

BAB II

RATIO LEGIS ROYA PARTIAL DALAM HAK TANGGUNGAN

2.1 Konsep Dan Ketentuan Roya Partial Dalam Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Di Indonesia

Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) 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.

Hak tanggungan diberikan dengan didahului dengan adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Pemberian hak tanggungan tersebut kemudian dituangkan ke dalam perjanjian dan menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan perjanjian hutang piutang. Hak tanggungan kemudian dilanjutkan dengan adanya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selanjutnya disebut APHT.¹

¹ Lastuti Abu Bakar dan Tri Handayani, “Hak Tanggungan”, diakses melalui https://live.unpad.ac.id/pluginfile.php/1394392/mod_resource/content/1/hak%20tanggungan.pdf

Mengacu pada penjelasan di atas dapat dimaknai adapun asas yang melekat pada hak tanggungan kepada pemegangnya (kreditur) yakni Asas *droit de preference*, asas spesialisitas sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT, asas publisitas dalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT, asas kemudahan serta kepastian untuk eksekusi dalam Pasal 6 UUHT, asas tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, asas prioritas sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) UUHT, dan asas horizontal dalam Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT.²

Suatu objek yang telah dibebankan hak tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT wajib dilakukan pendaftaran yakni meliputi:

- a. Pendaftaran wajib dilakukan pada Kantor Petanahan;
- b. Selambat-lambatnya 7 hari kerja saat telah ditandatanganinya APHT dan wajib dikirimkan serta warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;
- c. Kantor pertanahan membuat buku tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan mencatat atas tanah yang dibebankan hak tanggungan serta dilanjutnya melakukan salinan kepada sertifikat bersangkutan;
- d. Tanggal buku tanah hak tanggungan yang dimaksud adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat yang diperlukan lagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu

² Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 45-51

jatuh pada hari libur, maka tanggal buku tanah diberikan dihari selanjutnya pada hari aktif;

- e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana penjelasan di atas.

Pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan pada sertifikat induk ataupun sertifikat yang telah dilakukan pemecahan. Pemecahan sertifikat harus dilakukan dengan menyesuaikan peraturan perundang-undangan berikut pelaksanaannya. Terdapat dua klasifikasi pembebanan dan pemecahan sertifikat sebagai berikut:³

1. Sertifikat Induk Tidak Dibebani Hak Tanggungan

- Apabila tidak dibebani hak tanggungan maka pengembang dapat mengajukan kepada kantor pertanahan untuk dilakukan pemecahan sertifikat induk yang dilampirkan site plan;
- Biaya pemecahan dikenakan kepada pengembang apabila dilakukan oleh pengembang namun apabila pemecahan dilakukan konsumen maka tidak dikenakan biaya;
- Pemecahan sertifikat yang induk yang atas nama pengembang kemudian dibeli konsumen dengan dana sendiri, maka apabila bayaran berangsur akan dibuatkan

³ Harun Kamil, dkk, *Implikasi Undang-Undang Hak Tanggungan Terhadap Bisnis Property*, Jakarta, PT Infomediata Selaras, 1996, 69-75

akta pengikatan jual beli setelah lunas akan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT;

Akta jual beli yang telah dibuat PPAT nantinya PPAT akan menyerahkan kepada kantor pertanahan yang selanjutnya akan didaftarkan peralihan hak kepada konsumen sekaligus pemecahan kavling.

- Pembelian bidang tanah dengan system KPR maka terdapat akta kredit antara bank dengan nasabah, kemudian akta jual beli antara pengembang dengan konsumen yang dilanjutkan untuk dibuatkan SKMHT disesuaikan dengan PMA No. 4 Tahun 1996.

Untuk pemecahan dari sertifikat induk kepada konsumen maka akta jual beli dan APHT diberikan kepada kantor pertanahan maksimal 7 hari setelah ditandatangani PPAT.

