

**PENGATURAN DAN PEMENUHAN PEROYAAAN
HAK TANGGUNGAN SEBAGAI LEMBAGA
JAMINAN DALAM HUKUM PERDATA¹**

Oleh : Muammar Gani²

Dosen Pembimbing:

Berlian Manoppo, SH, MH

Djefry W. Lumintang, SH, MH

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses hak tanggungan terkait dengan hak jaminan atas tanah dan bagaimana pengaturan dan pemenuhan peroyaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan dalam hukum perdata, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Keterkaitan hak tanggungan dengan hak jaminan dalam lembaga jaminan, bahwa hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan bagi tanah menurut sistem hukum nasional UUPA No.5 Tahun 1960, hanya khusus berkenaan dengan rumusan hak tanggungan atas tanah dan dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak tanggungan menunjukkan ciri dan sifat, bersifat memaksa, mengikuti benda yang dijamin dalam tangan siapa berada, bertingkat-tingkat, mana yang lebih tinggi, wajib didaftarkan dan dapat disertai janji-janji tertentu, dan hak atas tanah sebagai hak tanggungan menurut UUPA. 2. Pengaturan dan pemenuhan "roya" atau "peroyaan" hak tanggungan yang melekat pada buku tanah sebagai objek hak tanggungan, pemenuhan roya ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), hapusnya hak tanggungan atas peristiwa sebagai syarat menyerahkan sertifikat asli sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah. Pengaturan "roya" atau "peroyaan" diatur dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, "roya" bukanlah syarat untuk hapusnya beban ini bukan akibat hukum sebagaimana pada pendaftaran hak tanggungan, peroyaan catatan hak tanggungan dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya akan dilakukan, kalau hak tanggungan sudah hapus.

Kata kunci: roya, hak tanggungan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101351

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.³

Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana proses hak tanggungan terkait dengan hak jaminan atas tanah?
2. Bagaimana pengaturan dan pemenuhan peroyaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan dalam hukum perdata?

C. Metode Penelitian

Penulis atau peneliti menggunakan pendekatan penelitian yuridis normative.

PEMBAHASAN

A. Proses Hak Tanggungan Terkait dengan Hak Jaminan atas Tanah

1. Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan

Ciri hak tanggungan Djuhaendah Hasan mengatakan:

³ Ahmadi Wiratni, *Ibid* hal. 24-25.

Tanggung jawab diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum adat istilah hak tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga di beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal juga dengan istilah *jonggolan* atau istilah *ajeran* merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah atau rumah.⁴

Istilah hak tanggungan yang berasal dari hukum adat tersebut, melalui Undang-Undang Pokok Agraria ditingkat menjadi istilah lembaga hak jaminan dalam sistem hukum nasional kita dan hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan bagi tanah tersebut diharapkan menjadi pengganti hipotek dari KUH Perdata. Dengan kata lain, lembaga hipotek dan *credietverband* akan dijadikan satu atau dileburkan menjadi hak tanggungan.

R. Subekti dalam makalahnya pada Seminar Hukum Jaminan, yang kemudian Angka 4 Penjelasan Umum atas UUHT antara lain menyatakan:

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.⁵

Hak tanggungan itu merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lain. Jaminan yang diberikan, yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditor-kreditor lainnya bagi kreditor (Pemegang Hak Tanggungan).

Sesuai dengan perumusan pengertian hak tanggungan di atas, hak tanggungan dimaksud hanya hak tanggungan yang dibebani dengan hak atas tanah atau dengan kata lain UUHT

hanya mengatur lembaga hak jaminan atas hak atas tanah belaka, sedangkan lembaga hak jaminan atas benda-benda lain selain hak atas tanah tidak termasuk dalam luas ruang lingkup pengertian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Lembaga-lembaga hak jaminan di luar hak tanggungan tersebut akan dibiarkan berkembang sendiri-sendiri sesuai dengan perkembangan kebutuhan hukum dalam masyarakat. Hal ini menggambarkan adanya gejala kurangnya keinginan untuk menciptakan kesatuan hukum jaminan nasional. Kalau gejala ini terus dibiarkan, tidak mustahil akan dapat menumbuhkan pranata hukum dan hukum-hukum yang liar, yang tidak jelas arah dan tujuan perkembangannya.⁶

