP. 130 808 987

Mengesahkan

DEPARTEMAN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUMDEKAN



DEKAN



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT atas rahmad dan petunjuk-Nya sehingga penulisan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBEKANI DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER”**, dapat terselesaikan dengan baik.

Maraknya perkreditan sebagai salah satu pemasok dana terbesar bagi terlaksananya pembangunan nasional, memerlukan peraturan khusus yang dapat menjamin adanya suatu kepastian hukum bagi kepentingan para pihak yang terkait didalamnya. Salah satu hal yang harus ada dalam suatu perjanjian pinjam meminjam adalah adanya jaminan yang jelas untuk memastikan bahwa dana yang digunakan dalam perjanjian tersebut akan dapat kembali pada kreditur dalam jumlah dan waktu yang telah ditentukan.

Dalam skripsi ini memuat cara-cara yang harus ditempuh dalam suatu perjanjian pinjam meminjan yang menggunakan tanah sebagai obyek jaminannya, dari proses pendaftaran hingga pencoretan pembebanan hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai peraturan pokoknya.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih bagi semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Hardiman, S.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan masukan-masukan dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Asmara Budi Dyah Dharma Sutji, S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan saran-saran hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Ibu Antikowati, S.H., M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji;

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN MOTTO .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
RINGKASAN .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	5
1.3 Rumusan Masalah .....	5
1.4 Tujuan Penulisan .....	5
1.4.1 Tujuan Umum .....	5
1.4.2 Tujuan Khusus .....	6
1.5 Metode Penulisan .....	6
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	6
1.5.2 Sumber Data .....	7
1.5.3 Metode Pengumpulan Data .....	7
1.5.4 Analisa Data .....	7
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI.....</b>	<b>8</b>
2.1. Fakta .....	8
2.2. Dasar Hukum .....	12
2.3. Landasan Teori .....	13
2.3.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah .....	13
a. Subyek dan Obyek Hak Milik .....	13

b.	Terjadinya Hak Milik Atas Tanah .....	14
c.	Hapusnya Hak Milik Atas Tanah .....	14
d.	Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	14
2.3.2	Pengertian Hak Tanggungan .....	15
a.	Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) .....	17
b.	Sertifikat Hak Tanggungan .....	19
c.	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).....	20
d.	Pendaftaran Hak tanggungan .....	21
2.3.3	Pengertian Roya .....	19
a.	Pengertian Roya Partial .....	24
b.	Pendaftaran Roya dan Roya Partial .....	26
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>27</b>
3.1	Prosedur memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember; .....	27
3.2	Pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember; .....	33
3.3	Akibat hukum terhadap lalainya pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk melakukan pengroyaan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang telah terbebas dari pembebanan hak tanggungan. ....	37
<b>BAB IV</b>	<b>KESIMPULAN SARAN .....</b>	<b>39</b>
4.1	Kesimpulan .....	39
4.2	Saran .....	40
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

## DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN I : Surat Pengantar Konsultasi dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- LAMPIRAN II : Surat Pengantar Pendaftaran Hak Tanggungan dari Notaris/PPAT Agung Cahyo Kuncoro, S.H.
- LAMPIRAN III : Blanko Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan (Model A Nomor 000214).
- LAMPIRAN IV : Rincian Biaya Pendaftaran Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN V : Kuitansi Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Tanggungan.
- LAMPIRAN VI : Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997.
- LAMPIRAN VII : Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 203/1997.
- LAMPIRAN VIII : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 142/Wuluhan/II/1997
- LAMPIRAN IX : Surat Roya Partial Nomor JBR/Bak/86/2000 dari PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember (Ex Bapindo).
- LAMPIRAN X : Blanko Permohonan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan Nomor 203/1997 (Model A Nomor 003944).
- LAMPIRAN XI : Rincian Biaya Pendaftaran Roya.
- LAMPIRAN XII : Tanda Terima Bukti Berkas Pendaftaran

## RINGKASAN

Dalam melaksanakan pembangunan nasional, tanah dan hak-hak atas tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis karena pada satu pihak merupakan aset yang sangat diperlukan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan, sedangkan di lain pihak keberadaannya juga menyangkut hajat hidup orang banyak guna menciptakan kemakmuran bagi warga masyarakat. Meningkatnya nilai tanah dapat memberi nilai lebih bagi kegunaan suatu tanah, misalnya dapat digunakan sebagai jaminan atas suatu utang.

Guna menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan dalam hal mengakomodir keperluan pendanaan untuk kegiatan perekonomian, seringkali debitur memerlukan kredit lunak yang pengembaliannya dapat dilakukan secara bertahap. Walaupun berlawanan

dengan Asas Hak Tanggungan yang mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (1) UUHT, namun hal ini dapat dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan dalam pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara angsuran.

Dengan mengangkat tema Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebani Dengan Hak Tanggungan, tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui prosedur memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dan akibat yang akan timbul jika Pemberi Hak Tanggungan (debitur) lalai melakukan pengroyaan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang telah terbebas dari pembebanan Hak Tanggungan.

Untuk menjamin kebenaran pertanggung jawaban ilmiah dalam penulisan skripsi ini, digunakan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan masalah yang menelaah peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi

yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, selain itu penulis juga menggunakan pendekatan empirik yaitu pendekatan masalah yang melihat bekerjanya hukum di masyarakat, sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data primer melalui wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan sumber data sekunder yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan.

Agar dapat diperoleh kepastian hukum yang kuat, pelaksanaan pendaftaran dan pencoretan Hak Tanggungan harus berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam UUD 1945 pasal 33 ayat (3), UUPA pasal 25, 33, 39, 51, UUHT, PP 24/1997 serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 sebagai peraturan pelaksanaannya dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4/1996.

Roya Partial ini dilaksanakan berdasarkan surat permohonan roya sebagian dari PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember (Ex Bapindo), tanggal 4 Pebruari 2000 Nomor JBR/Bak/86/2000, dan ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik atas nama Mohammad Suhudi dengan keterangan bahwa Hak Tanggungan itu masih membebani Sertifikat Hak Milik atas nama Lilik Susweni yang dijamin atas pelunasan Kredit Usaha Kecil kepada PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember.

Pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohammad Suhudi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam pasal 22 ayat (8) UUHT dan pasal 123 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peaturan pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Saran dari penulis adalah hendaknya petugas bank yang menangani urusan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan menganjurkan agar debitur menindak lanjuti peristiwa pelunasan utangnya dengan melakukan roya di Kantor Pertanahan yang berwenang, dengan menjelaskan pula resiko-resiko yang mungkin terjadi jika roya tidak dilaksanakan.



## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya yang mutlak, sebab tanpa tanah kehidupan diatas bumi tidak akan dapat dipertahankan. Tanah juga berfungsi sebagai komoditi fisik sekaligus sebuah konsep abstrak, yang hak untuk memiliki atau menggunakannya merupakan bagian tanah sebagai obyek fisik yang kita kenal. Bagi Bangsa Indonesia tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan, mengingat bahwa Indonesia masih merupakan suatu negara agraris yang susunan kehidupan sebagian besar rakyat, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris pula. Dalam melaksanakan pembangunan nasional, tanah dan hak-hak atas tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis karena pada satu pihak merupakan aset yang sangat diperlukan untuk menunjang kelangsungan pembangunan, sedangkan di lain pihak keberadaannya juga menyangkut hajat hidup orang banyak guna menciptakan kemakmuran bagi warga masyarakat. Tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata, tetapi juga mengandung nilai-nilai sosial, politis, kultural, psikologis, dan hankamnas. Pengelolaan yang baik atas tanah sangatlah penting bagi generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

Menurut pasal 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya apapun hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah itu dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hak tersebut merugikan masyarakat. Penggunaan hak harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Oleh karena itu, setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya dengan cara memelihara dan menambah kesuburannya serta mencegah terjadinya kerusakan sehingga tanah tersebut lebih berdaya guna, berhasil guna dan bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat.

Seiring dengan kemajuan teknologi dan peradaban maka kebutuhan manusia akan tanah otomatis semakin beraneka ragam, tetapi kenyataannya jumlah luas tanah yang dapat dikuasai sangat terbatas sedangkan jumlah manusia yang memerlukan tanah selalu terus bertambah, oleh karena itu semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit dan sedikit sedangkan permintaan manusia terhadap tanah selalu bertambah, sehingga tidak mengherankan jika nilai tanah meningkat.

Untuk mengatur keberadaan tanah agar dapat digunakan dan dinikmati secara merata, maka pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 jo pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Menurut pasal 2 ayat (2) jo pasal 2 ayat (3) UUPA

Pengertian dikuasai bukan berarti dimiliki akan tetapi mengandung pengertian memberi wewenang kepada negara untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang tersebut dilakukan sebagai upaya mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam lingkup kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat serta negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Saleh (1990:15) menyatakan

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara (dalam hal ini adalah pemerintah) dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pengertian hak tersebut berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum telah terjalin suatu hubungan hukum dengan tanah, sehingga dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain,

misalnya berupa jual beli, tukar menukar, jaminan pinjam meminjam (kredit) dan sebagainya. Hal ini juga membuktikan bahwa adanya fungsi sosial tidak membuat kepentingan perseorangan atas tanahnya dapat dikesampingkan begitu saja, melainkan tetap dilindungi.

Globalisasi mengakibatkan tingginya persaingan antar individu maupun kelompok sosial dalam masyarakat, sehingga menuntut adanya pembenahan disegala bidang kehidupan. Hal ini memerlukan persiapan yang matang baik dalam aspek fisik, mental, spiritual, terlebih lagi aspek finansial. Selain itu dalam rangka memelihara kesinambungan dalam bidang ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar yang dapat diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Telah disebutkan pula bahwa meningkatnya nilai tanah dapat memberi nilai lebih bagi kegunaan suatu tanah, misalnya dapat digunakan sebagai jaminan atas suatu utang. Tetapi faktor esensial yang dikandung oleh tanah melahirkan interpretasi bahwa pembebanan Hak Tanggungan terhadap suatu bidang tanah harus diatur secara khusus dalam suatu undang-undang tertentu sehingga dapat diperoleh kepastian hukum yang lebih kuat. Alasan-alasan tersebutlah yang melandasi lahirnya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang kemudian di kenal dengan sebutan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Sebenarnya keberadaan UUHT tidak bermaksud mengganti seluruh ketentuan tentang hipotik dan *credietverband*, sebab dalam hipotik tidak hanya mengatur tentang jaminan yang obyeknya tanah saja tetapi lebih luas lagi, yaitu yang obyeknya merupakan benda tetap (Satrio,1997:61). Benda tetap dalam KUHPerdata meliputi juga benda-benda yang oleh undang-undang dinyatakan sebagai benda yang menurut sifatnya sebenarnya bisa dipindah-pindahkan

misalnya kapal. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah hanya bersifat mengganti peraturan-peraturan tentang jaminan yang obyeknya berupa tanah saja, yang tidak diatur secara lengkap dalam peraturan lama sedangkan ketentuan-ketentuan lain diluar hal-hal yang mengatur tentang tanah tetap diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai hipotik dan credietverband.