2. Sertifikat Induk Yang Dibebani Hak Tanggungan

- Sertifikat induk yang dibebankan hak tanggungan maka pemecahan sertifikat dilakukan perkavling disesuaikan dengan site plan dan hal tersebut dapat dilaksanakan apabila diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang isinya meliputi:

- a. Sertifikat induk dapat dipecah perkavling sesuai dengan site plan dan dimungkinkan royalti parsial dengan disesuaikan nilai kavling yang telah terjual;

- b. Pembayaran atas satu kavling yang terbayar harus disetor ke bank oleh pengembang;
 - c. Oleh karena itu diperjanjikan apabila konsumen lunas maka dapat dilakukan royalti partial.
- Apabila konsumen melakukan pembayaran sendiri maka:
- a. Jika diangsur maka dibuatkan terlebih dahulu akta jual belinya. Apabila lunas maka sertifikat yang semula induk akan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT yang selanjutnya dilakukan pemecahan sertifikat dan akan beralih nama kepada pembeli;
 - b. Jika langsung lunas maka langsung dibuatkan akta jual beli dan selanjutnya diproses pemecahan dan peralihannya.

Pembayaran berangsur yang dilakukan maka setelah adanya akta kredit maka selanjutnya dibuat royalti partial, akta jual beli, dan APHT sesuai Pasal 2 ayat (2). Setelah pelaksanaan royalti partial maka dilakukan pemecahan sekaligus peralihan hak.

Pembebanan hak tanggungan ini akan menimbulkan konsekuensi hukum dimana ketika terdapat hutang piutang yang tidak diselesaikan kewajiban pembayarannya maka terhadap objek yang telah dibebankan hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial. Sebaliknya apabila kewajiban

diselesaikan maka terhadap hak tanggungan dapat dihapuskan. Hapusnya hak tanggungan disebabkan oleh beberapa hal yakni:⁴

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat hak tanggungan oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Penghapusan hak tanggungan sebagaimana disebutkan di atas diatur dalam Pasal 18 UUHT. Perihal adanya hak tanggungan sebagaimana yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan akan dipertegas kembali dalam bab ini yakni adanya sifat dari hak tanggungan sendiri sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUHT yakni:

- “ (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.”

Bunyi Pasal 2 UUHT diatas dapat ditafsirkan bahwa karakteristik hak tanggungan yang tidak dapat terbagi melekat secara keseluruhan pada objek yang dijamin. Pelunasan sebagian tidak serta merta menghapuskan roya sebagian, melaikan pelunasan sebagian tersebut harus memperhatikan proporsionalitas antara hutang dan objek tanah sehingga kemudian dapat

⁴ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 45-48

dilakukan roya sebagian dan terhadap objek yang masih dibebankan hak tanggungan sebagiannya disesuaikan dengan saldo kewajiban yang belum lunas. Adanya sifat tidak dapat dibagi pada hak tanggungan sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUHT kemudian disimpangi dan ada pengecualian dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Roya dalam kamus hukum memiliki arti yaitu suatu penghilangan atau pembatalan. Roya dalam hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 22 UUHT 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.⁵ Penghapusan hak tanggungan merupakan tindakan administrative dilakukan oleh pihak pemberi hak tanggungan hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUHT.

Roya sebagian atau selanjutnya disebut roya parsial dapat dicontohkan yakni seperti halnya pengembang dapat mengajukan permohonan 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

⁵ Eva Riska Y,dkk, *Op.Cit*, Jurnal USM, diakses pada <https://journals.usm.usm.ac.id>

dilepaskan dan hal ini sebagaimana yang diamanahkan dalam ketentuan Pasal 2 UUHT.

Sifat yang tidak dapat terpisahkan dari ketentuan 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:⁶

- (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 Partial*. Konsekuensinya secara hukum, Wewenang Tanggungan hanya akan tetap membebani sisa objek jaminan sebagai jaminan untuk saldo utang yang belum dibayar oleh debitor.

Roya partial yang telah diatur dalam Pasal 2 UUHT kemudian terdapat pendapat dari Budi Harsono perihal *roya parsial* yakni “Demi melindungi kepentingan debitor, dapat disepakati dicantumkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dinyatakan bahwa penyelesaian pembayaran 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,

⁶ Dian Anggraini, *Op.Cit*, hlm. 4

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*.⁷

Pendapat tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 2 UUHT yang menegaskan adanya pelepasan hak tanggungan sebagian dilakukan dengan tetap memperhatikan keseimbangan nilai hutang dan nilai aset yang didasari dan wajib dicantumkan dalam APHT.

