

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Setiap subjek hukum dapat melakukan hubungan hukum seperti halnya antara debitur dan kreditur yang terikat dalam hubungan hukum hutang piutang. Debitur yang melakukan peminjaman kepada kreditur seperti halnya pada lembaga pembiayaan dan perbankan (Bank) maka terdapat suatu objek yang harus dijaminan kepada kreditur. Menurut Ross Cranston mengemukakan bahwa:¹

“Strictly speaking, a security represents an interest in property that ensures the fulfillment of an obligation, in this context, the repayment of a debt. In addition to pursuing the personal commitment to repay, the bank as the lender holds rights over the property itself”.

Artinya:

“Jaminan merupakan hak kepemilikan yang menjamin pelaksanaan suatu kewajiban, di mana selain dapat menuntut pembayaran secara pribadi, bank sebagai kreditur juga memiliki hak atas properti”

Berdasarkan pendapat tersebut jaminan merupakan instrumen penting untuk melindungi kepentingan kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi kepada debiturnya.

Pengaturan mengenai kedudukan harta kekayaan debitor, Pasal 1131 KUH Perdata menegaskan bahwa seluruh aset milik pihak peminjam adalah seluruhnya dijadikan sebagai Hak Tanggungan atas utang debitur. Adanya

¹ Ashibly, *Hukum Jaminan*, Universitas UNIHAZ, Bengkulu, 2018, hlm. 14

jaminan yang diberikan kepada peminjam seperti halnya nasabah kepada pihak bank maka dapat dibebankan Hak Tanggungan.

Legalitas operasional penyelenggaraan eksekusi Hak Tanggungan di wilayah Indonesia terdapat sesuai yang diatur dalam UU Hak Tanggungan (UUHT) tepatnya pada Pasal 1 ayat (1) yang Menurut Pasal 1 butir 1 UUHT, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan kebendaan yang dikenakan pada hak atas tanah, yaitu hak-hak yang sumbernya merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. Tujuannya adalah untuk menjamin pelunasan utang spesifik, sekaligus memberikan hak mendahului (preferensi) terhadap kreditor yang memegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya”. Berdasarkan bunyi pasal ini maka hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada tanah, ditetapkan untuk pelunasan utang yang telah ditentukan, sehingga memperoleh kedudukan yang diutamakan (*droit de préférence*) atas klaim kreditor lain.

Adapun sifat dari hak tanggungan ditelaah dalam Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menetapkan sebagai berikut:

“ (1) Hak Tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dipisah-pisahkan (*ondeelbaarheid*). Sifat ini hanya dapat disimpangi melalui perjanjian khusus yang dibuat dan dituangkan secara resmi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sesuai dengan

ayat (2)

(2) Jika Hak Tanggungan mencakup objek jaminan yang beberapa hak atas tanah, dimungkinkan untuk menyimpangi sifat tidak dapat dibagi-bagi. Melalui klausul yang tercantum dalam APHT, para pihak dapat mengaitkan besaran angsuran utang dengan nilai proporsional dari masing-masing objek tanah. Hal ini bertujuan agar sebagian objek jaminan dapat dilepaskan (*di-Roya*) setelah angsuran yang setara nilainya

dibayarkan, sehingga Hak Tanggungan berlaku efektif hanya atas bagian objek yang tersisa untuk menjamin saldo kewajiban yang belum lunas.”

Tafsiran resmi terhadap Pasal 2 di atas dalam peraturan perundang-undangan disebutkan bahwa karakteristik hak tanggungan yang tidak dapat dibagikan berarti bahwa beban Hak Tanggungan melekat secara keseluruhan pada objek yang dijamin. Pelunasan sebagian utang tidak serta-merta melakukan pelepasan (roya) sebagian dari objek Hak Tanggungan, karena Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek hingga seluruh utang yang dijamin dilunasi.

Praktiknya terdapat adanya roya parsial yang mengacu pada ketentuan dalam ayat (2) di atas merupakan pengecualian terhadap asas pada ayat (1) yang disesuaikan dengan kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, khususnya dalam pembiayaan pembangunan kompleks perumahan. Dalam konteks ini, kredit awal digunakan untuk pembangunan seluruh kompleks, kemudian unit-unit dijual kepada konsumen secara bertahap. Setiap konsumen yang membeli unit dengan fasilitas kredit akan menjaminkan rumah yang dibelinya sebagai objek Hak Tanggungan.

Menelaah dengan mengikuti Pasal 2 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT), jika Roya Parsial dieliminasi akibat sifat *ondeelbaarheid* yang kaku, debitor akan terkendala dalam memperoleh kembali hak penuh mereka atas objek jaminan. Debitor wajib melunasi seluruh kewajibannya terlebih dahulu. Sebelum pelunasan total tercapai, objek jaminan Hak Tanggungan tidak dapat dibebaskan dan tidak dapat diklaim sebagai milik bebas debitor. Suatu objek yang telah dijamin dan

dibebankan hak tanggungan yang kemudian telah dilunasi oleh pihak debitur atau telah terjual lelang maupun jual beli di bawah tangan dengan persetujuan dari debitur maka, terhadap hak tanggungan dapat dilakukan roya. Roya sebagaimana pengaturan mengenai pencoretan Hak Tanggungan tercantum dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyebutkan bahwa roya merupakan penghapusan Hak Tanggungan dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.²