Guna menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan dalam hal mengakomodir keperluan pendanaan untuk kegiatan perekonomian, seringkali debitur memerlukan kredit lunak yang pengembaliannya dapat dilakukan secara bertahap. Hal ini kiranya telah diantisipasi oleh pembuat undang-undang, terbukti dengan adanya ketentuan yang ditetapkan dalam pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan

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

Ketentuan ini sebenarnya berlawanan dengan Asas Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 2 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Penyimpangan dari hakekat yang sebenarnya pada pelaksanaan pembebanan dan pencoretan terhadap obyek Hak Tanggungan dalam keadaan seperti yang tertuang pada pasal 2 ayat (2) UUHT, dilaksanakan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksananya.

Atas dasar persinggungan antara ketentuan yang ada dalam pasal 2 ayat (1) dengan ayat (2) UUHT tersebut, penulis tertarik untuk mengangkatnya kedalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul **"PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBEANI DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER"**.

### **1.2 Ruang Lingkup**

Dalam penulisan skripsi ini agar tidak kabur dan dapat mempermudah dalam pembahasan selanjutnya, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan pada bidang Hukum Pertanahan, yakni mengenai pelaksanaan Roya Partial terhadap dua Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yaitu Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni yang terletak di Kecamatan Wuluhan yang dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit kepada PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Untuk membatasi ruang lingkup permasalahan agar tidak melebar dalam pembahasannya, maka penulis menentukan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini yaitu :

- 1.3.1 Bagaimana prosedur memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?
- 1.3.2 Bagaimana pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ?
- 1.3.2 Apakah akibat yang akan timbul jika Pemberi Hak Tanggungan (debitur) lalai melakukan pengroyaan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang telah terbebas dari pembebanan Hak Tanggungan ?

#### 1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk mengetahui prosedur memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
2. untuk mengetahui pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
3. untuk mengetahui akibat yang akan timbul jika Pemberi Hak Tanggungan (debitur) lalai melakukan pengroyaan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang telah terbebas dari pembebanan Hak Tanggungan.

#### 1.5 Metodologi

Metodologi merupakan unsur yang diperlukan dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, bahwa metode ini dapat diartikan sebagai prosedur atau rangkaian cara yang sistematis dalam menggali kebenaran sehingga dapat dihasilkan penulisan yang mendekati optimal (Soemitro,1990:130). Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut :

##### 1.5.1 Pendekatan Masalah

Untuk menjamin kebenaran pertanggung jawaban ilmiah dalam penulisan karya ilmiah ini, digunakan suatu pendekatan secara yuridis normatif yaitu pendekatan masalah yang menelaah peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas (Soemitro,1990:9). Guna mendukung data yang ada, penulis juga menggunakan pendekatan empirik yaitu suatu pendekatan masalah yang melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah.

##### 1.5.2 Sumber Data

###### 1. Sumber Data Primer

Adalah sumber data untuk memperoleh data utama melalui wawancara yang dilakukan pada tanggal 14 Mei 2004 dengan pihak-pihak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yaitu Bapak Tjahyo Arianto dan Bapak Budi Hutomo.

## 2. Sumber Data Sekunder

Adalah sumber data untuk mendapatkan data penunjang yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan yaitu peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur atau buku-buku panduan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan hal yang erat kaitannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Dalam penulisan skripsi penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui studi literatur, yaitu suatu pengumpulan data dengan mempelajari dan menelaah buku-buku literatur maupun perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, serta melalui wawancara dengan para pihak terkait di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yaitu Bapak Tjahyo Arianto dan Bapak Budi Hutomo yang dilakukan pada tanggal 14 Mei 2004.

### 1.5.4 Analisis Data

Dalam skripsi ini digunakan analisis data dengan metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak berdasarkan angka melainkan didasarkan pada norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas (Soemitro, 1990:128).



## II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

### 2.1 Fakta

CV SUKSES adalah Perseroan Komanditer yang berkedudukan di Jember dan untuk pertama kalinya berkantor di Desa Ampel, Kecamatan Wuluhan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 16 tertanggal 21 Agustus 1995, dibuat di hadapan Yun Yanuarita Notaris di Jember.

PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) adalah Bank Pemerintah yang berkantor pusat di Jakarta dan mempunyai cabang di Jember, yang anggaran dasarnya didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 137 tertanggal 31 Juli 1992, dibuat di hadapan Muhani Salim Notaris di Jakarta. Pendirian tersebut juga telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Register Nomor C2-6588.HT.01.01.1992 tertanggal 12 Agustus 1992 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 73 tertanggal 11 September 1992, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 7-A.

Untuk memajukan usahanya, pemilik CV SUKSES yaitu :

1. Mohamad Suhudi, pengusaha;  
bertempat tinggal di Dusun Ampel, RT. 01, RW. 02, Desa Ampel, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember.
2. Lilik Susweni, guru;  
bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT. 01, RW. 02, Desa Ampel, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember;

berkedudukan sebagai pemberi Hak Tanggungan (debitur), membuat perjanjian Kredit Usaha Kecil Nomor : JBR/03/PK-KUK/1997 dengan PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember, yang dilegalisasi oleh Agung Cahyo Kuncoro Notaris/PPAT berdasarkan Akta Notaris Nomor L/9258/1997 tertanggal 28 Januari 1997.

Berdasarkan Surat Kuasa dari Direksi Pusat PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Nomor 34 tertanggal 17 Maret 1993 yang dibuat dihadapan Sri Soetengsoe Abdoel Sjoekoer Notaris di Jakarta dan Surat Kuasa Nomor

6/SK/JBR/1997 bermaterai cukup serta dibuat dibawah tangan tertanggal 31 Januari 1997, perjanjian kredit tersebut dikuasakan kepada :

1. Eddy Darmawan,

Kepala Cabang PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember, bertempat tinggal di Jember,

2. Nuba Muda Gabriel,

Kepala Bagian Administrasi Kredit PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember, bertempat tinggal di Jember;

untuk bertindak dalam jabatannya masing-masing dan untuk atas nama PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero), sebagai pemegang Hak Tanggungan (kreditur). Dalam perjanjian kredit tersebut debitur berutang sebesar Rp. 43.264.800,- (Empat puluh tiga juta dua ratus enam puluh empat ribu delapan ratus rupiah).

Untuk menjamin utang debitur berikut adendum-adendum maupun utang yang kemudian akan ada, baik yang berupa utang pokok, bunga, denda, biaya atau ongkos termasuk ongkos penagihan dan lain-lain maupun kewajiban-kewajiban lainnya yang oleh sebab apapun juga menjadi tanggung jawab dan harus dipikul oleh debitur, maka dijaminakan dengan Hak Tanggungan dua bidang tanah yaitu :

1. Tanah Hak Milik Nomor 293/Ampel, seluas 675 M2, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Wuluhan, Desa Ampel. Sertifikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tertanggal 14 Agustus 1996, atas nama Lilik Susweni, dengan nilai jaminan sebesar Rp. 25.556.300,- (Dua puluh lima juta lima ratus lima puluh enam ribu tiga ratus rupiah).
2. Tanah Hak Milik Nomor 430/Tanjungrejo, seluas 342 M2 terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Jember, Kecamatan Wuluhan, Desa Tanjungrejo. Sertifikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tertanggal 16 Oktober 1996, atas nama Mohamad Suhudi, dengan nilai jaminan sebesar Rp. 17.708.500,- (Tujuh belas juta tujuh ratus delapan ribu lima ratus rupiah).

Sertifikat-sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut telah diserahkan kepada Agung Cahyo Kuncoro Notaris/PPAT di Jember yang pengangkatannya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 24 Juli

1993 Nomor 63-XI-1993, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan dikeluarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 142/Wuluhan/1997 tertanggal 5 Pebruari 1997, bermaterai Rp. 2000,- serta ditandatangani oleh para pihak yaitu Mohamad Suhudi dan Lilik Susweni sebagai pihak pertama (debitur), Eddy Darmawan dan Nuba Muda Gabriel sebagai pihak kedua (kreditur), Suhartiningsih dan Dra. Sri Mulyani sebagai saksi-saksi, serta Agung Cahyo Kuncoro sebagai Notaris/PPAT yang menangani urusan pemberian Hak Tanggungan tersebut

Pemberian Hak Tanggungan diatas meliputi juga bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut antara lain bangunan yang telah ada sekarang maupun yang akan didirikan dan ditanam dikemudian hari yang karena sifatnya, maksud, peruntukannya dan menurut undang-undang dianggap sebagai harta tetap. Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas menerangkan bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

#### Pasal 1

Debitur menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik pihak pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun.

#### Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut diatas diberikan oleh debitur dan ditentukan oleh kreditur dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- a. Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan sebagian dari obyek Hak Tanggungan seperti yang telah disebutkan di atas, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.
- b. Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga membebani beberapa hak atas tanah, debitur dapat melakukan pelunasan utang yang

dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur.

#### Pasal 3

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, pihak pertama dalam akta ini memberi kuasa kepada pihak kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir atau surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

#### Pasal 4

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Jember.

#### Pasal 5

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut diatas dibayar oleh pihak pertama (debitur).

Janji-janji dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ini.

Hak Tanggungan kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada tanggal 7 Pebruari 1997 dan ber-Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 tertanggal 14 Pebruari 1997, dimana PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) berkedudukan sebagai kreditur yang mempunyai peringkat pertama.

## 2.2 Dasar Hukum

Sebagai sebuah karya tulis maka skripsi ini dilengkapi dengan landasan yuridis atau dasar hukum yang ada kaitanya dengan materi permasalahan. Adapun dasar-dasar hukum yang digunakan antara lain :

a. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945

Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) ;

**Pasal 25**

Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

**Pasal 33**

Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

**Pasal 39**

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

**Pasal 51**

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.

**Pasal 57**

Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

b. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian Hak Milik atas Tanah

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dirumuskan mengenai pengertian hak milik sebagaimana tertera dalam pasal 20 ayat (1) jo pasal 6 yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

Istilah turun-temurun di atas mengandung pengertian bahwa Hak Milik itu dapat terus-menerus diturunkan kepada ahli waris pemilikinya, sedangkan istilah terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya, untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang Hak Miliklah yang paling kuat dan paling penuh. Akan tetapi walaupun telah diberikan kedudukan tingkat "paling" terhadap suatu Hak Milik dinyatakan pula bahwa pemberian sifat itu tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana Hak Eigendom (Saleh,1990:22-23).