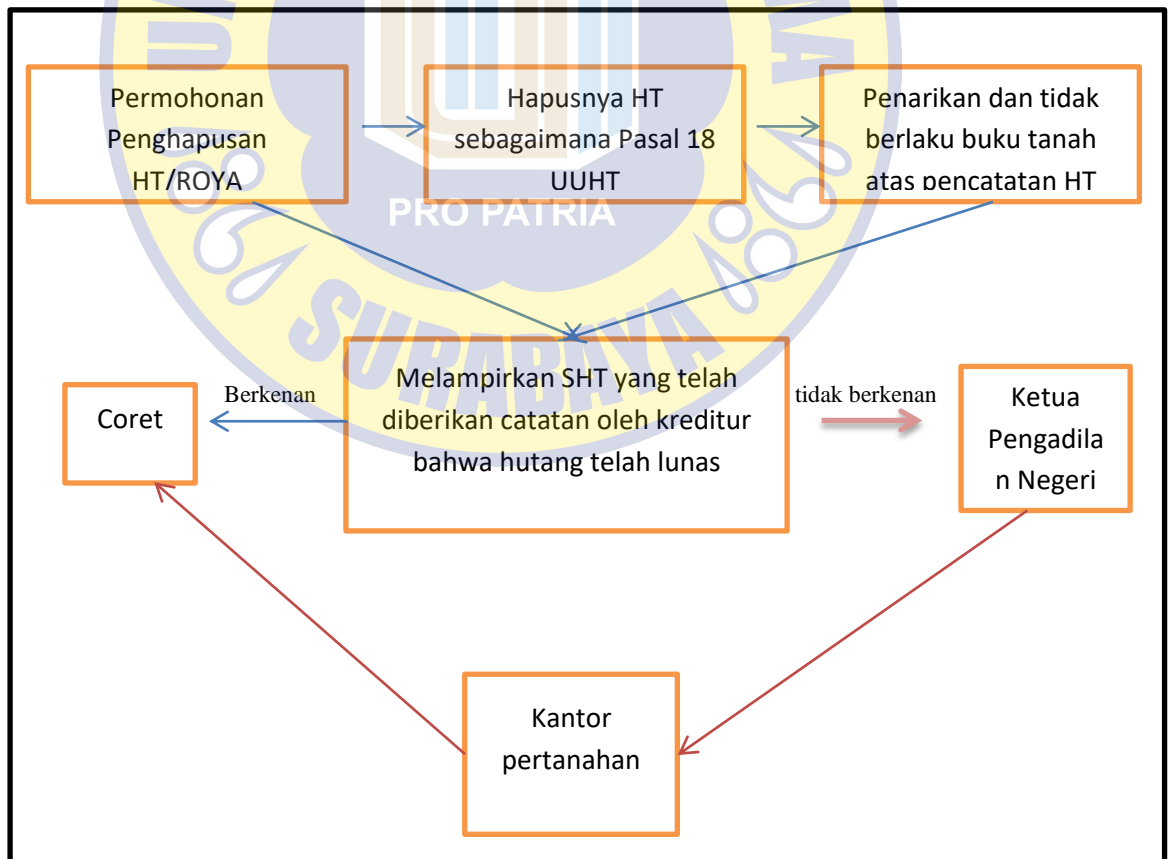
Penghapusan hak tanggungan maka perlu dilakukan *roya* artinya penghapusan adanya beban hak tanggungan pada buku tanah atas hak tanah dan sertifikatnya.⁸ Mengacu pada Pasal 22 UUHT yang berbunyi:

- “(1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat 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.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.

⁷*Ibid*, hlm. 5

⁸ Kasbadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal. 84

- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.”



Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa terhadap adanya proses roya sebagaimana ketentuan dari Pasal 22 UUHT yakni wajib pengajuan permohonan pencoretan terlebih dahulu kepada kantor pertanahan yang dilampirkan dokumen sertifikat hak tanggungan yang telah diberikan catatan dari pihak kreditur bahwa terhadap hutang telah lunas sehingga akan dilakukan pencoretan dan penarikan buku tanah sudah tidak berlaku, namun apabila kreditur tidak berkenan memberikan keterangan hutang lunas maka pihak pemohon dapat mengajukan kepada ketua pengadilan negeri yang nantinya memutuskan untuk memerintahkan pencoretan hak tanggungan kepada kantor pertanahan setempat sesuai wilayah hukumnya.

Roya atau penghapusan yang dilakukan oleh kantor pertanahan ini juga memiliki aturan dan mekanisme. Pengaturan terhadap roya sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Hapusnya hak tanggungan sebagaimana Pasal 122 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah meliputi:

- 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, atau**

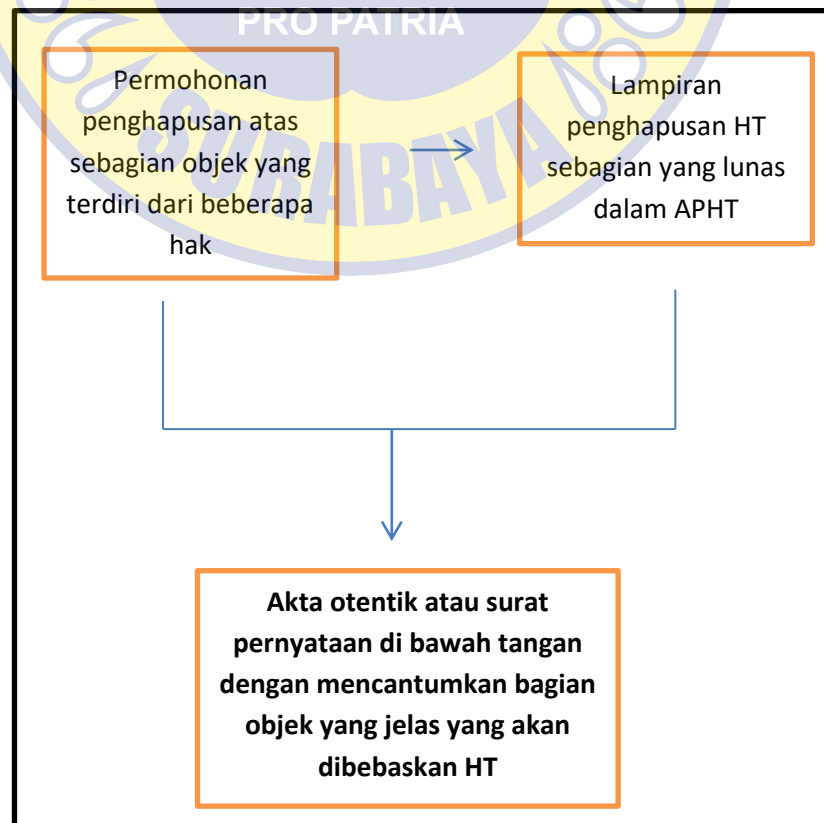
- b. Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau
- c. Kutipan risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan.

Bunyi Pasal 122 ayat (1) huruf a di atas mengatur adanya pemberian sifat alternative bahwa ketika hak tanggungan telah hapus maka diperlukan adanya pernyataan dari kreditor terhadap suatu hutang yang lunas baik dalam akta otentik atau pernyataan di bawah tangan. Selanjutnya mengacu pada pendaftaran hapusnya roya sebagaimana Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Hapusnya hak tanggungan menyebutkan bahwa:

- a. **Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa:**
 - 1) obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan
 - 2) Kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. **Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi**

ketentuan di atas berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu;

- c. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan yang merupakan suatu hak yang sudah terdaftar tersendiri dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123;
- d. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian dari obyek Hak Tanggungan yang tidak merupakan suatu hak atas tanah yang terdaftar tersendiri karena merupakan bagian dari hak atas tanah yang lebih besar dilakukan setelah dilakukan pemecahan atau pemisahan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 dan 134.