Asas indivisibilitas dalam Hak Tanggungan menunjukkan dikecualikan sebagaimana Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Pengecualian tersebut mempunyai arti Asas indivisibilitas dalam Hak Tanggungan dapat disimpangi apabila telah disepakati oleh subjek hukum terkait dan dimuat secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Boedi Harsono menjelaskan adanya kemungkinan pelaksanaan roya parsial dengan pernyataan bahwa:³

“Demi kepentingan debitor, dimungkinkan untuk menyepakati dan mencantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) suatu klausul yang mengatur bahwa pelunasan utang dapat dilakukan secara angsuran. Besaran angsuran tersebut harus proporsional atau setara dengan nilai dari masing-masing satuan yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan. Dengan terlaksananya pelunasan proporsional tersebut, bagian objek yang bersangkutan akan terbebas dari pembebanan Hak Tanggungan. Konsekuensinya, Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa objek sebagai jaminan atas saldo utang yang belum dilunasi. Pengecualian asas *ondeelbaarheid* ini secara spesifik disebut sebagai Roya Parsial.”

² Eva Rizka Y, dkk, “Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Terhadap Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli”, Fakultas Hukum Universitas Semarang, hlm. 10-11

³*Ibid*, hlm. 5

Menurut UU Hak Tanggungan, dalam hal roya parsial, Hak Tanggungan yang mempunyai sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dipisah-pisahkan (*ondeelbaarheid*) dapat disimpangi melalui perjanjian eksplisit yang disebutkan dalam dokumen APHT. Penyimpangan tersebut dimungkinkan manakala pembayaran hutang dilaksanakan dengan mekanisme angsuran yang besarnya proporsional atau setara dengan nilai ekonomi dari masing-masing hak atas tanah yang menjadi bagian dari objek Hak Tanggungan mengimplikasikan bahwa Royas Parsial merupakan klausul yang wajib disepakati dengan tegas dalam APHT.

APHT yang tidak memuat perjanjian roya parsial, maka hal tersebut tidak dapat dilaksanakan. UUHT memperbolehkan adanya penyimpangan, namun kenyataan di lapangan menunjukkan kecenderungan pemberi Hak Tanggungan untuk membebaskan beberapa objek jaminan sekaligus tanpa disertai janji Royas Parsial, meskipun terdapat pelunasan utang sebagian. Sebagai regulasi pelaksanaan, Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 (tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997) kemudian memberikan ketentuan yang menyatakan pada intinya apabila tidak ada dalam APHT maka dapat menggunakan surat pernyataan di bawah tangan, dengan mencantumkan bagian objek yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan sehingga kemudian dilakukan *roya parsial* terhadap objek jaminan apabila pemberi Hak Tanggungan telah melunasi sebagian utangnya. Ketentuan ini tetap berlaku meskipun tidak terdapat perjanjian yang secara jelas menetapkan bagian objek yang dilepaskan dari beban Hak Tanggungan, baik dituangkan

dalam baik dalam bentuk akta otentik maupun surat pernyataan di bawah tangan.

Adanya kondisi di atas tentunya menimbulkan adanya sengketa hukum perihal pelaksanaan *roya parsial* yang seyogyanya diperjanjikan dan dicantumkan dalam APHT sebagaimana ketentuan UUHT dan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 yang mengatur ketentuan Pelaksanaan Peraturan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah mengatur hal lain yakni juga dapat digantikan dengan adanya surat pernyataan dari pihak kreditur. Selain itu dalam praktik di lapangan, pelaksanaan *roya parsial* sering dijumpai pada kantor Notaris yang bekerja sama dengan pihak bank, khususnya terkait agunan berupa tanah yang digunakan untuk proyek pengembangan perumahan. Prosedurnya dilakukan dengan membeli dan menjaminkan tanah kepada bank, kemudian setelah dilakukan pemecahan menjadi kavling-kavling, masing-masing kavling tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan tersendiri (*parsial*) dengan demikian, apabila terdapat pembeli membeli salah satu bidang kavling, maka debitur selaku pihak yang memberikan Hak Tanggungan melakukan penyelesaian pembayaran secara *parsial* yang kemudian di tarik jaminan/cabut jaminan kemudian dilaksanakan *roya parsial* kavling dialihkan kepada pembeli dengan cara pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Praktiknya juga mengalami kesulitan dan kendala perihal adanya *roya partial* yakni kerugian dan persoalan timbul apabila terdapat satu objek bidang

tanah yang telah diagunkan kepada pihak kreditur oleh pihak debitur yang kemudian selama perjalanannya memiliki kemampuan untuk pelunasan sebagian yang hal ini disepakati tanpa adanya perjanjian, kemudian pihak debitur tidak lagi mampu melakukan pembayaran hutang, maka dalam hal ini kreditur akan menggunakan haknya untuk melakukan pelelangan yang secara fakta hutang dari debitur telah dilakukan pembayaran sebagian untuk pelunasan sesuai akhirnya menjadi sia-sia karena adanya pelelangan satu objek yang dilakukan oleh pihak kreditur nilai lebih tinggi daripada sisa hutang sebagian sehingga adanya permasalahan seperti ini juga harus diakomodir dengan adanya suatu peraturan perundang-undangan agar terciptanya keseimbangan antara para pihak adanya ketidakseimbangan antara sisa nominal hutang dan jaminan ini sebagaimana kasus dalam Perkara Putusan No. 307K/Pdt/2008, Putusan No. 1549K/Pdt/1986 dan Putusan No. 321K/Pdt/1989.