#### a. Subyek dan Obyek Hak Milik

Sesuai dengan pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang meliputi:
  - a. Bank-bank milik pemerintah;

- b. koperasi;
- c. badan-badan sosial dan keagamaan.

Obyek Hak Milik adalah tanah yang dapat dipunyai dengan Hak Milik, tetapi tidak termasuk kekayaan alam yang terdapat di dalam tanah itu, misalnya bahan-bahan mineral, minyak, dan lain-lain.

#### **b. Terjadinya Hak Milik atas Tanah**

Salah (1990:27) menyatakan bahwa hak milik dapat terjadi dengan cara :

1. menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, misalnya pembukan tanah oleh seseorang;
2. menurut Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah, misalnya Keputusan Pemerintah yang memberikan Hak Milik kepada seseorang tertentu;
3. menurut ketentuan undang-undang, misalnya Hak Eigendom milik warga negara Indonesia sekarang dikonversi menjadi hak milik.

#### **c. Hapusnya Hak Milik atas Tanah**

Suatu Hak Milik dapat hapus, artinya dapat hilang atau terlepas dari yang berhak atasnya seperti ditentukan oleh pasal 27 UUPA apabila :

1. tanahnya jatuh pada negara karena :
  - a. pencabutan hak;
  - b. penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - c. diterlantarkan;
  - d. jatuh pada orang asing, berkewarganegaraan rangkap atau badan hukum.
2. tanahnya musnah.

#### **d. Sertifikat Hak Milik atas Tanah**

Dalam pasal 1 angka 20 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

1. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

3. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pula bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang dapat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Salah, 1990:64 menyatakan bahwa

Sertifikat Tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Sertifikat tersebut diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksudkan dalam pasal 19 UUPA.

Yang harus dibuktikan oleh Sertifikat Hak Milik atas Tanah adalah :

1. jenis hak atas tanah.
2. identitas pemegang hak.
3. keterangan fisik hak atas tanah.
4. beban yang ada atas tanah.
5. peristiwa yang berhubungan dengan tanah.

Kegunaan dari sertifikat adalah sebagai berikut :

1. memberikan suatu kepastian hukum, sebab akan dapat dibuktikan dengan jelas segala hal yang berkaitan dengan tanah sebagaimana tercantum dalam sertifikat tersebut;
2. memberikan perasaan tenang dan tentram kepada pemegangnya karena akan merasa terlindungi dari gangguan atas tanahnya;
3. dapat menggunakan haknya sebagai jaminan suatu utang.

### 2.3.2 Pengertian Hak Tanggungan

Dengan menafsirkan pasal 51 dalam hubungannya dengan pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA dan membaca bagian menimbang dari konsideran Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau biasa disebut dengan UUHT secara umum dapat dirumuskan pengertian Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan bahwa obyek yang menjadi jaminan suatu utang tersebut adalah benda berupa tanah (Satrio,1997:59). Sedangkan pengertian Hak Tanggungan lebih khusus tertuang dalam pasal 1 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa

Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Obyek Hak Tanggungan meliputi :

1. pasal 4 ayat (1) UUHT  
Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.
2. pasal 4 ayat (2) UUHT  
Hak Pakai atas Tanah Negara, dengan syarat wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
3. pasal 27 UUHT jo UU Nomor 16/1985 tentang Rumah Susun  
Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak pakai yang diberikan oleh negara.

Sebagai lembaga jaminan yang kuat, Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri pokok yaitu :

1. mempunyai hubungan langsung dengan atau atas bendanya tertentu yang dalam hubungan dengan hak jaminan benda itu adalah milik Pemberi Hak Tanggungan.
2. dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapapun (semua orang).
3. mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada.
4. yang diperjanjikan terlebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih diutamakan atau diistimewakan.

5. dapat dipindah tanggankan atau dialihkan kepada orang lain.

Hak Tanggungan diberikan oleh orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan yang berupa Tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, kepada orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan lahirnya utang tersebut.

Dalam pasal 18 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yaitu :

1. hapusnya utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan,
2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak;
3. pemberian Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

#### **a. Akta Pemberian Hak Tanggungan**

Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan menurut pasal 1 angka 24 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Undang-undang yang berlaku sebagai dasar pelaksanaan pasal 10 ayat (2) adalah ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam pasal 11 ayat (1) di sebutkan bahwa dalam APHT wajib dicantumkan :

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan,
2. domisili pihak-pihak yang bersangkutan, dan apabila salah satu pihak berdomisili di luar Indonesia harus dicantumkan domisili pilihan di

Indonesia, jika tidak kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;

3. penunjukan yang jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
4. nilai tanggungan;
5. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

Sebelum membuat APHT, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada pada kantor tersebut, sehingga perlu diperlihatkan sertifikat yang asli.

Pasal 11 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

1. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
2. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan;
3. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
4. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
5. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
6. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
7. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

8. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
9. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
10. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
11. janji untuk mengembalikan sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan kepada pemegang hak yang bersangkutan, kecuali apabila diperjanjikan lain.

Pasal 12 UUHT menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

#### **b. Sertifikat Hak Tanggungan**

Pasal 13 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah Hak atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan. Sedangkan dalam pasal 13 ayat (4) disebutkan bahwa Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Sertifikat Hak Tanggungan merupakan bukti otentik adanya Hak Tanggungan sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji dapat dilakukan eksekusi tanpa harus menunggu keputusan pengadilan.

Pasal 14 ayat (4) dan ayat (5) menyebutkan bahwa Sertifikat Hak atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, sedangkan Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).

### c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, tetapi apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Menurut pasal 15 ayat (1) SKMHT wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT dengan persyaratan :

1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
2. tidak memuat kuasa substitusi;
3. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan dan identitas kreditur serta debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Dalam pasal 2 angka 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, disebutkan bahwa

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertifikat hak atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan :

1. kredit produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) keatas sampai dengan Rp. 250.000.000,- (Dua pulh lima juta rupiah),
2. ....

#### d. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 13 UUHT jo pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997 Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa

Untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

1. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak tanggungan;
3. foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
4. sertifikat asli Hak atas Tanah atau Hak atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
5. lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
6. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Sedangkan pasal 114 ayat (4) menyatakan bahwa

Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang di terima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang di syaratkan maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi atau dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas tersebut, Kepala Kantor Pertanahan memberi tahukan secara tertulis ketidak lengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.

Dalam pasal 114 ayat (6) disebutkan

Dalam hal terdapat ketidak lengkapan berkas sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), maka tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan dan Pencatatan adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Buku Tanah Hak tanggungan dan pencatatan diatas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

### 2.3.3 Pengertian Roya

Secara umum roya dan Roya Partial diatur dalam pasal 22 UUHT sedangkan pelaksanaannya diatur dalam pasal 122 sampai dengan pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tidak ada pengertian khusus tentang roya, tetapi secara umum roya dapat didefinisikan sebagai pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah (Satrio,1998:294).

Jika Hak Tanggungan telah hapus, maka peristiwa hapusnya beban Hak Tanggungan juga perlu direkam dalam buku tanah yang bersangkutan. Roya Hak Tanggungan hanya merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu sesuai dengan kenyataan yang ada.

Menurut pasal 122 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan :

- a. pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan;
- b. tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut;
- c. kutipan risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan dibawah tangan.

Dalam melakukan roya ditetapkan melalui prosedur-prosedur tertentu sesuai dengan datangnya permohonan roya tersebut yaitu :

#### 1. Permohonan dari pihak yang berkepentingan

Roya dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan-catatan kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena :

- a. piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tersebut telah lunas;

- b. pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan tersebut telah lunas;
- c. pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas;
- d. kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Surat permohonan roya tersebut harus disertai dengan Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan, karena dengan permohonan roya, catatan pembebanan pada Buku Tanah tentunya akan dicoret sedangkan Sertifikat Hak atas Tanahnya yang merupakan salinan Buku Tanah juga harus di sesuaikan dengan Buku Tanah sebagai induknya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama Buku Tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Apabila Sertifikat Hak Tanggungan tidak disertakan bersama-sama dengan permohonan roya, hal tersebut cukup dicatat pada Buku Tanah Hak Tanggungan. Pelaksanaan roya dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan menurut tata cara yang ditentukan oleh undang-undang dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan.

## 2. Permohonan berdasarkan Keputusan Pengadilan

Dalam pasal 22 ayat (5) UUHT ditegaskan bahwa

Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagai syarat mendapatkan surat roya sekalipun utang debitur sudah dilunasi, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.

Pada pasal 22 ayat (6) UUHT disebutkan bahwa apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Sedangkan pasal 22 ayat (7) UUHT dinyatakan bahwa permohonan pencoretan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan Penetapan atau Putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

### a. Pengertian Roya Partial

Pada hakekatnya Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam APHT, hal ini ditegaskan dalam pasal 2 ayat (1) UUHT, sedangkan pada ayat (2) disebutkan bahwa

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang 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 hutang yang belum dilunasi.

Pasal 2 ayat (2) UUHT tersebut memberikan kesempatan untuk menyimpangi prinsip-prinsip yang ada dalam ayat (1), dengan jalan memberikan kesempatan pada para pihak untuk memperjanjikan roya atas sebagian tanah yang dijamin, seiring dengan pembayaran sebagian dari utang debitur. Pencoretan sebagian inilah yang kemudian dikenal dengan Roya Partial (Satrio,1998:300). Karena menyimpang dari peraturan yang seharusnya, pelaksanaan Roya Partial harus berdasarkan persysratan-persyaratan sebagai berikut :

1. diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan;
2. utang dari pemberi Hak Tanggungan telah dilunasi sebagian;
3. mendapat surat roya dari kreditur;
4. hak atas tanah yang dijamin terdiri dari beberapa bidang tanah.

Walaupun salah satu persyaratan Roya Partial harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT, tetapi hal ini dapat disimpangi dalam arti walaupun sebelumnya tidak diperjanjikan adanya roya partial, dapat diperjanjikan kemudian dengan syarat disetujui oleh kreditur.

Roya Partial dapat terjadi melalui dua cara yaitu :

1. satu bidang tanah di bebani dengan beberapa Hak Tanggungan secara bertahap;
2. beberapa bidang tanah yang masing-masing berdiri sendiri dalam arti mempunyai sertifikat sendiri-sendiri, dibebani dengan satu Hak Tanggungan.