Berdasarkan uraian di atas maka dimaknai bahwa terhadap adanya royalti partial 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. Hapusnya hak tanggungan diatur secara jelas terhadap prosesnya dapat dilakukan dengan 2 syarat yang bersifat kumulatif yakni objek hak tanggungan terdiri beberapa hak dan melampirkan APHT untuk pelunasan sebagian. Terhadap ketentuan syarat ini kemudian dapat disimpangi apabila tidak memenuhi maka dapat menyertakan akta otentik atau surat di bawah tangan dari pemegang hak tanggungan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban hak tanggungan.

2.2 Ratio Legis Royalti Partial dalam Hak Tanggungan

Uraian pada subbab sebelumnya telah dijabarkan bahwa adanya penghapusan hak tanggungan yang memiliki asas tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi dengan dapat dicantulkannya dalam APHT yang hal ini diatur dalam Pasal 2 UUHT. Pembahasan selanjutnya lebih mendalam perihal adanya ratio legis royalti partial sebagaimana tercantum dalam aturan.

Dijelaskan dan ditegaskan terlebih dahulu rasio legis merupakan prinsip hukum yang mengacu pada adanya tujuan dibalik suatu undang-undang atau peraturan dibuat, yang dalam konteks hukum yakni mengacu pada alasan atau tujuan dibalik adopsi suatu peraturan perundang-

undangan.⁹ *Ratio legis* terdiri dari dua kata yang memiliki pengertian bersifat berbeda. Menurut kamus hukum, istilah '*Ratio*' merujuk pada *reason or understanding*, yang berarti alasan atau pertimbangan. Sementara '*Legis*' berarti law or construction of law, yang dapat diartikan sebagai hukum atau kerangka hukum.¹⁰ Berdasarkan pengertian di atas maka disimpulkan bahwa *ratio legis* yakni mengandung makna bahwa alasan hukum didasarkan pada pertimbangan rasional.

Ratio legis merupakan pertimbangan atau alasan yang menjelaskan mengapa ketentuan tersebut diperlukan dalam undang-undang. Pada akhirnya, peraturan-peraturan hukum tersebut dapat dirujuk kembali kepada asas-asas hukum. Asas hukum, selain dapat dipandang sebagai landasan, juga patut dijadikan dasar argumentasi yang melatarbelakangi lahirnya suatu norma yang berlaku, atau dengan kata lain adalah esensi rasionalitas (*ratio legis*) di balik ketentuan tersebut. *Ratio legis* mengandung makna sebagai inti atau substansi pokok dari norma hukum yang memberikan arah dan makna terhadap pembentukan maupun penerapan suatu peraturan. Dengan demikian, asas atau norma yang menjadi *ratio legis* dapat disebut sebagai “jantung” dari peraturan hukum itu sendiri, karena menjadi alasan mendasar yang menjelaskan eksistensi dan tujuan dari norma tersebut, yaitu:¹¹

⁹ Mohammad Asabullah H A, Widhi, “Rasio Legis Perbuatan Tercela Sebagai Dasar Pemberhentian Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah”, E-JOURNAL UNDIP, No. 2 Th. 2023, hlm.1003

¹⁰ Giso Christianto, “*Ratio Legis Asas Hak Menguasai Negara Terhadap Sumber Daya Mineral dan Batu Bara*”, Tesis, Magister Hukum Universitas Borneo Tarakan, 2022, hlm.19

¹¹ *Ibid*, hlm. 20-21

- a) Norma hukum sebagai dasar terbentuknya regulasi yang memuat kaidah-kaidah, sehingga ketentuan hukum dapat dipahami sebagai ketentuan normatif yang tujuan utamanya adalah merujuk kembali pada suatu asas norma;
- b) Terbentuknya norma hukum yang ditetapkan menjadi dasar suatu kaidah hukum yang diturunkan dari asas dengan tujuan utama sebagai rasio pembentukan undang-undang (*ratio legis*) yang dapat diartikan sebagai asas norma yang memiliki kekuatan untuk menghasilkan aturan baru secara berkelanjutan.