Studi perkara yang diangkat pula yakni pada Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar adalah terkait pembagian sertifikat Hak Milik yang telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan oleh Bank BTN, yang berfungsi sebagai jaminan pinjaman konstruksi. Meskipun tanah tersebut masih terikat sebagai jaminan, debitor (*developer*) mengajukan dan berhasil melaksanakan pemecahan bidang tanah. Hal ini terjadi karena kreditur (pihak bank) memberikan persetujuan atas permohonan pemecahan yang diajukan oleh

debitor, meskipun utang belum dilunasi sepenuhnya, sehingga melanggar prinsip Hak Tanggungan.⁴

Proses penetapan Hak Tanggungan, sering kali dinyatakan bahwa objek agunan tersebut akan dilakukan pemisahan, namun tanpa disertai perjanjian mengenai besaran untuk setiap Hak Tanggungan akan diterapkan pada bidang-bidang tanah hasil pemisahan tersebut. Praktik demikian hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang menegaskan bahwa Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dipisahkan. Oleh karena itu, sesuai ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) seharusnya dimuat ketentuan atau pasal perjanjian yang mengatur mengenai royas parsial secara tegas dan jelas disebutkan dalam dokumen (APHT).

Pengaturan hal yang berbeda seperti ini dimana dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT dengan Ketentuan Pasal 124 dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah dapat menimbulkan terdapatnya perbedaan persepsi serta implementasi dalam pelaksanaan royas parsial, sehingga berdasarkan hal tersebut peneliti dalam hal ini perlu kiranya untuk membahas dalam penulisan ini dengan judul **“ROYA PARTIAL DALAM HAK TANGGUNGAN”** demi mencapai kepastian hukum dan adanya sinkronisasi peraturan perundang-undangan sehingga menjadi pedoman jelas oleh masyarakat perihal royas parsial.

⁴ Tiomarida Sinaga, dkk, “Status Hukum Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Terikat Hak Tanggungan”, Jurnal Tunas Agraria No.1 Th. 2019, hlm. 198

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa ratio legis roya partial dalam Hak Tanggungan?
2. Apakah roya partial dalam Hak Tanggungan koheren dengan prinsip keadilan dan proporsionalitas?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis secara hukum ratio legis roya parsial dalam hak tanggungan;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis roya partial dalam Hak Tanggungan koheren dengan prinsip keadilan dan proporsionalitas.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat, antara lain :

- a. Manfaat Teoritis
 - Menghasilkan pemikiran yang bisa dipertanggungjawabkan secara akademik guna mendukung perihal ratio legis roya partial dalam hak tanggungan;
 - Memperkaya cakrawala pengetahuan di bidang ilmu hukum hak tanggungan dan roya serta prinsip keadilan dan proporsionalitas;
- b. Manfaat Praktis
 - Mengasah kemampuan penalaran dan membangun kerangka berpikir analitis guna menguji kapabilitas peneliti dalam mengaplikasikan pengetahuan hukum yang telah didapatkan;
 - Sebagai rekomendasi solusi terkait dengan isu hukum khususnya terkait ratio legis *roya partial* telah diperjanjikan secara jelas di dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) keselarasan terhadap prinsip keadilan dan proporsionalitas.

1.5 Tinjauan Pustaka

5.1. KONSEP HAK TANGGUNGAN

Hak tanggungan di Indonesia ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Objek-objek yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* sebagaimana sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan bahwa “*Pemberian Hak Tanggungan harus didahului oleh adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut*”. Maknanya dalam hal ini hak tanggungan wajib terdapat perjanjian terlebih dahulu yang ditujukan untuk menjamin suatu hutang agar lunas dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok, sehingga ia memiliki ketergantungan penuh pada keberadaan perjanjian utang piutang.

Asas yang melekat pada hak tanggungan kepada pemegangnya (kreditur) yakni meliputi:⁵

a. *Asas droit de preference*

Pemegang hak tanggungan mempunyai kewenangan pelunasan piutang terlebih dahulu dibandingkan kreditor lain dari hasil penjualan objek hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan. Hak tanggungan adalah

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan*, PT Literasi Nusantara Abadi Grup, Malang, 2024, hlm. 45-48

hak jaminan atas tanah yang digunakan untuk pelunasan utang tertentu dan memberikan hak preferen atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya.

b. Asas spesialitas

Tujuan dari asas ini adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi pihak ketiga maupun pihak berkepentingan. Untuk memenuhi asas spesialitas Hak Tanggungan, yang menuntut agar subjek, objek, dan besaran utang yang dijamin ditentukan secara tegas dan rinci pelunasannya dengan hak tanggungan tersebut dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. (45)

c. Asas publisitas

Pemenuhan asas publisitas juga dianut oleh hak tanggungan Asas ini terkandung di ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) mengharuskan pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Kewajiban pendaftaran ini, sebagaimana dijelaskan lebih lanjut, merupakan perwujudan utama dari asas publisitas yang menjadi landasan keberlakuan Hak Tanggungan.”

d. Asas kemudahan dan kepastian di dalam pelaksanaan eksekusinya.