Apabila pengertian di atas dirinci lebih lanjut, terdapat beberapa unsur esensial yang merupakan ciri-ciri dari hak tanggungan tersebut, yaitu:

- 1) hak jaminan kebendaan;
- 2) objek hak tanggungan adalah hak atas tanah, baik berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- 3) diperuntukkan untuk menjamin pelunasan utang tertentu;
- 4) dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang hak tanggungan.⁷

Perumusan hak tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT dimaksud bukan merupakan perumusan umum tentang hak tanggungan, tetapi hanya merumuskan hak tanggungan atas tanah (berserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah) saja. Pembuat undang-undang tidak hendak memberikan perumusan tentang hak tanggungan pada umumnya, tetapi hanya membatasi diri dengan memberikan perumusan hak tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Perumusannya memberikan peluang untuk di kemudian hari adanya

⁴ Djuhaendah Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Jakarta: YPHB, 2000, hal. 353.

⁵ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991, hal. 231.

⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal. 333.

⁷ Rachmadi Usman, *Ibid* hal. 333-334.

pengaturan tentang hak tanggungan atas benda lain⁸

Ciri-ciri hak tanggungan sebagai hak kebendaan, sebagai berikut:

- 1) Hak tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan;
- 2) Hak jaminan kebendaan dimaksud adalah jaminan kebendaan atas tanah, baik berikut maupun tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah sepanjang benda-benda lain tersebut mempunyai kaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- 3) Pembebanan hak tanggungan dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang tertentu;
- 4) Hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa, yang diutamakan, atau hak mendahului kepada pemegang hak tanggungan dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.⁹

a. Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan Kebendaan

Hak tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan, yang lahirnya dari perjanjian. Dalam hak tanggungan terdapat benda tertentu, yaitu hak-hak atas tanah yang dijanjikan secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, sehingga hak tanggungan merupakan hak jaminan khusus pula.¹⁰

Hak jaminan memberikan suatu kedudukan yang lebih baik kepada kreditor yang memperjanjikannya. Lebih baik di sini diukur dari kreditor-kreditor yang tidak memperjanjikan hak jaminan khusus, yaitu kreditor konkuren, yang pada dasarnya berkedudukan sama tinggi, sehingga mereka harus bersaing satu sama lain untuk mendapatkan pelunasan atas hasil eksekusi harta debitur. Di samping itu, hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada kreditor yang bersangkutan untuk

mengambil pelunasan, karena kepada kreditor diberikan hak parate eksekusi.¹¹

b. Atas Tanah Berikut atau Tidak Berikut Benda-Benda Lain yang Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanah yang Bersangkutan

Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria menjadi objek hak tanggungan. Apabila hak atas tanahnya dibebankan dengan hak tanggungan tidak serta-merta meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dijadikan jaminan. Pembebanan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan sebagai jaminan dapat dilakukan bila secara tegas diperjanjikan pula oleh para pihak.

Syarat penting bahwa benda-benda lain itu harus merupakan satu kesatuan dengan tanah dan secara khusus diperjanjikan masuk dalam penjaminan. Hal ini berarti, bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menganut asas asasi karena sekalipun bersatu dengan tanahnya, tetapi tidak dengan sendirinya terbawa oleh tanahnya ke dalam penjaminan. Hal ini merupakan konsekuensi dari dianutnya prinsip hukum adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria walaupun yang namanya hukum adat tidak harus sama dengan hukum adat pada zaman 50 (lima puluh) atau 100 (seratus) tahun yang lalu.¹²

Benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang ikut dijadikan jaminan itu tidak harus dimiliki oleh pemegang hak atas tanahnya (debitur), melainkan dapat juga meliputi milik pihak lain (pihak ketiga).

Pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut dapat dengan mengikutsertakan atau tidak mengikutsertakan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan (permanen atau tetap) dengan tanah yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal menurut hukum adat. Artinya, setiap perbuatan hukum mengenai lak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang lain yang berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang

⁸ J. Satrio, *Hak Jaminan: Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002, hal. 276.

⁹ J. Satrio, *Ibid* hal. 277.

¹⁰ J. Satrio, *Ibid* hal. 277-278.

¹¹ J. Satrio, *Ibid* hal. 279.

¹² J. Satrio, *Ibid* hal. 279.

secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah, yang dijadikan sebagai jaminan utang.

UUHT melihat bahwa kebutuhan menuntut untuk diterapkannya asas perlekatan yang tidak dikenal hukum adat. Tanah yang ada di atasnya, tertancap bangunan menaikkan nilai tanah. Dunia bisnis menghendaki agar asas perlekatan itu diakomodir oleh UUHT, karena kreditor akan memperoleh jaminan yang tinggi harganya seimbang dengan besar jumlah kredit yang akan diberikan kepada debitur dibandingkan jika yang dijamin hanya tanahnya saja.¹³

c. Pembebanan Dimaksud sebagai Pelunasan Utang Tertentu

Perjanjian jaminan (hak tanggungan) merupakan ikutan atau tambahan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang, yang merupakan perjanjian pokok atau pendahulunya. Dengan kata lain, perjanjian jaminan (hak tanggungan) merupakan perjanjian *accessoir* dari suatu perhatian sebelumnya, yaitu perjanjian utang piutang, perjanjian kredit, atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Hak tanggungan dimungkinkan dapat menjamin lebih dari satu utang, baik berdasarkan satu perjanjian utang piutang (termasuk secara sindikasi) atau dengan beberapa perjanjian utang piutang.

Sesuai dengan sifat perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir*, maka hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan seiring dengan beralih atau dipindahkan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut. Apabila perikatan pokoknya beralih, maka perikatan jaminannya turut berpindah, apabila perikatan pokoknya hapus, maka perikatannya juga hapus. Perikatan jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja, kalau perikatan pokoknya sudah lahir.¹⁴ Tujuan hak tanggungan tidak hanya sekadar melunasi utang yang timbul dan perjanjian

pinjam uang, akan tetapi kewajiban memenuhi suatu perikatan. Konsep yang juga dianut oleh KUH Perdata.¹⁵

d. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan yang Diutamakan kepada Pemegang Hak Tanggungan

Sama halnya dengan pemegang hipotek, pemegang hak tanggungan juga mendapatkan kedudukan yang diutamakan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan, bahwa "....., yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain". Hal ini menunjukkan bahwa pemegang hak tanggungan berkedudukan sebagai kreditor yang *preferent* dan dengan sendirinya mempunyai hak preferensi terhadap kreditor-kreditor lain. Berbeda dengan pemegang jaminan umum, di mana kedudukan kreditor pemegang jaminan umum berkedudukan sebagai "kreditor yang konkuren", artinya kreditor (pemegang jaminan) umum tidak ada yang diutamakan antara satu kreditor dengan kreditor lainnya. Inilah yang di dalam KUH Perdata dinamakan dengan hak *privelege* atau *voorrang* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1133 KUH Perdata.

Kedudukan sebagai kreditor *preferent* berarti kreditor yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan hak tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditor. Dengan demikian, kedudukan sebagai kreditor *preferent* baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi. Itu pun kalau harta benda debitur tidak cukup untuk memenuhi semua utangnya.¹⁶

Bertalian dengan eksekusi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai "hak mendahului" atau "hak didahulukan" dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi hak tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT menyatakan, bahwa "... untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan

¹³ Mariam Daruz Badruzaman, *Serial Hukum Perdata: Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: Mandar Maju, 2004, hal. 16.

¹⁴ J. Satrio, *Op Cit* hal. 280.

¹⁵ Mariam Daruz Badruzaman, *Op Cit* hal. 16.