Menciptakan masyarakat yang dapat sejalan dengan cita-cita bangsa maka diperlukan suatu aturan yang menjadi pedoman masyarakat dalam berperilaku, dimana aturan tersebut ditaati dan dilaksanakannya. Hal tersebut disebut dengan hukum ketika melakukan pembentukan aturan maka sangat penting untuk memahami tujuan dan fungsi dari hukum itu sendiri dibuat. Mengetahui tujuan dan fungsi adanya hukum yang diberlakukan dimasyarakat maka diperlukan asas. Asas sangat diperlukan demi menegaskan urgensi berdasarkan aturan sebagaimana termuat dalam peraturan perundang-undangan, hal tersebut yakni tujuan dan keberlakuannya. Asas hukum menurut Paul Scholten yakni:

“Asas-asas hukum (prinsip hukum) merepresentasikan tendensi yang bersumber dari paham kesusilaan (moralitas) yang dianut dalam masyarakat. Asas-asas tersebut dipahami sebagai pikiran-pikiran dasar yang melandasi dan berada di balik sistem hukum secara keseluruhan.

Prinsip-prinsip ini kemudian dirumuskan dan dijabarkan melalui peraturan perundang-undangan serta keputusan-keputusan hakim, di mana peraturan dan keputusan tersebut bisa dianggap sebagai implementasi nyata dari prinsip hukum.”¹²

Prinsip hukum ini menurut Sudikno Mertokusumo dibedakan ke dalam dua kategori yakni, Prinsip ketentuan hukum yang memiliki sifat general dan prinsip hukum yang memiliki sifat khusus. Prinsip hukum umum merupakan asas yang berkaitan relevan dengan keseluruhan bidang hukum, namun asas hukum khusus yaitu asas yang memiliki fungsi lebih spesifik pada bidang hukum tertentu yang menjadi perwujudan dari prinsip hukum umum. Sudikno Mertokusumo selanjutnya menjelaskan dan menyimpulkan bahwa asas hukum umum itu merupakan:

“Prinsip hukum (asas hukum) harus dibedakan dari kaidah hukum yang bersifat konkret. Asas hukum merepresentasikan gagasan umum dan pikiran dasar yang melatarbelakangi formulasi peraturan yang lebih spesifik. Meskipun bersifat abstrak, asas hukum mendasari sistem hukum dan termanifestasi dalam hukum positif, yaitu regulasi perundang-undangan dan keputusan pengadilan). Dengan istilah lain, prinsip hukum dapat diartikan sebagai prinsip umum yang bersifat abstrak, bukan merupakan kaidah hukum yang nyata”.¹³

¹²Sofia Hasanah, Tinjauan Pustaka Asas-Asas Hukum, dikutip dari <http://eprints.umm.ac.id/50355/3/BAB%20II.pdf>

¹³ *Ibid.*

Pendapat sama ini dikemukakan oleh Paul Scholten dan Sudikno Mertokusumo yang menjelaskan pada garis besar intinya prinsip dasar hukum ini adalah prinsip fundamental atau prinsip dari mendalam terhadap latar belakang dari adanya suatu peraturan perundang-undangan, dimana terdapat penambahan dari pendapat Sudikno Mertokusumo bahwa asas hukum ini bersifat abstrak.

Membahas terlebih dahulu terkait lahirnya UUHT dibentuk dengan dilatarbelakangi oleh karena adanya kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam menunjang kegiatan perkreditan. Pembangunan yang semakin meningkat maka, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah seharusnya jika pemberi dan penerima kredit mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Selain latar belakang tersebut, pembentukan UUHT juga dimaksudkan sebagai upaya untuk melaksanakan amanat UUPA dalam membangun hukum tanah nasional dan menciptakan kesatuan hukum jaminan atas tanah. Keberadaan UUHT menjadi langkah awal dalam mengisi muatan materi hukum jaminan nasional, yang dalam hal ini sub sistem hukum jaminan atas tanah berupa hak tanggungan.¹⁴ Muatan yang diatur dalam UU No.4 Tahun 1996 ini

¹⁴ Inosentius Samsul, dkk, "Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah", Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta, 2019, hlm. 89-90

antara lain mengenai obyek hak tanggungan, pemberi dan pemegang hak tanggungan, tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, serta pencoretan hak tanggungan.