Asas ini merupakan salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Asas ini terkandung dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan, bahwa: ” Pasal 6 UUHT memberikan kekuatan eksekutorial yang istimewa kepada pemegang Hak Tanggungan. Ketika debitur berada dalam kondisi wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan yang utama diberikan otoritas untuk mengeksekusi objek jaminan melalui lelang publik tanpa memerlukan izin dari pengadilan, serta berhak mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Kekuatan eksekusi mandiri ini, yang merupakan manifestasi dari hak didahulukan (*hak preferent*), didukung oleh janji jaminan awal dari pemberi Hak Tanggungan. Hak prioritas

pelunasan ini memastikan bahwa pemegang jaminan berhak mendapatkan pembayaran terlebih dahulu dibandingkan kreditor lain, sementara sisa dana penjualan wajib dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan. (47)

e. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan merupakan hak yang bersifat tidak terpisahkan namun kemudian terdapat pengaturan adanya pengecualian sebagaimana dalam UUHT. Hak Tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dipisahkan, kecuali apabila telah disepakati secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pengecualian tersebut hanya dapat diterapkan terhadap:

- a) Hak tanggungan itu dikenakan pada sejumlah hak atas tanah;
- b) Dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terkait, dinyatakan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan secara bertahap, dengan besaran angsuran yang disesuaikan dengan nilai tiap hak atas tanah yang termasuk dalam objek Hak Tanggungan, sehingga hak atas tanah tersebut dapat dibebaskan dari beban Hak tanggungan tersebut, dengan demikian, Hak Tanggungan selanjutnya hanya dikenakan pada bagian sisa dari objek Hak Tanggungan sebagai jaminan atas utang yang masih berjalan.

f. Asas Prioritas (Sifat bertingkat)

Pasal 5 ayat (1) UUHT mengatur hal ini dengan menyatakan bahwa objek Hak Tanggungan dapat dikenai lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin pelunasan satu hutang sehingga secara konsekuensi yuridis terdapat pemegang pemegang Hak Tanggungan urutan pertama, dua, tiga, dan sebagainya.

g. Asas horizontal

Intinya asas pemisahan horizontal ini menganut asas yang menyatakan bahwa kepemilikan bangunan terpisah dari penguasaan tanahnya, kecuali apabila dalam praktiknya kepemilikan bangunan dan penguasaan hak atas

tanah berada pada pihak yang sama. Berdasarkan asas tersebut, hak kepemilikan atas tanah tidak secara otomatis sendirinya/ secara langsung mencakup kepemilikan bangunan yang berdiri di atasnya. Penerapan asas pemisahan horizontal ini tercermin dalam Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT.⁶

5.2 KONSEP ROYA PARSIAL

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya pada poin subbab di atas perihal adanya hak tanggungan ketika telah terdapat pelunasan hutang dari debitur kepada krediturnya maka suatu objek yang telah dibebankan hak tanggungan dapat ditempuh penghapusan hak tanggungan. *Roya* dalam kamus hukum memiliki arti yaitu suatu penghilangan atau pembatalan. Pelaksanaan *roya* Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 22 UU Hak Tanggungan berkaitan dengan tanah, merupakan tindakan penghapusan beban Hak Tanggungan yang dicatat dalam buku tanah serta sertifikat hak atas tanah. Apabila Hak Tanggungan dinyatakan hapus, maka Kantor Pertanahan akan melaksanakan *roya*, yaitu indakan penghapusan dokumen pencatatan Hak Tanggungan dari buku tanah serta sertifikat kepemilikan legal tanah yang bersangkutan.⁷

Penggunaan kata *roya* tercantum sebagaimana tertulis dalam keterangan umum UUHT menyebutkan:⁸

⁶ *Op.Cit*, hlm. 51

⁷ Eva Riska Y,dkk, "Implementasi *Roya* Terhadap Hak Tanggungan Tanah atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli", Jurnal USM, diakses pada <https://journals.usm.usm.ac.id>

⁸ Gilang Bella S, dan I Made Dedy P, "Proses Pelaksanaan *Roya* Partial Pada Kantor Notaris", Jurnal Hukum Kenotariatan, No.3 Th. 2020, hlm. 467

“Pada catatan buku tanah terkait Hak Tanggungan yang bersangkutan dicantumkan pencatatan terkait penghapusan hak tersebut, sedangkan sertifikatnya dinyatakan tidak berlaku lagi. Proses pencatatan serupa, yang sering disebut pencoretan atau roya, diterapkan pada buku tanah serta sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya dijadikan objek jaminan. Sertifikat yang telah dicatat tersebut kemudian diserahkan kembali kepada pemegang haknya”.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 UUHT, Pencoretan Hak Tanggungan ialah bentuk tindakan administratif pencoretan Hak Tanggungan dilakukan pihak pemberi Hak Tanggungan.

Terhadap *roya parsial* seperti halnya pengembang dapat mengajukan permohonan *roya parsial* apabila telah melakukan pembayaran angsuran kepada kreditur pihak pemberi fasilitas kredit Konstruksi dengan jumlah yang setara berdasarkan nilai taksiran setiap hak tanah, yang secara keseluruhan membentuk bagian integral terkait dengan objek Hak Tanggungan yang dilepaskan. Dengan pengertian tersebut, Hak Tanggungan tersebut selanjutnya semata-mata memberikan kewajiban terhadap sisa utang yang masih belum diselesaikan pembayarannya.