Menurut pasal 48 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan satu bidang tanah yang sudah

didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Sedangkan dalam pasal 48 ayat (2) dinyatakan bahwa

Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani dengan Hak Tanggungan dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Pasal 22 ayat (9) UUHT menyatakan bahwa

Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan serta pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

Pada surat permohonan Roya Partial yang diberikan oleh kreditur disebutkan dengan jelas hak atas tanah (atau bagian dari sertifikat induk) mana yang dimohonkan royanya. Permohonan tersebut dilengkapi dengan Sertifikat Hak atas Tanah yang hendak diroya dan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

#### **b. Pendaftaran Roya dan Roya partial**

Dalam pasal 122 ayat (5) disebutkan bahwa

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan permohonan pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, atau pemegang hak yang bersangkutan dengan melampirkan :

- a. sertifikat hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- b. akta atau surat yang dijadikan bukti dasar hapusnya Hak Tanggungan.

Berdasarkan pasal 123 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dilakukan dengan cara

- a. mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan didalam buku tanah hak yang dibebani dan sertifikatnya, dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi "Berdasarkan ..... Hak Tanggungan ini hapus", tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;

- b. mencantumkan catatan didalam Buku Tanah Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan bahwa Buku Tanah Hak Tanggungan itu sudah tidak berlaku lagi;
- c. menarik Sertifikat Hak Tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa Hak Tanggungan itu sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan bahwa apabila Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat ditarik, didalam Buku Tanah dicantumkan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik.

Proses Roya Partial untuk Sertifikat Hak atas Tanah dilakukan seperti pada pengroyaan biasa, yang berbeda adalah pada Sertifikat Hak Tanggungannya karena dalam peristiwa Roya Partial, Sertifikat Hak Tanggungannya tidak ditarik kembali oleh Kantor Pertanahan tetapi hanya diberikan catatan tanah mana yang merupakan bagian dari tanah-tanah jaminan (atau bagian mana dari sertifikat ini), yang dikeluarkan dari jaminan (dicoret), sedangkan sisanya tetap terikat sebagai jaminan untuk sisa utang yang masih membebaninya. Sertifikat Hak Tanggungan selanjutnya dikembalikan kepada kreditur.



### III. PEMBAHASAN

#### 3.1 Prosedur Memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Guna memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan, ada beberapa tahapan yang dilakukan oleh Agung Cahyo Kuncoro sebagai PPAT yang menangani proses pemberian Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik atas nama Mohamad Suhudi dan Lilik Susweni yaitu :

##### A. Permohonan Pendaftaran

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan, tertanggal 7 Pebruari 1997 PPAT Agung Cahyo Kuncoro menyerahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, berkas-berkas yang diperlukan terdiri atas :

1. surat pengantar dibuat rangkap dua, memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Sertifikat asli Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi;
3. Sertifikat asli Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni;
4. salinan APHT Nomor 142/Wuluhan/II/1997, rangkap dua.

Setelah semua berkas-berkas yang bersangkutan dinyatakan lengkap, selanjutnya pemohon, dalam hal ini diwakili oleh pihak PPAT Agung Cahyo Kuncoro mengisi Model A berstempel KPN Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yaitu blanko isian mengenai kegiatan permohonan yang akan didaftarkan. Pengisian dilakukan pada kolom-kolom yang telah tersedia meliputi :

1. jenis permohonan, disilang pada kotak hipotik;
2. identitas pemohon, yaitu PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember;
3. identitas pemegang hak atas tanah, yaitu Mohamad Suhudi dan Lilik Susweni, pekerjaan swasta, alamat Desa Ampel, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember;
4. letak tanah, yaitu Desa Ampel, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember;

5. keadaan tanah, menyangkut kepadatan, kemiringan dan jarak kejalan raya (tidak diisi);
6. macam hak, yaitu bukti hak Nomor M.430, 293/Ampel dengan luas 342,675 M2;
7. penggunaan tanah, meliputi perumahan, pertanian dan lain-lain (tidak diisi);
8. keterangan lain-lain, diisi dengan pemasangan APHT CV SUKSES;
9. perhitungan biaya; surat-surat yang dilampirkan, dilingkari pada bagian sertifikat asli.

Model A ditandatangani oleh PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tertanggal 7 Pebruari 1997. Kegiatan selanjutnya adalah membayar biaya pendaftaran pada loket pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Setelah semua persyaratan terpenuhi dan biaya pendaftaran dilunasi, diperoleh kuitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Bendaharawan Khusus Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Berdasarkan permohonan pendaftaran yang telah diajukan oleh pemohon, Kantor Pertanahan kemudian membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan yang pengisiannya disesuaikan dengan data-data yang ada pada surat-surat yang telah diserahkan sebagai persyaratan pendaftaran oleh pihak pemohon, kemudian dilakukan pencatatan adanya pembebanan Hak Tanggungan pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang bersangkutan. Setelah semua kegiatan pencatatan selesai dilaksanakan, pendaftaran Hak Tanggungan dibukukan pada Daftar Isian 208 Nomor 4113/1997 dan Daftar Isian 307 Nomor 5669/1997 sebagai arsip bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember pada hari ketujuh terhitung sejak didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

#### **B. Lahirnya Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan yang membebani Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni sebagai jaminan atas Kredit Usaha Kecil Nomor JBR/03/PK-KUK/1997 pada PT Bank Pembangunan Indonesia

(Persero) Cabang Jember, sebesar Rp. 43.264.800,- (Empat puluh tiga juta dua ratus enam puluh empat ribu delapan ratus rupiah), berdasarkan APHT Nomor 142/Wuluhan/II/1997 tertanggal 5 Pebruari 1997 yang dibuat oleh dan ditandatangani di hadapan PPAT Agung Cahyo Kuncoro serta terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tertanggal 7 Pebruari 1997, lahir pada tanggal 14 Pebruari 1997, ditandai dengan dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 203/1997 pada tanggal yang sama dan di tandatangani oleh Suwardi Hendromartono selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dengan Pemegang Hak Tanggungan adalah PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) yang berkedudukan di Jakarta sebagai kreditur yang mempunyai peringkat pertama.

Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang Hak atas Tanah yaitu Mohamad Suhudi dan/atau Lilik Susweni yang berkedudukan sebagai pemberi Hak Tanggungan, sedangkan Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yaitu pihak PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember.

Dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan pada Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni atas sejumlah utang kepada PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ini belum sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam pasal 114 ayat (1), (4) dan (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah

Ketidak sesuaian tersebut meliputi :

1. tidak lengkapnya berkas-berkas yang di serahkan oleh PPAT Agung Cahyo Kuncoro sebagai pesyaratan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Dalam pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah di sebutkan bahwa

untuk pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT wajib menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas-berkas yang meliputi :

- a. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak tanggungan;
- c. foto copy surat bukti identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
- d. sertifikat asli Hak atas Tanah atau Hak atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Sedangkan untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni yang dilakukan oleh PPAT Agung cahyo Kuncoro berkas-berkas yang diserahkan hanya meliputi :

- a. surat pengantar dibuat rangkap dua, memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Sertifikat asli Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi;
- c. Sertifikat asli Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni;
- d. salinan APHT Nomor 142/Wuluhan/II/1997, rangkap dua.

Dari daftar berkas-berkas tersebut diatas dapat dilihat ada beberapa berkas yang tidak disampaikan oleh PPAT Agung Cahyo Kuncoro untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak

Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang meliputi :

- a. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan (kreditur);
- b. foto copy surat bukti identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
- d. lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Walaupun terdapat kekurangan berkas-berkas yang harus disampaikan oleh PPAT Agung Cahyo Kuncoro sebagai persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni, namun pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tidak menyampaikan adanya kekurangan tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 114 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini terbukti dengan terdaftarnya Hak Tanggungan Nomor 203/1997 tertanggal 14 Pebruari 1997 sedangkan permohonan pendaftarannya tertanggal 7 Pebruari 1997, seharusnya tanggal yang tertera pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan adalah tanggal 7 Maret 1997.

2. Prosedur pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak dilaksanakan dengan sistematis.

Seperti telah disebutkan diatas bahwa model A adalah blanko isian mengenai kegiatan permohonan yang akan di daftarkan, sehingga seharusnya Model A diisi sebelum dilakukannya permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan, sebab Model A merupakan salah satu berkas yang harus disampaikan oleh PPAT untuk keperluan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut. Dalam proses permohonan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember diatas, langkah pertama yang dilakukan oleh PPAT adalah menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten

Jember, kemudian setelah semua berkas-berkas yang bersangkutan dinyatakan lengkap, pemohon, dengan diwakili pihak PPAT mengisi Model A.

Pasal 114 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dinyatakan bahwa apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata ada ketidak lengkapan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak penerimaan berkas yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidak lengkapan berkas tersebut dengan menyebutkan jenis kekurangan, sedangkan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilaksanakan pada tanggal ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan jika hari tersebut jatuh pada hari libur maka pendaftaran Hak Tanggungan diberi tanggal hari kerja berikutnya (pasal 114 ayat (6). Namun ketentuan ini tidak dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan pada Sertifikat hak Milik atas Tanah atas nama Mohamad Suhudi dan Lilik Susweni, terbukti dengan tanggal yang tertera pada Buku Tanah Hak Tanggungan dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 adalah tanggal hari ketujuh setelah dilakukannya permohonan pendaftaran yang pertama.

Ketidak sesuaian antara ketentuan yang ada dalam pasal 114 ayat (1), (4) dan (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan praktek pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember ini terjadi karena PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah secara resmi diundangkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59 dan efektif berlaku sejak tanggal 8 Juli 1997 dan Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 berlaku sejak 8 Oktober 1997, sedangkan perjanjian pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sertifikat asli Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni untuk pelunasan sejumlah utang kepada PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember, berlangsung pada bulan Pebruari 1997, dengan kata lain bahwa perjanjian pembebanan Hak Tanggungan

tersebut terjadi sebelum diberlakukannya PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksananya, sehingga pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut mengacu pada peraturan yang berlaku sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1961 sebagai Peraturan Pelaksananya.

Dalam hal tidak disertakannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diatas adalah karena pemilik CV SUKSES yaitu Mohamad Suhudi dan Lilik Susweni hanya meminjam dana sebesar Rp. 43.264.800,- (Empat puluh tiga juta dua ratus enam puluh empat ribu delapan ratus rupiah) dalam perjanjian Kredit Usaha Kecil dengan PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember, sedangkan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Jenis Kredit-kredit Tertentu, untuk pembebanan Hak Tanggungan yang diberikan dengan menggunakan SKMHT, plafond dana yang di kreditkan minimal adalah Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah), jadi pembebanan Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah atas Nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah atas nama Lilik Susweni cukup dikuasakan dengan menggunakan Surat Kuasa dibawah tangan saja.