Mengacu pada Penjelasan Umum UUHT yakni mengingat adanya ketentuan Pasal 51 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah disediakan lembaga hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yakni hak tanggungan yang menggantikan lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*. Jangka waktu lebih dari 30 tahun sejak berlakunya UUPA, lembaga hak tanggungan belum dapat berfungsi dengan baik, karena belum terdapat undang-undang yang secara lengkap untuk mengatur sehingga nantinya selaras dengan yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA.

Ketentuan-ketentuan sebelumnya tersebut berasal dari zaman Belanda yang diterapkan pada hukum tanah dalam di Indonesia. Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan khususnya pada bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari pembangunan ekonomi yang semakin berkembang.

Berdasarkan kenyataan di atas maka perlu segera ditetapkan peraturan perihal lembaga hak jaminan dengan ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Berdasarkan uraian di atas terbitlah UUHT untuk mengakomodir dan mengatasi kenyataan yang ada dengan diikuti perkembangan ekonomi yang pesat.

Hadirnya UUHT ini kemudian di dalamnya diaturlah perihal adanya hak tanggungan segala cara dan proses hingga adanya pencoretan dan atau penghapusan hak tanggungan atau biasa disebut roya. Hapusnya hak tanggungan sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya diatur dalam Pasal 18 UUHT yang pada intinya karena hapusnya hutang, dilepaskannya hak tanggungan, hapusnya karena penetapan oleh ketua pengadilan negeri dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.¹⁵ Terhadap adanya hak tanggungan pada prinsipnya mengandung asas yang tidak dapat dibagi namun disimpangi dapat dibebankan pada beberapa hak yang dituangkan dalam APHT yang ketentuannya di atur dalam Pasal 2 UUHT.

Pembebanan hak tanggungan atas satu objek yang terdiri dari beberapa hak tersebut nantinya dapat dilakukan pencoretan hak tanggungan secara berangsur atau disebut roya partial. Selanjutnya penekanan

¹⁵ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 45-51

pembahasan terhadap lahirnya roya partial. Roya partial hadir dalam ketentuan bersamaan dengan lahirnya UUHT.

Lahirnya roya partial secara aturan dapat dilihat pada acuan pertama yakni Pasal 2 ayat (2) UUHT yang berbunyi:

“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 obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”

Lebih lanjut apa yang kemudian yang mendasari adanya pembebanan hak tanggungan pada beberapa hak atas tanah kemudian dilakukan pelunasan bertahap dan roya juga dapat dilakukan bertahap sesuai dengan nominal pelunasan yang setara dengan nilai objek yang akan dibebaskan maka dapat mengacu kemudian pada penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menjelaskan bahwa adanya ketentuan ini merupakan pengecualian terhadap asas tidak dapat dibagi dikarenakan bertujuan untuk menampung dan mengikuti perkembangan di dunia perkreditan yang sehingga perlu kiranya unruk menyesuaikan kebutuhan dibidang tersebut meliputi untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan. Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri

dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan hal di atas maka ratio legis roya partial dalam hak tanggungan yakni bertujuan untuk mengakomodasi adanya perkembangan di dunia perbankan khususnya perkreditan dimana kebutuhan masyarakat juga semakin berkembang. Adanya ratio legis mengacu juga pada asas yakni untuk mengetahui tujuan dan fungsi adanya hukum yang diberlakukan dimasyarakat, dalam hal ini adanya dibentuknya peraturan roya partial sejalan dengan pendapat Paul Scholten menyatakan bahwa asas-asas hukum (prinsip hukum) merepresentasikan tendensi yang bersumber dari masyarakat. Asas-asas tersebut dipahami sebagai pikiran-pikiran dasar yang melandasi dan berada di balik sistem hukum secara keseluruhan. Prinsip-prinsip ini kemudian dirumuskan dan dijabarkan melalui peraturan perundang-undangan

Berdasarkan hal tersebut maka disimpulkan bahwa adanya roya partial dalam hak tanggungan dibuat karena adanya kebutuhan masyarakat dan pembangunan ekonomi yang semakin berkembang, sehingga diselaraskan adanya perkembangan masyarakat yang harus juga diakomodir dengan peraturan perundang-undangan.