¹⁶ J. Satrio, *Op Cit* hal. 280.

hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya".¹⁷

2. Asas-Asas Hukum dan Sifat-Sifat Hak Tanggungan

Terdapat sejumlah asas hukum yang menunjukkan ciri dan sifat-sifat dari hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan kebendaan, yang disesuaikan dengan keperluan pembangunan dan merupakan konversi dari ciri dan sifat-sifat hipotek dan *credietverband* namun adakalanya berbeda pula dengan lembaga hak jaminan kebendaan lainnya, terutama dengan hipotek. Asas-asas hukum dari hak tanggungan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal-Pasal Batang Tubuh maupun Penjelasan UUHT, baik yang dinyatakan secara tegas maupun yang tersirat saja, yang menjadi *ratio legis* pengaturan lembaga hak tanggungan dimaksud.

B. Pengaturan dan Pemenuhan Peroyaan Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan dalam Hukum Perdata

Pengertian roya secara umum adalah pencoretan hak tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek hak tanggungan karena hapusnya hak tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hapusnya hak tanggungan terjadi karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT), yaitu sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.¹⁸

Prosedur pelaksanaan roya sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT tentang hak tanggungan adalah sebagai berikut:

¹⁷ Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT.

¹⁸ Pasal 18 ayat (1) UUHT.

"Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan."¹⁹

Mengingat hak tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek hak tanggungan itu apabila objek hak tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi hak tanggungan semula, maka hapusnya hak tanggungan itu harus pula ditiadakan dari pencatatannya di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan. Bila tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan pernah tahu bahwa hak tanggungan itu telah hapus, sehingga tidak lagi mengikat bagi pihak ketiga.²⁰

Ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT menetapkan:

Setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.²¹

Selanjutnya dalam Penjelasan atas Pasal 22 UUHT dinyatakan:

Hak tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau roya hak tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap hak tanggungan yang bersangkutan sudah hapus.²²

Dari ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT, jelas bahwa pencoretan hak tanggungan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas

¹⁹ Pasal 22 ayat (4) UUHT.

²⁰ *Op Cit* hal. 148.

²¹ Pasal 22 ayat (1) UUHT.

²² Penjelasan Pasal 22 UUHT.

tanahnya merupakan tindakan administratif belaka dan tidak mempengaruhi terhadap hak tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUHT.

Kalau hak tanggungan -karena sesuatu hal-suatu ketika telah menjadi hapus, peristiwa hapusnya beban hak tanggungan juga perlu direkam dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pencoretan hak tanggungan, yang disebut *roya* merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Hak tanggungan bukan karena hapus karena ada *roya*, tetapi justru karena hak tanggungan sudah hapus, ia perlu diikuti dengan pengroyaan, pencoretan catatan beban hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.²³

Pencoretan bukan syarat untuk hapusnya beban. Orang tidak memberikan akibat hukum yang sama besar pada pencoretan catatan hak tanggungan, dengan pada pendaftarannya. Bahkan ada yang berpendapat, bahwa pencoretan bahkan tidak mempunyai akibat terhadap pihak ketiga, dalam arti bahwa untuk pihak ketiga tidak mutlak harus diberikan arti, bahwa persil yang bersangkutan -dengan pencoretan- sudah tidak memikul lagi beban yang dicoret.²⁴

Apabila dicermati ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT, pencoretan beban persil jaminan dari hak tanggungan baru dilakukan bila hak tanggungannya sudah hapus. Hak tanggungan tersebut baru dapat diroya bila sudah hapus karena peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT. Tindakan pencoretan hak tanggungan merupakan tindakan kemudian, setelah hak tanggungan dinyatakan hapus. Sebab dalam Pasal 22 ayat (1) UUHT terdapat kata-kata "setelah hak tanggungan hapus kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan".²⁵ Di sini jelas, bahwa pencoretan catatan hak tanggungan dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya akan dilakukan, kalau hak tanggungan sudah hapus.²⁶