Proses pelaksanaan *roya parsial* ini debitur berhak untuk memberikan agunan terhadap utangnya melalui menggunakan sejumlah aset dalam bentuk tanah yang bersertifikat. Beberapa jaminan mempunyai nilai sehingga jika salah satu diselesaikan Maka, kewenangan tersebut dapat diperluas cakupannya atau dimodifikasi untuk mendukung tujuan hukum lainnya. Hal tersebut membuka peluang bagi debitur guna mengembangkan asetnya dengan cara adanya kemungkinan penyesuaian terhadap aturan yang tercantum merujuk pada ketentuan Pasal 1163

(KUHPer) yang menetapkan bahwa “*Hak Tanggungan (Hipotek) bersifat utuh dan mengikat seluruh bagian dari benda atau properti bergerak*”. Apabila ditelaah lebih lanjut, ketentuan ini tampaknya lebih tepat diterapkan pada unit rumah susun yang seharusnya harus mematuhi aturan tersebut, sebab pada dasarnya menjadi sulit melakukan eksekusi terhadap konstruksi fisik yang didirikan di atas satu petak lahan.

Sifat yang tidak dapat terpisahkan dari Ketentuan mengenai Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 menetapkan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menetapkan bahwa, sesuai dengan prinsip *ondeelbaarheid* Pasal 2 ayat (2) UUHT menetapkan ketentuan mengenai Hak Tanggungan dapat dikecualikan melalui perjanjian yang secara eksplisit dicantumkan sebagaimana dipersyaratkan dalam APHT. Walaupun demikian, bentuk penyimpangan ini hanya diperkenankan sepanjang:⁹

- (1) Pembebanan Hak Tanggungan tersebut meliputi lebih dari satu hak atas tanah;
- (2) Penyelesaian hutang yang dijadikan objek jaminan dilaksanakan melalui secara angsuran menggunakan jumlah “senilai dengan nilai setiap hak atas tanah yang termasuk dalam objek Hak Tanggungan yang telah dilunasi sebagian kewajibannya akan dibebaskan dari ikatan jaminan tersebut melalui prosedur *Roya Parsial*. Konsekuensinya secara hukum, Wewenang Tanggungan hanya akan tetap membebani sisa objek jaminan sebagai jaminan untuk saldo utang yang belum dibayar oleh debitor.

Roya Parsial menurut Budi Harsono yaitu “Demi melindungi kepentingan debitor, dapat disepakati dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dinyatakan bahwa penyelesaian pembayaran

⁹ Dian Angraini, “Pelaksanaan *Roya Parsial* Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Jambi”, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2012, hlm. 4

pinjaman yang diberikan jaminan dilaksanakan secara bertahap atau melalui sistem angsuran dengan jumlah yang setara dengan bagian-bagian tertentu sehubungan dengan objek dari Hak Tanggungan, dimana setiap bagiannya sudah dilunasi akan dihapus dari beban Hak Tanggungan, sementara Hak Tanggungan tersebut tetap membebani bagian objek lain untuk menjamin sisa pokok pinjaman yang masih tersisa tuntas dibayarkan. Ketentuan ini dikenal dengan istilah *Roya Parsial*.¹⁰

5.3 Prinsip Keadilan dan Proporsionalitas

Keadilan merupakan tujuan dari hukum yang merupakan bersifat abstrak, karena pada hakikatnya berkaitan dengan nilai-nilai etis yang dijunjung seseorang tercermin dalam pandangan bahwa tujuan utama hukum adalah memberikan kepastian hukum, sehingga perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai makna kepastian hukum menurut Apeldorn, kepastian hukum merupakan:¹¹

- 1) Syarat *bepaalbaarheid* (hal yang dapat ditentukan) dari suatu ketentuan hukum terkait dengan berbagai keadaan atau perkara tertentu yang konkrit. Para pihak yang mencari keadilan (yustisiabelen) berkeinginan untuk memahami status hukum terkait suatu kondisi atau peristiwa tertentu sebelum mereka memulai proses perkara;
- 2) Bermakna sebagai jaminan keamanan hukum, yaitu perlindungan bagi para pihak dari kemungkinan terjadinya tindakan sewenang-wenang oleh hakim.

¹⁰*Ibid*, hlm. 5

¹¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Chandra Pratama, 1996, hlm. 134-135.

Menurut pendapat Radbruch yang menegaskan bahwa kepastian itu mengindikasikan kepastian bahwa ketentuan hukum yang adil dan mengandung aturan-aturan hukum kebaikan berfungsi efektif sebagai aturan yang dipatuhi kepastian hukum ini merupakan operasional dari hukum.¹²

Tujuan dari adanya hukum sebagai berikut:

1. Teori Etis

Teori etis yang artinya hukum dipandang sebagai tempat diwujudkannya keadilan secara optimal dalam tatanan kehidupan bermasyarakat. Keadilan disini bermakna dimana adanya suatu aturan dalam hukum positif diterapkan sebagaimana mestinya. Aristoteles berpendapat mengenai keadilan ini yakni terdapat 2 (dua) bentuk keadilan mencakup dua bentuk utama, yaitu keadilan distributif dan korektif. Keadilan distributif secara spesifik menitikberatkan pada aspek kesamaan dalam pembagian barang dan jasa kepada setiap individu berdasarkan proporsinya. Keadilan korektif yaitu keadilan yang memberikan hak yang sama banyak tanpa melihat jasa tiap individunya.¹³ Pengertian dari dua keadilan ini menurut Aristoteles, dapat dimaknai bahwa keadilan distributif disini apabila masyarakat memperoleh haknya masing-masing, dan keadilan korektif yaitu memberikan hak diimbangi dengan kewajiban tanpa memandang kedudukan setiap individu.