### **3.2 Pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang Dibebani dengan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**

Berdasarkan pelunasan atas sebagian utang dalam perjanjian Kredit Usaha Kecil antara CV SUKSES dengan PT Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember yang dialihkan kepada PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember (Ex Bapindo), yang dijamin dengan sebidang Tanah Hak Milik Nomor 430 atas nama Mohamad Suhudi yang terletak di Desa Tanjungrejo, Kecamatan Wuluhan,

Kabupaten Jember, sebesar Rp. 17.708.500,- (Tujuh belas juta tujuh ratus delapan ribu lima ratus rupiah), maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember (Ex Bapindo) mengeluarkan Surat Permohonan Roya Nomor JBR/Bak/86/2000 tertanggal 4 Pebruari 2000 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Perihal Pengroyaan Partial Hak Tanggungan Nomor 203/1997 tertanggal 14 Pebruari 1997 atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi disertai keterangan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 tersebut juga membebani Sertifikat Hak Milik Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni yang sampai pada saat itu masih menjadi jaminan kredit pada PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember (Ex Bapindo). Pernyataan tersebut di tandantangani oleh Spoke Manager PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember (Ex Bapindo), Gatot Tukino dan dibubuhi materai Rp. 2000,-.

Untuk keperluan Roya Partial tersebut, pemohon yaitu pemberi Hak Tanggungan atas nama Mohamad Suhudi dan/atau Lilik Susweni harus melewati prosedur-prosedur dibawah ini :

#### **A. Pendaftaran Permohonan Roya**

Permohonan Roya Partial diajukan oleh Mohammad Suhudi sebagai debitur kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dengan melampirkan :

1. surat roya dari PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember (Ex Bapindo) Nomor JBR/Bak/86/2000 tertanggal 4 Pebruari 2000;
2. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi.

Kegiatan selanjutnya adalah mengisi Model A sesuai dengan kolom-kolom yang tersedia meliputi :

1. jenis permohonan, disilang pada kotak roya;
2. identitas pemohon, yaitu Mohamad Suhudi, pengusaha, beralamat di Desa Ampel, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember;
3. identitas Pemegang Hak (tidak diisi);

4. letak tanah, yaitu di Desa Tanjungrejo, Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember;keadaan tanah, menyangkut kepadatan, kemiringan dan jarak ke jalan raya (tidak diisi);
5. macam hak, yaitu hak milik dengan bukti hak nomor 430/Tanjungrejo seluas 342 M<sup>2</sup>;
6. penggunaan tanah, meliputi perumahan, pertanian dan lain-lain (tidak diisi);
7. keterangan lain-lain, diisi dengan Roya;
8. perhitungan biaya;surat-surat yang dilampirkan, dilingkari pada bagian fotocopy KTP dan Kartu Keluarga disahkan, Sertifikat asli, surat roya dari bank, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Model A ditandatangani oleh yang akan mengalihkan hak/kuasanya (pihak debitur), dalam hal ini adalah Estrin atas nama Mohamad Suhudi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tertanggal 9 Pebruari 2000.

#### **B. Roya Partial**

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melaksanakan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dilakukan dengan cara :

1. mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang dibebankan didalam Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo;
2. mencantumkan catatan yang berbunyi "Surat Roya dari PT Bank Mandiri Cabang Jember, tanggal 4 Pebruari 2000 Nomor JBR/Bak/86/2000, Sertifikat Hak Milik Nomor 430/Tanjungrejo di roya sebagian di 301 nomor 625/III/2000";
3. mencatat kegiatan Roya Partial dalam Daftar Isian 208 Nomor 1624 dan Daftar Isian 307 Nomor 2339, tertanggal 19 Pebruari 2000;
4. menandatangani pelaksanaan Roya Partial yang dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Agus Riyanto atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Setelah dilakukan Roya Partial atas Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama

Mohammad Suhudi, selanjutnya Sertifikat Hak Milik tersebut dikembalikan kepada pemegang haknya yaitu Mohamad Suhudi, sedangkan Sertifikat Hak Tanggungan tidak ditarik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, melainkan di kembalikan lagi kepada PT Bank Mandiri (Persero) Cabang Jember (Ex Bapindo) karena didalamnya masih memuat pembebanan Hak Tanggungan atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni.

Pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohammad Suhudi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam undang-undang, yaitu pasal 22 ayat (8) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan pasal 123 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebab :

1. Pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak tepat waktu.

Pendaftaran permohonan Roya Partial tersebut diterima oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tertanggal 9 Pebruari 2000, sedangkan pelaksanaan pencoretannya tertanggal 19 Februari 2000. Dalam pasal 22 ayat (8) UUHT dinyatakan bahwa roya dilakukan dalam waktu tujuh hari sejak diterimanya permohonan, jadi seharusnya Roya Partial dilaksanakan pada tanggal 16 Pebruari 2000. Terjadinya keterlambatan pelaksanaan Royas Partial ini bisa disebabkan karena hari ketujuh sejak diterimanya permohonan pendaftaran Roya Partial tersebut jatuh pada hari libur, sehingga pencoretannya diberi tanggal hari kerja berikutnya.

2. Kalimat yang dicantumkan dalam pencoretan catatan pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pasal 123 huruf a PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Roya Partial dilakukan dengan mencoret catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang dibebankan didalam Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik Atas Nomor 430/Tanjungrejo, disertai pencantuman catatan yang berbunyi "Surat Roya dari PT Bank Mandiri Cabang Jember, tanggal 4 Pebruari 2000 Nomor JBR/Bak/86/2000 Sertiifikat Hak Milik Nomor 430/Tanjungrejo dihapus di 301 Nomor 625/III/2000". Seharusnya sebagaimana dicantumkan dalam pasal 123 huruf a PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, pencoretan catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang dibebankan didalam Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo, disertai pencantuman catatan yang berbunyi " Berdasarkan Surat Roya Sebagian dari PT Bank Mandiri Cabang Jember, tanggal 4 Pebruari 2000 Nomor JBR/Bak/86/2000 Sertifikat Hak Milik Nomor 430/Tanjungrejo diroya sebagian".

### **3.3 Akibat yang Akan Timbul jika Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) Lalai Melakukan Pengroyaan terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang Telah Terbebas dari Pembebanan Hak Tanggungan**

Telah disebutkan sebelumnya dalam landasan teori mengenai pengertian roya, bahwa roya Hak Tanggungan hanya merupakan tindakan administrasi yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu sesuai dengan kenyataan yang ada.

Dalam wawancara yang dilaksanakan pada tanggal 14 Mei 2004, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, Tjahyo Ariyanto menyatakan bahwa sebenarnya pada prakteknya pengroyaan terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang telah terbebas dari pembebanan Hak Tanggungan tidak semata-mata untuk tujuan administratif saja, tetapi memang sangat perlu dilakukan sebab hal ini berkaitan dengan Asas Publisitas yang ada pada Sistem Pendaftaran Tanah. Sebagaimana diketahui bahwa data pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi semua pihak yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut, sehingga apabila pengroyaan tidak dilakukan

akan menimbulkan persepsi publik bahwa seolah-olah tanah tersebut masih dibebani dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan keterangan dari Budi Hutomo, Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, yang diperoleh dalam wawancara pada tanggal 14 Mei 2004 akibat yang akan lebih merugikan bagi debitur apabila lalai dalam melakukan pengroyaan adalah debitur akan kehilangan penggunaan hak atas tanah yang dimilikinya, sehingga tidak dapat dilakukan suatu perbuatan hukum oleh debitur terhadap tanahnya kepada pihak lain, misalnya mengenai peralihan hak, jual beli, dan lain sebagainya karena semua kegiatan tersebut tetap harus dilakukan berdasarkan persetujuan dari kreditur yang seolah-olah masih menjadi Pemegang Hak Tanggungan yang pernah ada, sedangkan kenyataannya Hak Tanggungan tersebut telah hapus.

Satrio (1998:296) mengemukakan

Apabila sampai terjadi surat roya dari bank hilang sebelum dilakukannya pengroyaan, maka untuk keperluan pencoretan pembebanan hak atas tanah, pihak Kantor Pertanahan biasanya akan minta dibuatkan Akta Consent Roya yang dibuat dihadapan Notaris atau pihak kreditur, dengan membawa surat keterangan kehilangan dari kepolisian.

Hal ini tentunya akan memerlukan biaya yang besar dan menyulitkan bagi pemohon, yaitu pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini adalah Mohamad Suhudi dan Lilik Susweni.



#### IV. KESIMPULAN DAN SARAN

##### 4.1 Kesimpulan

- 1) Proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan pada Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohamad Suhudi dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 293/Ampel atas nama Lilik Susweni untuk menjamin sejumlah utang kepada PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) Cabang Jember, yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam pasal 114 ayat (1), (4) dan (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketidaksesuaian tersebut meliputi tidak lengkapnya berkas-berkas yang diserahkan oleh PPAT Agung Cahyo Kuncoro sebagai persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dan Prosedur pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak dilaksanakan dengan sistematis.
- 2) Pelaksanaan Roya Partial terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 203/1997 dan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 430/Tanjungrejo atas nama Mohammad Suhudi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam undang-undang, sebab pelaksanaan Roya Partial tersebut tidak tepat waktu sehingga bertentangan dengan pasal 22 ayat (8) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) dan kalimat yang dicantumkan dalam pencoretan catatan pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pasal 123 huruf a PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Kelalaian dalam melaksanakan roya Hak Tanggungan akan mendatangkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah, misalnya pemilik hak atas tanah tersebut akan kehilangan penggunaan hak atas tanah yang dimilikinya.

## 1.2 Saran

- 1) Hendaknya Petugas Bank yang menangani urusan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan memberikan penjelasan seperlunya atau menganjurkan agar debitur menindaklanjuti peristiwa pelunasan utangnya dengan penyelesaian administrasi (dalam hal ini melakukan roya) di Kantor Pertanahan yang berwenang, dengan menjelaskan pula resiko yang mungkin terjadi jika roya tidak dilakukan.
- 2) Seyogyanya Kantor Pertanahan kabupaten Jember lebih teliti dan bertindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar pelaksanaan pencatatan mengenai segala hal yang berkaitan dengan tanah dapat lebih akurat.
- 3) Hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Jember lebih menggalakkan diadakannya penyuluhan-penyuluhan mengenai segala tindakan administratif yang harus dilakukan berkaitan dengan bidang pertanahan, agar masyarakat lebih mengerti dan sadar akan pentingnya kegiatan pencatatan bagi kepastian hukum tanah milik mereka.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Harsono, B. 2000. *Hukum Agraria di Indonesia dan Kumpulan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Parangin, E. 1986. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Parlindungan, A.P. 1994. *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform Bandung*: Mandar Maju.
- Satrio, J. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- 1998. *Hukum Jaminan, Hak jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Saleh, Wantjik. 1990. *Hak Anda Akan Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Soemitro, R.H. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. 1999. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Pradnya Pramita.
- Widyaprakosa, S dkk. 1998. *Pedomen Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: Badan Penerbit Universitas Jember

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
JALAN K.H. SIDDIQ NOMOR 45 TELPON / FAX 484644 JEMBER

Jember, 27 Juli 2004

Nomor : 200.353.4-1457  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Perihal : Konsultasi

Kepada  
Yth.Sdr. Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Jember  
Jalan Kalimantan No 37  
Di

JEMBER

Memenuhi Surat Saudara tanggal 5 Mei 2004 Nomor : 2433/J25/I.1/PP9/2004 perihal tersebut pada pokok surat, bersama ini diberitahukan bahwa Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember :

Nama : ERNAWATI  
N I M : 990710101167  
Alamat : Jalan Kalimantan Gang Kelinci 34 Jember

Telah melaksanakan Konsultasi mulai 10 sampai dengan 14 Mei 2004 tentang Masalah "PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBERANI DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER",. Selanjutnya guna evaluasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember untuk keperluan skripsi diminta agar Saudara dapat menyerahkan skripsi tersebut sebanyak 1 satu eksemplar kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Demikian untuk menjadikan maklum.