Dengan demikian tidak tertutup kemungkinan, bahwa ada sertifikat yang masih memuat catatan pembebanan, sekalipun dalam kenyataannya tanah itu sudah bersih dari beban. Hal demikian terjadi, kalau pihak yang berkepentingan tidak cepat mengajukan permohonan roya atau tidak secepatnya menyampaikan permohonan roya yang sudah diberikannya. Hal itu sebenarnya didasarkan atas prinsip yang dianut oleh UUHT, yaitu pada dasarnya hak tanggungan berjalan untuk waktu yang tidak terbatas. Prinsip tersebut perlu dikemukakan, karena kita telah sedemikian terbiasa dengan prinsip tadi, sehingga hal itu sebagai sudah dengan sendirinya tata usaha pendaftaran tanah, untuk masing-masing buku tanah, paling tidak 10 tahun sekali, bisa diupayakan lebih mendekati kebenaran yang ada. Di negeri Belanda beberapa kali telah diadakan pendaftaran ulang untuk seluruh pendaftaran hipotek.²⁷

Bagi orang-orang desa yang telah melunasi utangnya pada bank dan mendapat surat roya, ada yang tidak mengajukan surat itu ke kantor pertanahan, karena ia tidak mengerti, untuk apa surat itu diberikan kepadanya. Dalam pikirannya, utangnya sudah dilunasi, ia telah mendapat kembali sertifikat tanah, maka semua sudah beres. Sangat dianjurkan, bahwa petugas bank memberikan penjelasan seperlunya atau menganjurkan agar yang bersangkutan minta bantuan pihak yang mengerti hal seperti itu, agar peristiwa pelunasan itu ditindaklanjuti dengan penyelesaian administratif di kantor pertanahan. Kalau sampai terjadi surat roya itu hilang, seperti yang memang adakalanya terjadi, maka untuk penghapusan catatan beban (*roya*), pihak kantor pertanahan biasanya minta dibuatkan akta *consent* roya, yang tentunya menambah kerepotan dan biaya.²⁸

Ditentukan dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa roya dilaksanakan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Tentunya pihak yang paling berkepentingan dalam roya hak tanggungan itu pemilik persil jaminan.²⁹

²³ J. Satrio, *Op Cit* hal. 294.

²⁴ J. Satrio, *Ibid* hal. 294.

²⁵ Rachmadi Usman, *Op Cit*.

²⁶ Rachmadi Usman, *Ibid*.

²⁷ J. Satrio, *Op Cit* hal. 295.

²⁸ J. Satrio, *Ibid* hal. 296.

²⁹ Pasal 22 ayat (4) UUHT.

Pemilik persil jaminan mempunyai kepentingan agar catatan pembebanan dalam sertifikat hak atas tanahnya dihapus, karena calon pembeli atau penerima jaminan yang berikut, biasanya menghendaki, agar persil yang akan dibeli olehnya atau yang akan diberikan sebagai jaminan kepadanya, dibersihkan dari catatan pembebanan yang ada, kalau menurut calon penjual atau pembeli jaminan, persil yang bersangkutan sudah tidak menjadi jaminan lagi. Biasanya, dengan disodori bukti pelepasan dan surat roya saja.³⁰

Selain itu dengan adanya upaya mengadakan tata usaha pendaftaran tanah yang tertib, maka kantor pertanahan sendiri juga berkepentingan untuk *up to date*-nya buku tanah. Ditentukan pula dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT untuk mengajukan surat permohonan pencoretan hak tanggungan tersebut, oleh pihak yang berkepentingan harus pula disertai dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas. Dengan sendirinya hendaknya pula melampirkan sertifikat hak atas tanahnya, karena setelah itu akan dilakukan pencoretan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT menentukan pula, bahwa dalam hal sertifikat hak tanggungan tidak dapat diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan sudah lunas, dapat diganti dengan suatu pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas. Demikian pula bila hak tanggungan hapus karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan, oleh pihak yang berkepentingan harus diupayakan adanya bukti tertulis yang menyatakan, bahwa kreditor hak tanggungan telah melepaskan hak tanggungannya.