¹² Bernard L. Tanya. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Kita, Surabaya, 2006, hlm. 106

¹³ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 8

Keadilan menurut John Rawls yakni prinsipnya setiap individu memiliki hak yang setara dalam upaya pemenuhan semua hak serta kemerdekaan yang dasarnya kompetibel dan sama jenisnya untuk semua orang. Maknanya adalah keadilan merupakan nilai moral tertinggi yang melandasi terbentuknya dan berfungsinya institusi-institusi sosial.¹⁴

2. Teori Campuran

Teori ini merupakan gabungan dimana terdapat teori etis dan teori utilitis, dimana terdapat penambahan satu lagi secara yuridis yaitu secara yuridis terdapat kepastian hukum. Sebagaimana yang telah diuraikan dari bab sebelumnya mengenai kepastian hukum yang merupakan tujuan Gustav Radbruch, dalam pandangan filsafat hukum, kepastian merujuk pada dijaminnya hukum yang adil mengandung norma kebaikan adalah benar-benar difungsikan sebagaimana peraturan ditaati untuk dijalankan dimana kepastian hukum ini adalah operasional dari hukum.¹⁵

Pendapat berbeda dikemukakan Jan Michiel Otto untuk syarat untuk mewujudkan kepastian hukum, harus dipenuhi persyaratan tertentu meliputi hukum yang jelas serta konsisten, melakukan penerapan pada hukum tersebut, masyarakat menyesuaikan sikap terhadap peraturan, hakim menelaah dengan teliti dalam menyelesaikan sengketa sesuai aturan, dan putusan hakim harus dilaksanakan.¹⁶ Adanya semua hal

¹⁴ Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan Jhon Rawls", *Jurnal Konstitusi*, No. 1 Th. 2009, hlm. 139

¹⁵ Bernard L. Tanya, *Op.Cit*, hlm. 106

¹⁶ NA Situmeang, "BAB II Landasan Teori dan Penjelasan Konsep 2.1.4.1 Teori Kepastian Hukum", <http://repository.untag-sby.ac.id/4687/3/BAB%20II.pdf>, hlm 28-29

tersebut menunjukkan bahwa adanya peraturan dapat memberikan kepastian kepada masyarakat karena memberikan pedoman yang dapat dijadikan acuan masyarakat ketika menghadapi suatu permasalahan hukum.

Mengenai tujuan hukum ini berhubungan erat dengan cita hukum. Sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya, cita hukum merupakan pikiran atau gagasan yang memiliki makna hukum meliputi tiga elemen pokok yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian penegakan hukum. Cita ideal hukum berperan sebagai asas umum, norma kritik, serta landasan dalam pembentukan dan termasuk faktor yang memberikan motivasi dalam pelaksanaan dan penerapan sistem hukum mulai dari pembentukan, penafsiran serta penerapan hukum, hingga perilaku hukum.¹⁷

Setelah terdapatnya pembahasan adanya prinsip keadilan di atas berkaitan erat dengan adanya prinsip proporsionalitas yang dimaknai ketika telah terdapat keseimbangan maka keadilan juga dicapai masing-masing pihak. Penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian kredit yang melibatkan jaminan penting untuk mencegah potensi ketimpangan dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Menurut prinsip asas proporsionalitas segala langkah hukum yang dijalankan oleh pihak dominan (kreditur) terhadap pihak yang posisinya rentan (debitur) wajib dilaksanakan dengan mempertimbangkan hak-hak fundamental milik debitur serta tetap berada dalam koridor kewajaran yang dapat diterima.

¹⁷ Achmad Irwan Hamzani, dkk, "Cita Hukum Pancasila Di Antara Pluralitas Hukum Nasional", Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019, hlm. 226

Proporsionalitas Dalam Hukum Perjanjian Prinsip keseimbangan merupakan ide yang menjadi landasan dalam mengatur pertukaran hak dan tanggung jawab antar pihak yang terlibat dengan memperhitungkan seberapa besar kontribusi atau bagian dari setiap individu dalam seluruh rangkaian kesepakatan tersebut.¹⁸

Prinsip ini menganggap bahwa pembagian hak dan kewajiban harus dilakukan pada setiap tahapan hubungan kontraktual, mulai dari sebelum kontrak, selama pembentukan kontrak, hingga tahap pelaksanaannya. Konteks hubungan dan kepentingan setiap pihak apabila diutamakan maka prinsip ini bertujuan menjaga agar hubungan tetap adil dan berkelanjutan. Seiring berjalannya waktu, prinsip proporsionalitas muncul dalam hukum kontrak, mendukung kebebasan kontrak tanpa batas. Namun, dalam praktiknya, prinsip ini dapat memungkinkan pihak kuat mendominasi pihak lemah, mengancam tujuan keseimbangan yang seharusnya tercipta. Untuk itu, Pasal 1337 KUH Perdata membatasi penerapan prinsip ini dengan memastikan setiap perjanjian sah dan tidak bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum. Oleh sebab itu, adanya keseimbangan dan keadilan dalam perjanjian adalah suatu kewajiban. Untuk menilai sejauh mana prinsip keseimbangan ini diterapkan, Kita bisa melihat dengan jelas bagaimana hak serta tanggung jawab tiap pihak diatur