AN. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER  
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



Tembusan : disampaikan kepada

Yth. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember  
{ sebagai laporan }

Kepada Yth. :

Bapak Kepala Badan Pertanahan Kab. Jember

Jl. K.H. Siddiq Nomor 55

JEMBER.

Dengan Hormat,

Bersama ini kami kirimkan berkas berupa :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 142/Wuluhau/4/1997, Tgl. 5-2-1997

- atas nama: Muhammad Suhudi, rangkap 2.

- ASLI Sertipikat: Hak milik nomor: 293/desa ampel, seluas: 675 M2.

- atas nama: Lilitk Suweni

- Hak milik nomor: 130/desa Tanjungrejo, seluas: 312 M2

- atas nama: Mahamad Suhudi

- beserta kelengkapannya.

Guna keperluan :

( ) Proses Balik Nama.

( ) Proses Roya.

(x) Pembebanan Hak Tanggungan.

( )

( )

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Demikian surat kami, atas bantuan dan kerjasamanya kami mengucapkan banyak terima kasih.

Jember, 7- pebruari-1997.

Hormat kami,



AGUNG CAHYO KUNCORO, SH.)



PT. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER  
DI JEMBER

MODEL : A  
No 100214

Perumahan  
 Perumahan Hak  
 Bayu  
 Hipotek  
 Pengganti Rusak  
 Kredit Verband  
 Pengganti Hilang  
 Pemecahan sertifikat bertalian PH ( Akta Lama )  
 Waris

**Pemohon, Kuasa**  
 Nama : PT. BANK PEMBANGUNAN INDONESIA, Cabang Jember  
 Kewarganegaraan, Pekerjaan :  
 Alamat : Umur :

**Pemegang Hak / Pemertama-Hak**  
 Nama : MOCHAMAD SUHUDI/LILIK SUSWENI  
 Kewarganegaraan, Pekerjaan : swasta  
 Alamat : Ampel, Wuluhari, Jember. Umur :

**Letak Tanah**  
 Jalan / Dusun :  
 Desa / Kelurahan : Ampel  
 Kecamatan : Wuluhari  
 ( Kota / Luar Kota ) :

**Kedudukan Tanah**  
 Kepadatan Detail : Padat / Sedang / Jarang / Kosong  
 Kemiringan Tanah : Berat / Sedang / Datar  
 Jarak ke Jalan Raya :

**Macam Hak**  
 Buku Hak : K.430, 293/Ampel  
 Harga Tanah atas Dasar :  
 Transaksi : Rp. \_\_\_\_\_  
 Luas : 342,675 M2  
 N.J.O.P. : Rp. \_\_\_\_\_  
 Harga Dasar : Rp. \_\_\_\_\_

**Penggunaan Tanahnya**  
 Perumahan / Pertanian / Lain-lain :

**Keterangan Lain-lain**  
 Pemasangan APHT OV. Sukses

PERHITUNGAN BIAYA		SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN		PARAF
a. Peraturan Kepala BPN No. 2/1992		1.	Surat Keterangan Kawahsan	
Pendf. Perilama	Rp. _____	2.	Akta PTAT Tgl. _____ No. _____	
Warisan	Rp. _____	3.	Surat Pernyataan tanah/latas yang dimiliki pemohon dan keluarga ( PMDN Sk. 55/DDA/70 )	
Peralihan Hak	Rp. _____	4.	Permohonan Izin Pemindahan Hak ( PMA 14/01 )	
SKPI / Salinan	Rp. _____	5.	Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga diayalkan	
Royal/Pencf./Rhp	Rp. _____	6.	EK Persewaan Hak	
	Rp. _____	7.	Foto Copy Kewarganegaraan ( WNI ) Suami dan Istri, ganti nama	
b. Pengukuran (PLL)	Rp. _____	8.	Foto Copy Akta Perkawinan	
c. Permendagri 1/77	Rp. _____	9.	Tanda Saha Genil Rugi / Adjudikasi	
JUMLAH	Rp. _____	10.	Surat Permohonan Pemindahan/Penggunaan/Penganti	
Jember, tgl. 3-2-1997		11.	Sertifikat Asli	
Bendaharawan Khusus.		12.	Surat Kuasa	
		13.	Surat Raya dari Bank	
		14.	Sertifikat Hipotek / CV	
Di 302 No. _____	1997	III.	Di 301 / 19 _____ No. : _____	
Di 305 No. _____	1997	IV.	Di 303 / 19 _____ No. : _____	

Diterima, tgl. 7-2-1997  
 A.N. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN JEMBER

Kami bersedia menyerahkan Sertifikat/Surat-surat ke BPN, apabila diragukan kebenarannya.  
 Jember, tgl. 7 Februari 1997  
 Yang akan dipergunakan hak/

PT. BAPINIO, Cab. Jember

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No.: 2 / 1992

Desa / Kelurahan :

*Ngul  
Wub*

Kecamatan :

No. Sertifikat :

*12430 12293 / Ngul*

Jenis Hak :

- 1. Pendaftaran Konversi SK Pengganti : Rp.
- Pemisahan, Penggabungan
- 2. Balik Nama : Rp.
- 3. Hipotik / CV : Rp. *20.000*
- 4. R o y a : Rp.
- 5. SKPT, GS, Kutipan GS : Rp.
- 6. P P L : Rp.
- 7. Waris dan Denda : Rp.
- 8. Lelang, Pencatatan & Pencabutan Sita : Rp. *20.000*
- 9. Permendagri No.: 7 / 77 : Rp. *2.000*
- Jumlah : Rp. *32.000*

KASI PENGUKURAN DAN  
PENDAFTARAN TANAH,

KASUBSI  
I, II, III.

Ir. AGUS RIYANTO

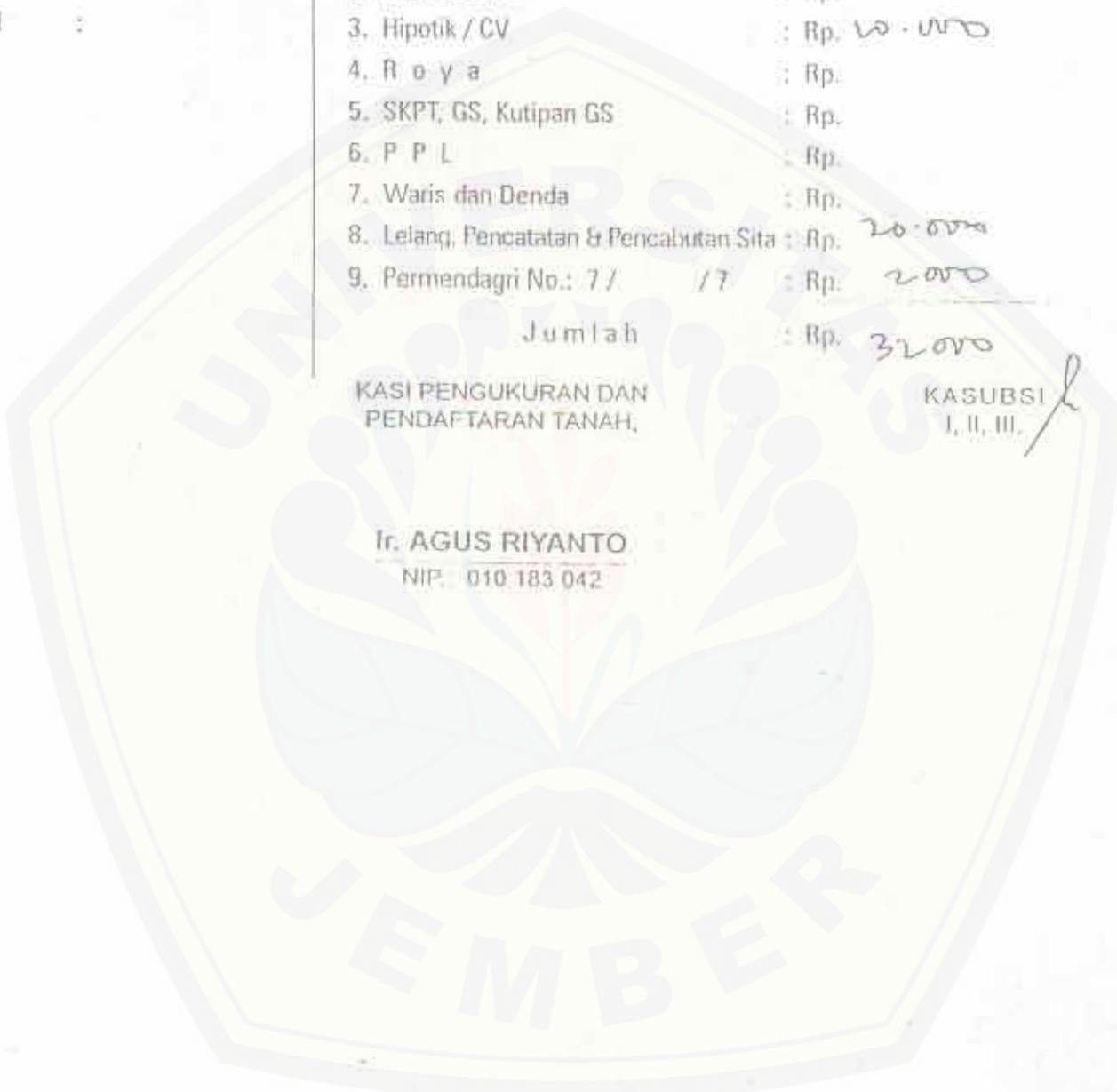
NIP. 010.183.042

MODEL A :

MAP SAMPUL :

AIN - LAIN :

UMLAH :



KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN / KOTAMADYA

Sudah diterima dari :

JUMLAH

T. 18/08/2019

Buat Pembayaran :

- ..... melihat ..... ( ..... perempat jam)
- ..... keterangan lisan ..... ( ..... perempat jam)
- ..... daftar isian 301 / 19 ..... No. : .....
- ..... daftar isian 302 / 19 ..... No. : .....
- ..... kuffan .....
- ..... salinan .....

