

**PENGATURAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI



Oleh:

Irza Dwi Agustin

NIM. 401.14.11.057

Peminatan Kekhususan: Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2018**

**PENGATURAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN
DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana (S1) Pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung**



Oleh:

Irza Dwi Agustin

NIM. 401.14.11.057

Peminatan Kekhususan: Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2018**

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Irza Dwi Agustin

Nim : 401.14.11.057

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi : **Pengaturan Roya Partial Hak Tanggungan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.**

Dengan ini menyatakan, bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Bangka Belitung.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Pangkalpinang, 12 Juli 2018

METERAI
TEMPEL
TGL 20
A7A04AFF220971646
6000
ENAM RIBU RUPIAH

(Irza Dwi Agustin)

HALAMAN PERSETUJUAN

PENGATURAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Skripsi

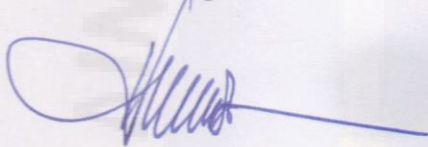
Oleh:

Irza Dwi Agustin

NIM. 401.14.11.057

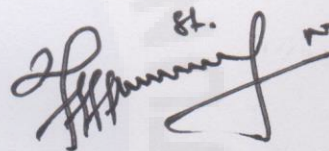
Peminatan Kekhususan: Keperdataan

Pembimbing Utama



(Syamsul Hadi S.H., M.H.)
NP. 606007014

Pembimbing Pendamping




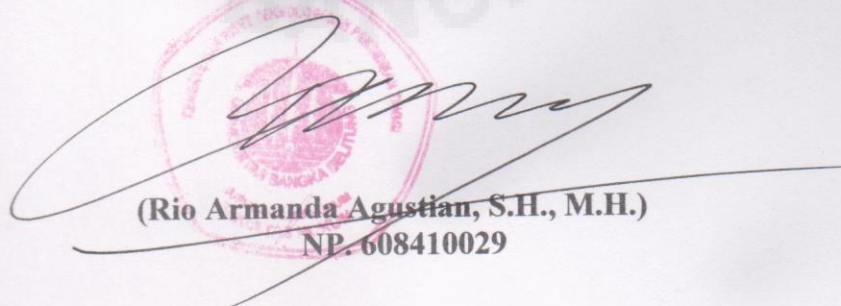
(Reko Dwi Salfutra S.H., M.H.)
NIP. 198504122014041002

Mengetahui,

A.n Ketua Jurusan Ilmu Hukum

Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum

Fakultas Hukum



(Rio Armanda Agustian, S.H., M.H.)
NP. 608410029

HALAMAN PENGESAHAN

PENGATURAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

SKRIPSI

Oleh

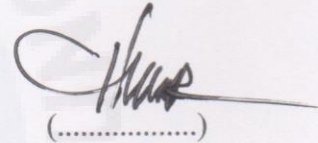
Irza Dwi Agustin
NIM. 401.14.11.057

Peminatan Kekhususan : Keperdataan

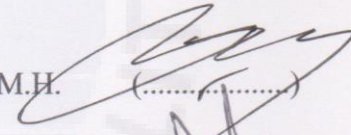
Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji
pada Tanggal 20 Juli 2018
dan dinyatakan Lulus

Majelis Penguji

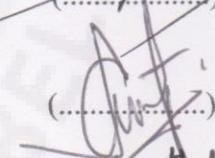
1. Ketua : Syamsul Hadi, S.H.,M.H.
NP. 606007014
2. Sekretaris : Rio Armanda Agustian, S.H.,M.H.
NP. 608410029
3. Anggota I : Toni, S.H.,M.H.
NP. 608010021
4. Anggota II : Reko Dwi Salfutra, S.H.,M.H.
NIP. 198504122014041002



(.....)



(.....)



(.....)



(.....)

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung**



**Syamsul Hadi, S.H., M.H.
NP. 606007014**

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"Always be yourself no matter what they say and never be anyone else even, if they look better than you"

PERSEMBAHAN

Berkat rahmat dan karunia Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dan saya persembahkan kepada orang-orang yang selalu mendo'akan serta yang memotivasi saya, yaitu:

- Kedua orang tuaku yang tiada henti-hentinya mendoakan serta memberikan dukungan dan semangat serta motivasi. Bapak dan mamaku, Sofian Lahar dan Hadijah, terimakasih atas segala doa, nasihat, motivasi, usaha, tenaga dan limpahan kasih sayang dan cinta kepada adek. I Love You So Much.
- Abangku dr. Ardiansyah Pratama, kakak iparku dr. Flora Darika, dan adikku Rio Anggara, terima kasih atas doa, kasih sayang dan semangatnya. Dan juga keponakanku tercinta Anders Faiz Bratajaya yang menjadi sumber semangat dalam kehidupan tacimu ini thank you and love you soo much.
- Keluarga besar A.sani Tayib dan Lahar yang selalu meberikan dukungan dan semangat selama proses pembuatan skripsi.
- Teman seperjuanganku terkhusus Intan Malikha, Dika Arianti Lestari, Iptah, Tiara Dwi Ramadhanita dan juga teman angkatan 2014.
- Almamaterku yang akan selalu menjadi kebanggaan, Universitas Bangka Belitung, tempat untuk mendapatkan ilmu, pelajaran serta pengalaman yang sangat berharga.