¹⁸ Dian Rahmania, dkk, "Hak dan Kewajiban Dalam Jaminan Hipotik: Kajian Dalam Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Kredit", Jurnal Administrasi Publik, No. 10 Th. 2025, hlm. 110

dalam kontrak pinjaman, di mana kedua belah pihak saling berpengaruh terhadap kelancaran jalannya kesepakatan tersebut.¹⁹

1.6 Orisinalitas Penelitian

Topik dalam penulisan ini mengkaji adanya ratio legis roya partial dalam hak tanggungan yang nantinya diperlukan sinkronisasi perundang-undangan untuk mencapai kepastian hukum. Penulisan ini mengarah pada adanya penerapan roya partial secara aturan yang nantinya menekankan pada adanya prinsip keadilan dan proporsionalitas sehingga output dari penulisan ini nantinya memberikan suatu penerapan dan pelaksanaan roya partial yang adil dan seimbang baik dalam aturan maupun pelaksanaan sehingga tercapai adanya keselarasan. Kajian dalam penulisan ini memiliki perbedaan dengan penulisan lainnya dengan pembahasan sebagai berikut:

1. Tesis Nahor Tagas/2023/Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan judul “Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang”.²⁰ Penelitian ini membahas Roya Parsial atas Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996 fenomena yang terjadi menunjukkan bahwa banyak pemberi Hak Tanggungan dapat mengenakan lebih dari satu objek jaminan dalam satu akta tanpa mencantumkan perjanjian eksplisit mengenai Roya Partial jika debitur melunasi sebagian

¹⁹ *Ibid*, hlm. 111

²⁰ Nahor Tagas, Pelaksanaan Roya Partial Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2023

kewajibannya. Kontradiksi dalam praktik ini kemudian dijembatani sesuai aturan yang tercantum dalam Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang menetapkan bahwa dengan hadirnya teknologi mutakhir, masih banyak masyarakat Indonesia yang kurang terbiasa dengan teknologi, bahkan para pelaksana teknologinya pun mengalami kesulitan dalam penerapannya (*rule sanctioning*).

2. Tesis oleh Novita Alviani/2008/Univeristas Diponegoro, dengan judul “Praktek Roya Partial Dalam Penjaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Di Kota Semarang”.²¹ Pembahasan dalam penulisan ini dinyatakan bahwa roya parsial dilakukan secara terbatas pada jika telah disepakati sebelumnya antara debitur dan kreditur dalam proses penyusunan APHT, perkembangan yang terjadi menyesuaikan sesuai dengan tuntutan masyarakat, terutama bagi pihak pengembang, selanjutnya diberikan opsi pelaksanaan Roya Parsial dapat dilakukan tanpa perlu adanya perjanjian terlebih dahulu. Ketentuan ini diatur sesuai dengan ketentuan Pasal 124 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

²¹ Novita Alviani, Praktek Roya Partial Dalam Penjaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Di Kota Semarang, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2008

3. Tesis oleh Ninik Darmini Lidiwanto/2009/Universitas Gadjah Mada, dengan judul “Pengaruh Penerapan Royalty Partial Terhadap Hak Tanggungan Pada Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi”.²² Pembahasan dalam penulisan ini dalam mekanisme akuisisi properti, konsumen memiliki opsi pembayaran melalui baik secara tunai maupun melalui pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Khusus bagi konsumen pembeli tunai atas unit rumah yang sertifikatnya masih dibebani jaminan kredit konstruksi, perlindungan hak yang memadai merupakan suatu keharusan. Oleh karena itu, pengembang wajib melaksanakan pemecahan sertifikat induk menjadi sertifikat per unit atas nama pembeli. Jika sertifikat tersebut terikat Hak Tanggungan, tindakan pemecahan dan pemindahtanganan hak tersebut secara hukum harus direalisasikan melalui mekanisme *Royalty Partial*. Secara teoretis, Royalty Partial dapat didefinisikan sebagai pengecualian terhadap prinsip hak tanggungan yang bersifat tunggal dan tidak dapat dipisahkan (Pasal 2 UUHT) serta menjadi bentuk penyimpangan terhadap karakter hukum benda yang bersifat eksklusif, yang pada dasarnya melarang adanya tindakan hukum di luar aturan yang diatur dalam perundang-undangan. Penyimpangan tersebut diterapkan sebagai upaya untuk mengakomodasi perkembangan kebutuhan dunia usaha dan pemberian kredit.

²² Ninik Darmini Lidiwanto, Pengaruh Penerapan Royalty Partial Terhadap Hak Tanggungan Pada Pengembang Yang Menerima Kredit Konstruksi, Universitas Gadjah Mada, Magister Kenotariatan, 2009

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Jenis penelitian pada penulisan ini yaitu bersifat normatif. Studi hukum bersifat normatif pada dasarnya berorientasi pada kajian terhadap norma dalam makna yang luas. Hal ini berarti bahwa penelitian dilakukan untuk menelaah kesesuaian antara suatu ketentuan hukum beserta normanya dan prinsip peraturan hukum yang, dan juga mengkaji apakah tindakan masyarakat telah sesuai dengan ketentuan dan nilai-nilai hukum.²³