Ketentuan dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT tersebut, seakan-akan kita bisa menyimpulkan, bahwa permohonan roya bisa dilakukan secara tertulis atau lisan, kecuali untuk "pelepasan" hak tanggungan, yang secara tegas disebutkan

harus dengan pernyataan tertulis, tetapi dalam praktiknya tidak begitu, karena untuk roya, pihak kantor pertanahan menuntut bukti surat roya yang dibubuhi meterai secukupnya.³¹

Seandainya sertifikat hak tanggungan karena sesuatu sebab tidak dilampirkan bersamaan dengan surat roya atau tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, maka pencoretan hak tanggungan tetap dilakukan dan hal itu harus dicatat pada buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 22 ayat (3) UUHT:

Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 22 ayat (3) UUHT ini merupakan ketentuan yang sangat praktis. Dengan adanya surat roya dari kreditor yang bersangkutan, kecuali *roya partiil* sudah nyata, bahwa utang, untuk mana diberikan jaminan, sudah tidak ada lagi atau paling tidak, ternyata bahwa kreditor sudah tidak memerlukan jaminan hak tanggungan itu lagi. Di waktu yang sudah, penyelesaiannya dilakukan dengan prosedur yang tidak praktis. Kalau sertifikat hipotek hilang, jalan keluarnya dengan membuat akta *Consent Roya* di depan notaris atau pihak kreditor, dengan membawa surat keterangan kehilangan dari kepolisian datang menghadap kepada dan membuat pernyataan tertulis di hadapan kepala kantor. Dalam peristiwa ini yang mengherankan bahwa *Consent Roya* yang adalah pernyataan persetujuan untuk meroya, yang biasanya dipakai untuk mengganti surat roya yang hilang, dipakai untuk mengganti sertifikat hipotek yang hilang, padahal yang hilang di sini bukan surat royanya, tetapi sertifikat hipoteknya.³²

Bagaimana bila kreditor tidak bersedia memberikan surat roya, kendati utang debitur sudah lunas, maka pen-royaan hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan penetapan pengadilan negeri sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 22 ayat (5) UUHT, yang bunyinya:

Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat

³⁰ J. Satrio, *Op Cit* hal. 296-297.

³¹ J. Satrio, *Ibid* hal. 297.

³² J. Satrio, *Op Cit* hal.298.

mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar. Pada prinsipnya permohonan pencoretan hak tanggungan dimaksud disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar.³³

Pada prinsipnya permohonan pencoretan hak tanggungan dimaksud disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar. Namun karena hal tertentu, permohonan pencoretan hak tanggungan dimaksud juga dapat diajukan kepada pengadilan negeri lain. Perkecualian ini ditentukan dalam Pasal 22 ayat (6) UUHT yang menetapkan:

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.³⁴

Atas ketentuan tersebut, pembuat undang-undang tidak memberikan penjelasan apa-apa lebih lanjut. Kata "Pengadilan Negeri lain" tentunya Pengadilan Negeri yang lain daripada yang dimaksud oleh Pasal 22 ayat (5) UUHT. Kita hanya bisa mengira-ngira, bahwa mungkin yang dimaksud, kalau ada suatu perkara, yang tidak langsung berkaitan dengan masalah pencoretan hak tanggungan, tetapi salah satu dari petitem salah satu pihak yang berperkara, adalah pencoretan hak tanggungan, maka kalau perkara itu berjalan di pengadilan negeri yang lain dari yang dimaksud dalam Pasal 22 ayat (5) misalnya gugatan di pengadilan yang meliputi domisili tergugat maka permohonan pencoretannya tidak perlu diulangi lagi di pengadilan yang ditunjuk oleh Pasal 22 ayat (5) UUHT di atas.³⁵

Salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan yang menetapkan pencoretan hak tanggungan tersebut harus dilampirkan bersamaan dengan surat

permohonan pencoretan catatan hak tanggungan yang diajukan pihak yang berkepentingan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Ketentuan ini, secara tegas dinyatakan dalam Pasal 22 ayat (7) UUHT, yang bunyinya sebagai berikut:

Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.³⁶

Ditentukan dalam Pasal 22 ayat (8) UUHT, bahwa pelaksanaan pencoretan catatan hak tanggungan dimaksud dilakukan oleh kantor pertanahan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja, terhitung sejak diterimanya permohonan roya yang diajukan pihak yang berkepentingan.³⁷

Seiring dengan hapusnya hak tanggungan dan telah dilakukan pencoretan catatan hak tanggungan, menurut ketentuan dalam Pasal 22 ayat (2) UUHT, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama dengan buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan yang bersangkutan. Mengenai kemungkinan roya partiiil diatur lebih lanjut dalam Pasal 22 ayat (9) UUHT yang menetapkan:

Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya hak tanggungan pada bagian objek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak alas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan .yang semula membebaninya.³⁸

Pada surat permohonan roya yang diberikan oleh kreditor, disebutkan dengan jelas hak atas tanah (atau bagian dari sertifikat induk) yang mana, yang dengan itu dimohon royanya. Permohonan itu dilengkapi dengan sertifikat

³³ Pasal 22 ayat (5) UUHT.

³⁴ Pasal 22 ayat (6) UUHT.

³⁵ J. Satrio, *Op Cit* hal. 300.

³⁶ Pasal 22 ayat (7) UUHT.

³⁷ Pasal 22 ayat (8) UUHT.

³⁸ Pasal 22 ayat (9) UUHT.

hak atas tanah yang hendak diroya dan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan.³⁹

Untuk sertifikat hak atas tanahnya, proses pen-royaan-nya dilakukan seperti di atas. Bedanya pada segi sertifikat hak tanggungannya, karena dalam peristiwa *roya partii*, sertifikat hak tanggungannya tidak ditarik kembali oleh kantor pertanahan, tetapi hanya diberikan catatan persil mana, yang merupakan sebagian dari persil-persil jaminan (atau bagian mana dari sertifikat induk), yang dikeluarkan dari jaminan (dicoret), sedang persil-persil yang lain (atau sisa sertifikat induk) tetap terikat sebagai jaminan untuk sisa utang. Sertifikat hak tanggungan selanjutnya dikembalikan kepada kreditor yang bersangkutan.⁴⁰

Tata cara pendaftaran hapusnya hak tanggungan diatur lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya dijabarkan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 122 sampai dengan Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. 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 autentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan, atau
- b. tanda bukti pembayaran pelunasan utang, yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau
- c. kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.⁴¹

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan dilakukan berdasarkan pernyataan dan pemegang hak

tanggungan bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas seluruh atau sebagian objek hak tanggungan yang dituangkan dalam akta autentik atau surat pernyataan di bawah tangan.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri dilakukan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang menyatakan hapusnya hak tanggungan tersebut.

Pendataan hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak yang dibebani hak tanggungan dilakukan berdasarkan:

- a. catatan di kantor pertanahan bahwa hak yang bersangkutan telah hapus karena sudah habis jangka waktunya, atau
- b. keputusan dari pejabat yang berwenang mengenai pembatalan atau pencabutan hak yang bersangkutan, atau
- c. pelepasan hak yang bersangkutan oleh pemegang haknya yang disetujui oleh pemegang hak tanggungan.⁴²

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud di atas dilakukan berdasarkan permohonan pemegang hak tanggungan, pemberi hak tanggungan, atau pemegang hak yang bersangkutan dan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan karena jabatannya dengan melampirkan:

- a. sertifikat hak yang menjadi objek hak tanggungan;
- b. akta atau surat yang dijadikan bukti dasar hapusnya hak tanggungan.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan sebagaimana tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. mencoret catatan mengenai adanya hak tanggungan di dalam 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, dan
- b. mencantumkan catatan di dalam buku tanah hak tanggungan bahwa hak tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah hak tanggungan itu tidak berlaku lagi, dan

³⁹ J. Satrio, *Op Cit* hal. 301.