TERBILANG Rp.

22.000.000



JEMBER.

BENDAYA

Daftar Isian 305 / 19

No. :

Daftar Isian 307 / 19

No. :



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



157/93

DEMI KEADILAN  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

## SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

J E M B E R

439

DA 169443

12-34-1-1-16-00203

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## BUKU-TANAH HAK TANGGUNGAN

№ 203/1997

PROVINSI

JAWA-TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA

JEMBER

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208

No. 4113 11997

DAFTAR ISIAN 307

No. 569 11997

J E M B E R

12.34-- --.4.00203

**HAK TANGGUNGAN**  
 No. 203/1997  
 Peringkat: I (PERTAMA)

b). Nama Pemegang Hak Tanggungan ini: Perseroan Terbatas PT. BANK PEMBANGUNAN INDONESIA (PERBANKO) berkedudukan di Jakarta.

Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah :  
 Rp. 43.264.800,- ( dengan huruf: Empatpuluh tiga juta duaratus enam puluh empat ribu delapan ratus rupiah . )

**OBJEK HAK TANGGUNGAN INI**

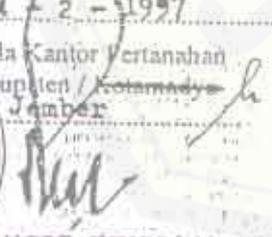
Jenis dan Nomor Hak	Benda - benda lain
1.293/Ampel .n.LILIK SUSWENI. 1.430/Tanjungrejo .n.MOHAMAD SUHUDI.	Bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut.

Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Agung Cahyo Kuncoko SH  
 Notaris di Jember

Tanggal 5 - 2 - 1997 / Nomor 142/Wuluhun/II/1997 .  
 yang salinannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini.

TANGGAL DIBUKUKAN  
 14 - 2 - 1997

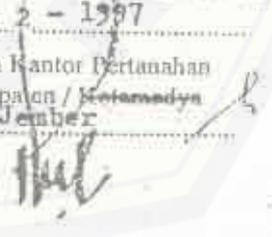
Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
 Jember



Dg. SUWARDI HENDROMARTONO  
 NIP 010048502.

g). TANGGAL PENERBITAN SERTIPIKAT  
 14 - 2 - 1997

Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
 Jember



Dg. SUWARDI HENDROMARTONO  
 NIP 010048502.



PENDAFTARAN PERUBAHAN

Digital Repository Universitas Jember

SEBAB PERUBAHAN	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 208 No. Daftar Isian 307	Keterangan Mengenai Perubahan, Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>1. Rona dari RT. P. 506                  2. ...                  3. ...                  4. ...                  5. ...                  6. ...                  7. ...                  8. ...</p>	<p>1. 19-2-2000                  2. 1624                  3. 2774</p>	<p>An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN                  KABUPATEN JEMBER                  Kepala Seksi Pengukuran dan                  Pendaftaran Tanah                    H. AGUS RIYANTO                  NIP. 010 183 842</p>
<p>1. ...                  2. ...                  3. ...                  4. ...                  5. ...                  6. ...                  7. ...                  8. ...</p>	<p>1. 23-3-2001                  2. 1782 (2001)                  3. 3450 (2001)</p>	<p>An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN                  KABUPATEN JEMBER                  Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah                    H. SUJARTO, MII                  NIP. 010 223 708</p>
<p> </p>	<p> </p>	<p> </p>



sebagai Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama :--

II.

Empat -  
siti pada  
ar Lambaian,  
ato

sebagai Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. ---

Para Pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan : ----

• bahwa oleh Pihak Kedua dan .....

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

• akta : .....  
tanggal .....  
nomor .....  
dibuat di hadapan .....

yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; -----

• akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, tanggal .....  
nomor .....

yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; -----

• bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah -----  
Rp. ....

( ..... ) / sejumlah  
uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-  
piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta  
pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah  
Nilai Tanggungan sebesar Rp. ....

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat ke ..... (.....) atas obyek/obyek-obyek berupa : .....

.....) Hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : .....

• Hak ..... Sertipikat Nomor : ..... terdaftar atas nama .....

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Sertipikat Nomor : ..... terdaftar atas nama .....

yang letak, batas-batas dan luas tanahnya diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah tanggal .....

Nomor ..... yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : .....

Sertipikat tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini, .....

• Bekas Hak Milik Adat atas tanah seluas lebih kurang ..... m<sup>2</sup> (..... meter persegi), terletak di .....

Desa/Kelurahan : .....

Kecamatan : .....

Kabupaten/Kotamadya : .....

Propinsi : .....

dengan batas-batas : .....

- Utara : .....

- Timur : .....

- Selatan : .....

- Barat : .....

berdasarkan alat-alat bukti berupa :

yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya, selanjutnya alat-alat bukti tersebut diserahkan kepada saya untuk keperluan pendaftaran tanahnya dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di atas. -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah / Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

Pasal 1. -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun. -----

Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan 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 ;

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp

Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ;



dan dihadapan MUHAMMAD SALIM, Sarjana Hukum, ---  
Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan ---  
pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik ---  
Indonesia dengan Register ---  
Nomor : C2-6588/HT.01.01.Th.92, tanggal ---  
12 Agustus 1992, dan telah diumumkan dalam ---  
Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 73, ---  
tanggal 01 September 1992, tambahan ---  
nomor : 7-A ; ---

sebagai Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak ---  
Tanggungan didaftar pada Kantor Perlanahan setempat ---  
akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, ---  
untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. ---

- Para Pihak yang saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah ---  
kenal, ---

- Para Pihak masing-masing dalam tindakannya seperti ---  
tersebut menerangkan : ---

- bahwa oleh Pihak Kedua dan Perseroan Komanditer ---  
DV. "SIKSES", berkedudukan di Jember dan untuk ---  
pertama kalinya berkantor di Desa Ampel, Kecamatan ---  
Wulahan, yang anggaran dasarnya didirikan berdasarkan ---  
akta pendirian tertanggal duapuluh satu Agustus ---  
seribu sembilanratus sembilanpuluh lima (21-8-1995) ---  
nomor 16, dibuat dihadapan YUM YUMJARIJA, Sarjana ---  
Hukum, Notaris di Jember, ---

sebagai Debitor, telah dibuat dan ditanda-tangani ---  
perjanjian kredit yang dibuktikan dengan : ---

Perjanjian Kredit Usaha Kecil Nomor : JBR/03/PK-001/ ---  
1997 dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, ---  
tertanggal duapuluh delapan Januari seribu sembilan ---  
ratus sembilanpuluh tujuh (28-1-1997), dan telah ---  
dilegalisasi oleh saya, Notaris dibawah ---  
nomor : L/9258/1997, tertanggal duapuluh delapan ---  
Januari seribu sembilan ratus sembilanpuluh tujuh ---  
(28-1-1997) ; ---

-bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor yang ---  
saat ini atau sejumlah uang yang dapat ditentukan ---  
dikemudian hari berdasarkan perjanjian kredit ---  
tersebut di atas berikut adendum-adendurnya maupun ---  
hutang yang kemudian akan ada, baik yang berupa ---

barang-barang benda yang, denda biaya-biaya atau ongkos termasuk ongkos-ongkos penagihan dan lain-lain maupun kewajiban-kewajiban lainnya yang oleh karena sebab apapun juga menjadi tanggung jawab dan harus dipikul/dibayar oleh Debitor kepada Pihak Kedua, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar

- Rp. 25.556.300,00 (duapuluh lima juta limaratus limapuluh enam ribu tinaratus rupiah) untuk Sertipikat Hak Milik, Nomor : 293/Desa Ampel ;
- Rp. 17.703.500,00 (tujuhbelas juta tujuh ratus delapan ribu limaratus rupiah) untuk Sertipikat Hak Milik, Nomor : 430/Desa Tanjungrejo ;

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat ke I (satu) atas Dbyek-dbyek berupa :

1. Sebidang tanah Hak Milik, Nomor : 293/Desa Ampel, seluas 375 M2 (enamratus tujuh puluh lima meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal duapuluh Juni seribu sembilanratus sembilanpuluh enam (20-6-1996) nomor : 3248/1996, sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tertanggal empatbelas Agustus seribu sembilanratus sembilanpuluh enam (14-8-1996), terletak di :
  - Propinsi : Jawa Timur ;
  - Kabupaten : Jember ;
  - Kecamatan : Wulahan ;
  - D e s a : Ampel ;
 tertulis atas nama LILIK SUGWENI ;
2. Sebidang tanah Hak Milik, Nomor : 430/Desa Tanjungrejo, seluas 342 M2 (tiga ratus empat puluh dua meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal duapuluh enam September seribu sembilanratus sembilanpuluh enam (26-9-1996), nomor : 5714/1996, sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan

barang-barang, benda-benda, denda biaya-biaya atau ongkos termasuk ongkos-ongkos penagihan dan lain-lain maupun kewajiban-kewajiban lainnya yang oleh karena sebab apapun juga menjadi tanggung jawab dan harus dipikul/dibayar oleh Debitor kepada Pihak Kedua, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar

- Rp. 25.556.300,00 (duapuluh lima juta limaratus limapuluh enam ribu tiga ratus rupiah) untuk Sertipikat Hak Milik, Nomor : 293/Desa Ampel ;
- Rp. 17.703.500,00 (tujuhbelas juta tujuh ratus delapan ribu limaratus rupiah) untuk Sertipikat Hak Milik, Nomor : 430/Desa Tanjungrejo ;

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, peringkat ke I (satu) atas Obyek-obyek berupa :

1. Sebidang tanah Hak Milik, Nomor : 293/Desa Ampel, seluas 675 M<sup>2</sup> (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal duapuluh Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (20-6-1996) nomor : 3248/1996, sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tertanggal empat belas Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (14-8-1996), terletak di :

- Propinsi : Jawa Timur ;
- Kabupaten : Jember ;
- Kecamatan : Wuluhan ;
- D e s a : Ampel ;

tertulis atas nama LILIK SUGWENI ;

2. Sebidang tanah Hak Milik, Nomor : 430/Desa Tanjungrejo, seluas 342 M<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh dua meter persegi), seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal duapuluh enam September seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (26-9-1996), nomor : 5714/1996, sertipikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan

Oktober seribu sembilan ratus sembilanpuluh -  
enam (16-10-1996), terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Timur ; -----