1.7.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode Pendekatan *Statute Approach* (Pendekatan Perundang-Undangan) dan *Conceptual Approach* (Pendekatan Konsep).²⁴ Dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, analisis dilakukan melalui kajian terhadap berbagai peraturan hukum yang relevan, mengingat fokus pembahasan berkaitan dengan sejumlah ketentuan dalam berbagai peraturan hukum yang saling berhubungan. Selain itu, pendekatan konseptual diterapkan dengan memanfaatkan doktrin dan teori dari para ahli peraturan hukum yang relevan terhadap pokok masalah. Penelitian ini juga memakai pendekatan studi kasus, yaitu suatu pendekatan yang

²³ Vidya Prahassacitta, "Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Yuridis", diakses <https://business-law.binus.ac.id/2019/08/25/penelitian-hukum-normatif-dan-penelitian-hukum-yuridis/>

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm.93

dimaksudkan untuk melihat bagaimana aturan atau kaidah hukum diterapkan pada praktiknya melalui analisis terhadap putusan pengadilan atau contoh konkret dalam penerapan hukum.²⁵

1.7.3 Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang bersifat otoritatif merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan otoritatif atau mengikat. Sumber hukum utama mencakup regulasi dasar serta berbagai dokumen yang sah secara hukum dan memiliki daya mengikat secara langsung. Sumber Hukum Primer yang dijadikan rujukan dalam penelitian ini adalah :

1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indoneisia Tahun 1945
2. Undang – Undang Nomor 11 tahun 2012 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
3. Peraturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
4. Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5. Undang-Undang No4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta Aset yang Terkait dengan Tanah;
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Regulasi pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pencatatan dan Pengakuan

²⁵ *Ibid*, hlm. 133

Hak Atas Tanah, yang berisi ketentuan teknis pelaksanaan Pendaftaran hak atas tanah menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 yang menjadi landasannya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yakni bahan yang diperoleh dari publikasi hukum seperti buku, jurnal artikel, kamus hukum, dan lain sebagainya sehubungan dengan agunan dan Hak Tanggungan, dan roya

c. Bahan Non Hukum

Bahan hukum tersier yang menjadi dasar penelitian pada kajian ini meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Istilah Hukum, serta Kamus Bahasa Inggris, yang berfungsi untuk menguraikan makna dari berbagai istilah hukum maupun istilah lain yang digunakan dalam pembahasan penelitian ini.

1.7.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Metode proses penghimpunan bahan hukum dilakukan dengan mengandalkan penelitian studi kepustakaan (*library research*), yaitu melalui menelaah berbagai sumber hukum mencakup regulasi (peraturan perundang-undangan) serta karya-karya literatur hukum, dan dokumen terkait lainnya. Selain itu, juga dilakukan penelusuran secara daring (*online research*) melalui mesin pencari seperti Google, dengan cara

menginventarisasi berbagai sumber informasi dari google seperti handbook, jurnal, artikel.

1.7.5 Analisa Bahan Hukum

Penelitian ini menerapkan metode analisis deskriptif kualitatif, yakni analisis yang dilakukan berdasarkan temuan yang tidak bersandar pada data statistik, tetapi berdasarkan data empiris yang kemudian ditinjau dengan menggunakan bahan-bahan hukum tertulis sebagai dasar penelaahan.²⁶ Dalam konteks studi ini, kesimpulan yang dihasilkan dari metode deduktif, yaitu prosedur penalaran yang dimulai dari dalil atau asas normatif (atau asas yurisprudensi) yang berfungsi sebagai dasar pijakan penerapan pada kasus atau permasalahan yang bersifat khusus untuk memperoleh hasil analisis yang logis dan sistematis.²⁷

1.8 Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, pembahasan dibagi menjadi 4 Bab yang bertujuan agar memiliki susunan pembahasan yang sistematis dan tertib sehingga mempermudah dalam mendapatkan wawasan mengenai keterkaitan antara pembahasan antar bab disusun sebagai suatu rangkaian, di mana Masing-masing bab kemudian dipecah kedalam sub-sub bab. Adapun sistematika Hal tersebut dijelaskan sebagai berikut:

²⁶ Eko Sugiarto, "Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis", diakses books.google.com, Suaka Media

²⁷ Tatang Mulyana, "Kajian Pendekatan Induktif-Deduktif & Berpikir Kreatif", diakses http://file.upi.edu/Direktori/FPMIPA/JUR._PEND._MATEMATIKA/195101061976031TATANG_MULYANA/File_20_Kajian_Pendekatan_InduktifDeduktif_%26_Kemampuan_Berpikir_Kreatif.pdf,

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat uraian yang tersusun dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, orisinalitas, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II RATIO LEGIS ROYA PARTIAL DALAM HAK TANGGUNGAN

Bab ini menjelaskan temuan penelitian ini membahas hasil yang terkait dengan rumusan masalah pertama, yang akan analisis dengan kajian pustaka, teori, konsep, pengertian, prinsip, yang berkaitan dengan ratio legis hak tanggungan dan roya partial yang ditinjau dengan peraturan perundang-undangan

BAB III ROYA PARTIAL DALAM HAK TANGGUNGAN KOHEREN DENGAN PRINSIP KEADILAN DAN PROPORSIONALITAS

Bab ini akan memaparkan hasil penelitian yang bertujuan menjawab rumusan masalah kedua, dengan merujuk pada kajian pustaka, teori hukum, konsep hukum, serta roya parsial dalam hak tanggungan koheren atau tidak dengan adanya prinsip keadilan dan proporsionalitas

BAB IV PENUTUP

Bab ini adalah penutup yang merangkum keseluruhan bab yang telah dibahas dalam penulisan ini, mencakup kesimpulan serta saran.