⁴⁰ J. Satrio, *Ibid* hal. 301.

⁴¹ PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴² Rachmadi Usman, *Op Cit*.

c. menarik sertifikat hak tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa hak tanggungan tersebut sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan bahwa apabila sertifikat hak tanggungan tidak dapat ditarik, di dalam buku tanah hak tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik.⁴³

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa objek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak dan kemungkinan hapusnya sebagian hak tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam APHT. Demikian pula pendaftaran hapus hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut di atas berdasarkan pelepasan hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan yang dituangkan dalam akta autentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari objek hak tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan itu.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan yang merupakan suatu hak yang sudah terdaftar tersendiri dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud di atas. Sedangkan pendaftaran hapusnya hak tanggungan atas sebagian dari objek hak tanggungan yang tidak merupakan suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar dilakukan setelah pemecahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keterkaitan hak tanggungan dengan hak jaminan dalam lembaga jaminan, bahwa hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan bagi tanah menurut sistem hukum nasional UUPA No.5 Tahun 1960, hanya khusus berkenaan dengan rumusan hak tanggungan atas tanah dan dengan benda-

benda yang berkaitan dengan tanah. Hak tanggungan menunjukkan ciri dan sifat, bersifat memaksa, mengikuti benda yang dijamin dalam tangan siapa berada, bertingkat-tingkat, mana yang lebih tinggi, wajib didaftarkan dan dapat disertai janji-janji tertentu, dan hak atas tanah sebagai hak tanggungan menurut UUPA.

2. Pengaturan dan pemenuhan "roya" atau "peroyaan" hak tanggungan yang melekat pada buku tanah sebagai objek hak tanggungan, pemenuhan roya ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), hapusnya hak tanggungan atas peristiwa sebagai syarat menyerahkan sertifikat asli sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah. Pengaturan "roya" atau "peroyaan" diatur dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, "roya" bukanlah syarat untuk hapusnya beban ini bukan akibat hukum sebagaimana pada pendaftaran hak tanggungan, peroyaan catatan hak tanggungan dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya akan dilakukan, kalau hak tanggungan sudah hapus.

B. Saran

1. Untuk memberi kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan atas yang dijamin kepada lembaga jaminan (bank) apabila sudah dilakukan pelunasan seharusnya secepatnya dimohonkan peroyaan (pencoretan) kepada Badan Pertanahan Nasional setempat, sehingga statusnya pulih kembali atau punya nilai.

2. Hak tanggungan yang dibebani janji-janji tertentu oleh kreditor dengan debitur dan apabila debitur wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual, bagi debitur tidak boleh ingkar dan harus menepati janjinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, dalam Jurnal Hukum Bisnis Vol. 2, YPHB, Jakarta, 2000.
- _____, *Serial Hukum Perdata: Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2004.

⁴³ Rachmadi Usman, *Ibid*.

- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Hadisaputro, Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Hasan, Djuhaendah. *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, 2000.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan*, Ind Hill-Company, Jakarta, 2002.
- _____, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Ind Hill-Company, Jakarta, 2002.
- Hutagalung, Aries. *Hak-Hak atas Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2000.
- Keputusan Seminar Hukum Jaminan, Badan Pembinaan Hukum Nasional dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1978.
- Salim H.S., *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan Kebendaan; Hak Tanggungan*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- _____, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Satrio, J. *Hak Jaminan: Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Siamat, Dahlan. *Hukum Eksekutif Jaminan*, YPHB, Jakarta, 1995.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah-Masalah yang dihadapi Perbankan*, Alumni, Bandung, 1993.
- Soedjendro, Kartini. *Hukum Jaminan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Subekti. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- _____, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Jaminan Nasional*, Bimacipta, Bandung, 1981.
- Sulaiman, Abdullah. *Metode Penulisan Ilmu Hukum*, YPPSDM, Jakarta, 2012.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1995.
- Suyatno, Thomas. *Tanya Jawab Hukum Jaminan*, Semarang, 2004.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- _____, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- _____, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Wiratni, Ahmadi. *Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.