ABSTRAK

Irza Dwi Agustin

401.14.11.057

PENGATURAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Skripsi Fakultas Hukum, 2018

Kata kunci: Roya Partial dan Peraturan Perundang-undangan

Roya partial merupakan kelembagaan hukum baru untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, yang memungkinkan penyelesaian secara praktis terhadap bagian benda jaminan apabila telah dilunas sebagian sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan lainnya, dengan demikian sungguhpun roya partial didalam undang-undang Rumah susun, tetapi dapat diterapkan pula untuk menyelesaikan masalah roya partial diluar rumah susun. Peraturan perundang-undangan dalam pengaturan roya partial memiliki pertentangan dalam penerapannya. Hal ini mengakibatkan masyarakat tidak mengetahui secara pasti peraturan mana yang harus diterapkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan roya partial hak tanggungan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hal pengaturan roya partial aturan yang dipakai ialah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan dalam pertentangan yang ada di peraturan perundang-undangan antara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, kedudukan Undang-Undang lebih tinggi derajat nya yang mana hal ini sesuai dengan asas hukum tentang berlakunya Undang-Undang yaitu asas *lex superior derogate legi inferior*. Oleh sebab itu, adanya pertentang peraturan perundang-undangan ini pemerintah harus melakukan revisi terhadap peraturan tersebut.

ABSTRACT

Irza Dwi Agustin

401.14.11.057

THE ARRANGEMENT OF ROYA PARTIAL MORTGAGES REVIEWED MORTGAGE RIGHT ACT 1996

Thesis Faculty of Law, 2018

Keyword: RoyoPartial and Legislation

*Roya Partial is a new regulation institution that covers the needs of society, which possibly giving practical solution toward the part of assured object, in case the object aforementioned is half paid off, so that the usage of the object can be taken for another necessities. Royo Partial is mentioned in the Act of Flats but also can be solved by any other than that. The legislation that rules this problem is contrary practiced to its implementation. So that, this phenomenon causes lack understanding among people related to this issue, about which legal solution that is compatible to this case. The purpose of this thesis is to comprehend the regulation of mortgage right of Royo Partial. The method that is used is juridical-normative. The result shows that in order to solve the problem of Royo Partial, it should be based on Mortgage Right Act 1996 (Number 4). This is because the contradiction between Mortgage Right Act 1996 and The Regulation of Agrarian of 1997 (Number 3) implies that the standing of Act is higher as the legal principle as *lex superior derogate legi inferior* is applied. Thus, with respect to this contradiction of regulation, government should make such revision to this regulation.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT karena atas segala rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini, untuk memenuhi syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung. Skripsi ini berjudul **“Pengaturan Roya Partial Hak Tanggungan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan”**

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih serta penghargaan yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu serta membimbing penulis, sehingga penyusunan Skripsi ini dapat terselesaikan, yaitu kepada:

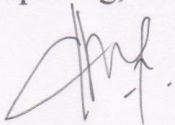
1. Bapak Dr. Ir. Muh. Yusuf, M.Si., selaku Rektor Universitas Bangka Belitung.
2. Bapak Syamsul Hadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung sekaligus Pembimbing Utama yang telah menyediakan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan Skripsi ini.
3. Bapak Rio Armanda Agustian, S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.
4. Bapak Reko Dwi Salfutra S.H., M.H. dosen pembimbing pendamping yang telah menyediakan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Wirazilmustaan S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik.

6. Segenap tenaga pengajar, Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan waktu dan ilmunya selama kurang lebih empat tahun penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.
7. Sahabat-sahabat seperjuangan terutama Kelas B dan seluruh teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2014, terimakasih untuk segala kebersamaan selama perkuliahan. Segenap Tim KKN Tanjung Sangkar Tahun 2017, terimakasih telah menjadi sahabat sekaligus keluarga yang sangat menyenangkan selama dan setelah masa KKN.
8. Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Tahun 2015-2017, terimakasih atas ilmu, pengalaman, kebersamaan dan rasa kekeluargaannya di dalam organisasi ini yang tidak akan bisa saya lupakan.

Penulis menyadari segala keterbatasan atas kemampuan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki, maka dalam penyusunan Skripsi ini juga tidak terlepas dari kekurangan-kekurangan, baik itu dalam isi atau materi atau susunan kalimat, untuk itu penulis mohon dimaklumi atas kekurangan-kekurangan tersebut, serta segala saran dan kritik maupun masukan lainnya dari semua pihak akan penulis terima demi perbaikan skripsi ini kearah yang lebih sempurna.

Akhir kata penulis mengharapakan semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan dapat menambah kesan pengetahuan, khususnya dapat memberikan sumbangsih pemikiran di bidang hukum.

Pangkalpinang, 12 Juli 2018



(Irza Dwi Agustin)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMANA PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitan.....	7
E. Landasan Teori.....	8
F. Metode Penelitian.....	11
BAB II PENGATURAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN	
A. Roya Partial.....	16
B. Hak Tanggungan.....	18
C. Hukum Perjanjian.....	32

	D. Akta.....	37
	E. Hirarki Peraturan Perundang-Undangan.....	38
BAB III	PENGATURAN ROYA PARTIAL HAK TANGGUNGAN	
	DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4	
	TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN	
	A. Pengaturan Roya Partial Hak Tanggungan Ditinjau Dari	
	Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak	
	Tanggungan.....	41
	B. Sinkronisasi Hukum Pengaturan Roya Partial Hak	
	Tanggungan di Indonesia.....	50
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	64
	B. Saran.....	65
	DAFTAR PUSTAKA.....	66
	LAMPIRAN	