- Kabupaten : Jember ; -----

- Kecamatan : Wulahan ; -----

- Desa : Tanjungrejo ; -----

tertulis atas nama MOHAMAD SUHEDI ; -----

- Sertifikat-sertifikat tersebut telah diserahkan -  
kepada saya, untuk keperluan pendaftaran Hak -----  
Tanggungjawab yang diberikan dengan akta ini ; -----

-Pemberian Hak Tanggungjawab tersebut diatas meliputi -----  
juga ; -----

bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam  
di atas tanah tersebut antara lain bangunan yang -----  
sekarang telah ada maupun yang akan didirikan dan -----  
di dalam dipemudian hari yang karena sifatnya, maksud,  
peruntukannya dan menurut Undang-undang dianggap -----  
sebagai harta tetap. -----

-Untuk selanjutnya hak atas tanah tersebut disebut -----  
sebagai Obyek Hak Tanggungjawab yang oleh Pihak Pertama -----  
dinyatakan sebagai miliknya. -----

-Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut -----  
didasar menerangkan, bahwa pemberi Hak Tanggungjawab -----  
tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan -----  
ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

-Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak -----  
Tanggungjawab tersebut diatas, betul milik Pihak -----  
Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas  
dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun. -----

----- Pasal 2 -----

-Hak Tanggungjawab tersebut diatas diberikan oleh Pihak -----  
Pertama dan ditentukan oleh Pihak Kedua dengan -----  
janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak --  
sebagaimana diuraikan dibawah ini : -----

-Debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin  
dengan Hak Tanggungjawab diatas, dengan cara angsuran -----  
yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak -----  
atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak -----



- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
  - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ; -----
  - c. menerima uang penjualan, menanda tangani dan menyerahkan kwitansi ;-
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ; ---
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan -----
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang - Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama ;

Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ;

Dalam hal obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya.

Pihak Pertama akan mengasuransikan obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya - bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat - syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya, Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur ;

Pihak kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek

Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak - haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----

Pasal 3.

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menanda tangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 4.

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Jember.

Pasal 5.

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh .....

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini) .....

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan .....

1. nona SUPRIATNINGSIH;
2. nona Dwi Lestari SRI MULYATI dan ....  
kantor Notaris dan bea ... ..

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditanda tangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebanyak 2 (dua) lembar in original, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya ..... lembar

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

dto

dto

MDHAMAD SUHUDI ;

EDDY DARMAWAN

dto

dto

Ny. LILIK SUSWENI ;

NUBA MUDA GABRIEL

qq- Perseroan Terbatas PT. BANK  
PEMBANGUNAN INDONESIA,  
(PERSERO) Cabang Jember

Persetujuan .....

Saksi

Saksi

dto

dto

SUHARTININGSIH

Dra. SRI MULYANI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

dto

ABUNG CAHYO KUNCORO, SH

Salinan ini sesuai  
dengan Aslinya untuk keperluan  
pembelian Sertipikat.

1997  
KANTOR PERTANAHAN  
PATEN JEMBER

SUWAKO HENDRO MARTONO  
100000502

Nomor : Jbr/Bak/ 86 /2000  
Tanggal : 4 Februari 2000  
Lampiran : -

Kepada Yth,  
Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional  
Kabupaten Jember  
DI JEMBER

Perihal : Peroyaan Parsial Hak Tanggungan No. 203/1997 tgl. 14-04-1997

Dengan ini diberitahukan bahwa agunan kredit debitur (nama debitur) sebidang tanah Hak Milik No. 430 terletak di Desa Tanjung Atas nama Mochamad Suhudi telah dilakukan penarikan modal. Berkenaan dengan hal tersebut maka permohonan Hak Tanggungan dimaksud berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 203/1997 tanggal 14 April 1997 dilakukan pencoretan/pembiayaan secara parsial dan tersebut dilaksanakan dengan pertimbangan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan No. 203/1997 tersebut menjabarkan pada SHM (nama debitur) milik Suswanto yang sampai saat ini masih menjadi jaminan kredit di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Rancu Jember.

Demi ini atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

PT Bank Mandiri (Persero)  
Cabang Jember Ex. Papindo

*[Handwritten signature]*

"ot" King  
Spoke Jember

#1 #/

1-0 FEB 2000  
METERAI TEMPEL  
2000  
JEMBER

PERUSAHAAN  
"HUMI BHAKTI ADHIGUNA"

KEPADA  
YTH. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER  
DI JEMBER

**MODEL : A**  
**No. 103944**

Persewaan Hak  
 Royalty  
 Hipotek  
 Pengganti Busak  
 Kredit Verband  
 Pengganti Hilang  
 Pemecahan sertifikat bertalian PH ( Akta Lama )  
 W a i l i e

Pemohon, Kuasa Nama : **MOHAMAD SUHUDI**  
 Kewarganegaraan, Pekerjaan : **pengusaha** Umur :   
 Alamat : **Desa Ampel, Kec. Wuluhan, Jember**

Pemegang Hak / Penerima Hak Nama : \_\_\_\_\_ Umur :   
 Kewarganegaraan, Pekerjaan : \_\_\_\_\_  
 Alamat : \_\_\_\_\_

Latak Tanah : **Tanjungrejo**  
 Jalan / Dusun : **Wuluhan** ( Kota / Luar Kota )  
 Desa / Kelurahan : \_\_\_\_\_  
 Kecamatan : \_\_\_\_\_

Kepadatan Tanah : **Padat / Sedang / Jarang / Kosong**  
 Kemiringan Tanah : **Berat / Sedang / Datar**  
 Jarak ke Jalan Raya : \_\_\_\_\_

Macam Hak : **Milik**  
 Bukti Hak : **430/Tanjungrejo**  
 Luas : **342 M2**  
 Harga Tanah atas Dasar Transaksi : Rp. \_\_\_\_\_  
 N J O P : Rp. \_\_\_\_\_  
 Harga Dasar : Rp. \_\_\_\_\_

Penggunaan Tanahnya : **Penumahan / Pertanian / Lain-lain**

Keterangan Lain-lain : **Roya**

PERHITUNGAN BIAYA *)	SURAT-SURAT YANG DILAMPIRKAN	PARAF
a. Peraturan Kepala BPN No. 2/1992 Pendaftaran Pertama Rp. _____ Warisan Rp. _____ Persewaan Hak Rp. _____ SKPT / Salinan Rp. _____ Royal/Tencu/Php Rp. _____ b. Pengukuran (PLT) Rp. _____ c. Pemendagri 777 Rp. _____ <b>J U M L A H</b> Rp. <b>N I L A I</b> Jember, tgl. <b>9-2-2000</b> Bendaharawan Khusus, <b>6</b>	1. Surat Keterangan Kawarsan 2. Akta PPAT Tgl. _____ No. _____ 3. Surat Pernyataan tanah-tanah yang dimiliki pemohon dan keluarga ( PMDN Sk. 59/DWA/79 ) 4. Perumahan Izin Pemindahan Hak ( PMA 14/01 ) 5. Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga disahkan 6. SK Pembebasan Hak 7. Foto Copy Kewarganegaraan ( WNI ) Suami dan isteri, ganti nama 8. Foto Copy Akta Perkawinan 9. Tanda Setor Garis Rugi / Administrasi 10. Surat Pemohonan Pemisahan/Penggabungan/Pengganti 11. Sertifikat Asli 12. Surat Kuasa 13. Surat Roya dari Bank 14. Sertifikat Hipotik / CV	
Di. 302 No. : _____ 19 _____	III. Di. 301 / 19 No. : _____ IV. Di. 303 / 19 No. : _____	
B-005 No. : <b>103944/534/11/2000</b>	Bersedia diukur pada tanggal Jember, tgl. <b>9-2-2000</b> Yang akan mengalihkan hak/ Kuasanya, <b>ESTRIN</b>	

Diterima, tgl. \_\_\_\_\_  
 A.n. KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN JEMBER

TANGGAL **9-2-2000**  
 Di. 301 No. : \_\_\_\_\_  
 Di. 302 No. : \_\_\_\_\_  
 Di. 303 No. : \_\_\_\_\_

RINCIAN BIAYA

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN No.: 2 / 1992

Desa / Kelurahan : Tanjungrojo

Kecamatan : Wuluhan

No. Sertifikat : HM 430/Tanjungrojo

Jenis Hak :

1. Pendaftaran Konversi SK Pengganti : Rp.  
Pemisahan, Penggabungan

2. Balik Nama : Rp.

3. Hipotik / CV : Rp.

4. B o y a : Rp. ke / 1111

5. SKPT, GS, Kutipati GS : Rp.

6. P P L : Rp.

7. Waris dan Denda : Rp.

8. Lelang, Pencatatan & Pencabutan Sita : Rp.

9. Permendagri No.: 7 / / 7 : Rp.

Jumlah : Rp. 111111

WD / 1629 /

KASI PENGUKURAN DAN  
PENDAFTARAN TANAH,

KASUBSI  
I, II, III.

Ir. AGUS RIYANTO

NIP.: 010 183 042

JEMBER

PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER  
TANDA TERIMA  
BUKTI BERKAS PENDAFTARAN

Nomor: 529 / 10 / 2017

Telah diterima surat-surat bukti pemilikan Hak Atas Tanah atas nama

lingkungan ..... Rt ..... Pw ..... Desa/Kelurahan .....

- berupa :
- 1. Model A
  - 2. Akta PPAT, Tgl. .... No. ....
  - 3. Surat keterangan waris tgl. ....
  - 4. Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga
  - 5. SK, Pemberian Hak
  - 6. Foto Copy WNI Suami dan Istri/Ganti nama
  - 7. Foto Copy Akta perkawinan
  - 8. Tanda Setor Ganti Rugi/Administrasi
  - 9. Permohonan pemisahan/penggabungan/pengganti
  - 10. Sertipikat Asli 154
  - 11. Surat Kuasa
  - 12. Surat Roya dari Bank
  - 13. Sertipikat Hipotik/CV.
  - 14. SPT/PPH Terbaru
  - 15. SSU/PPHT/SSP Final PPH 5%
  - 16. Permohonan pendaftaran perubahan HGB menjadi IIM (RS-RSS)
  - 17. Lampiran I, II, III permohonan perubahan HGB menjadi IIM (umum)
  - 18. Ijin mendirikan Bangunan (IMB)
  - 19. Model D
  - 20. Model E
  - 21. Model F
  - 22. D.I. 201
  - 23. D.I. 202
  - 24. ....
  - 25. ....

Dalam rangka pendaftaran pengukuran pensertipikatan Sporadik Perorangan massal, atau lain-lain :

di Desa / Kelurahan ..... Kecamatan ..... Kabupaten Jember.

Jember, tgl. ....  
 An. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Jember  
 Petugas Loket III  
 (SULASTRI)  
 NIP. 010178471