

ROYA PARSIAL HAK TANGGUNGAN RUMAH SUSUN: PENYELESAIAN KONFLIK NORMA DAN PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI

Sri Sinduwati

Magister Hukum Universitas Indonesia

Email: Srisinduwati@gmail.com

Abstract

*The regulation of partial roya in Indonesian legislation reveals a norm conflict between Article 2 paragraph (2) of the Mortgage Law (UUHT), which requires the inclusion of a partial roya agreement in the Deed of Granting Mortgage (APHT), and Article 124 paragraph (2) of the Minister of Agraria/Head of BPN Regulation No. 3 of 1997, which allows partial roya to be carried out without prior agreement in the APHT. This study aims to analyze the regulation of partial roya for apartment units and the form of legal protection for buyers. The research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, utilizing the theory of legal hierarchy and the theory of legal protection. The results show that to resolve this norm conflict, the principle of *lex superiori derogat legi inferiori* is applied, meaning that the higher-ranking provision in the Mortgage Law must prevail. The implementation of partial roya must be agreed upon in advance in the APHT. Legal protection for apartment unit buyers is obtained by including a partial roya clause in the APHT, so that after full payment, the mortgage on the unit can be partially discharged.*

Keywords: *partial roya; apartment unit; mortgage; norm conflict; legal protection*

Abstrak

Pengaturan roya parsial dalam peraturan perundang-undangan menunjukkan adanya konflik norma antara Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang mewajibkan pencantuman perjanjian roya parsial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 yang memungkinkan roya parsial dilakukan tanpa kesepakatan sebelumnya dalam APHT. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan roya parsial satuan rumah susun dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta teori hierarki perundang-undangan dan teori perlindungan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa untuk menyelesaikan konflik norma tersebut digunakan asas *lex superiori derogat legi inferiori*, sehingga ketentuan UUHT yang lebih tinggi harus diutamakan. Pelaksanaan roya parsial wajib diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT. Perlindungan hukum bagi pembeli unit rumah susun diperoleh dengan mencantumkan klausul roya parsial dalam APHT, sehingga setelah pelunasan, hak tanggungan atas unit tersebut dapat dicoret secara parsial.

Kata Kunci: Royal parsial; Satuan rumah susun; Hak tanggungan; Konflik norma; Perlindungan hukum.

I. PENDAHULUAN

Di Indonesia, pengaturan tentang Rumah Susun telah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa Rumah Susun ialah

bangunan bersusun yang didirikan di area tertentu dan berupa unit-unit yang dapat dihuni secara terpisah oleh masing-masing pemilik dengan komponen bersama, objek bersama, dan lahan bersama. Unit Rumah Susun tersebut

ditujukan untuk penggunaan secara terpisah dan berguna sebagai tempat tinggal dengan fasilitas akses menuju jalan utama, yang dinamakan sebagai Satuan Rumah Susun (Sarusun).¹

Menurut Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun, SHM rumah susun dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan sebagai jaminan kredit. Pada Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), untuk memenuhi asas publisitas dalam Hak Tanggungan dijelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan. Hal tersebut merupakan keharusan yang membuat Hak Tanggungan resmi dimiliki dan terikat pada pihak ketiga

Hak Tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi seperti tercantum pada Pasal 2 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan. Namun, ketentuan tersebut tidak berlaku pada pencoretan Hak Tanggungan secara parsial, seperti tertulis dalam Pasal 2 ayat (2), sehingga bagian yang telah dilunasi kemudian dilepaskan dari Hak Tanggungan yang sebelumnya dibebankan dan kemudian Hak Tanggungan tersebut dibebankan hanya pada sisa objeknya yang belum dilunasi hutangnya. Inilah yang dinamakan Roya Parsial.²

¹ST. Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (suatu kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, edisi kedua, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 43-44.

²Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia (himpunan peraturan-peraturan hukum tanah)*, Cet. 14, PT Djambatan, Jakarta, hlm. 413.

Permasalahan muncul ketika ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang tertuang pada Pasal 124 ayat (2), menyatakan bahwa pendaftaran penghapusan Hak Tanggungan atas sebagian objek Hak Tanggungan tetap bisa dilaksanakan meskipun tidak sesuai dengan ketentuan dalam ayat (1), yaitu harus dengan syarat telah dituangkan secara jelas dalam akta otentik tentang pelepasan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atas sebagian objek hak tanggungan.

Ketentuan tersebut bertolak belakang dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengharuskan royas parsial dilaksanakan jika telah diperjanjikan dalam APHT. Hal ini tidak selaras dengan asas *lex superiori derogat legi inferiori*, dimana peraturan yang lebih rendah tidak diperkenankan bertolak belakang dengan peraturan di atasnya.

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan royas parsial satuan rumah susun dalam peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun yang melakukan royas parsial?

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan royas parsial satuan rumah susun dalam peraturan perundang-undangan serta menganalisis bentuk

perlindungan hukum bagi pemilik satuan rumah susun yang melakukan roya parsial.

Urgensi penelitian ini terletak pada pentingnya menyelesaikan konflik norma yang selama ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli unit rumah susun, serta memberikan panduan praktis bagi developer, notaris, dan lembaga perbankan dalam menyusun APHT yang memuat klausul roya parsial.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif (*doctrinal research*), yaitu penelitian hukum yang berfokus pada analisis konsep, prinsip, dan norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, serta doktrin atau pendapat ahli hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan, menjelaskan, menganalisis, dan menginterpretasikan hukum yang berlaku berdasarkan sumber hukum primer seperti undang-undang, yurisprudensi, serta doktrin hukum.³

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) – dengan menganalisis keseluruhan peraturan perundang-undangan tentang roya parsial, meliputi UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU No. 20

Tahun 2011 tentang Rumah Susun, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) – dengan mengkaji definisi-definisi hukum, prinsip hukum, maupun asas hukum yang berkaitan dengan roya parsial.

Teori yang diterapkan dalam penelitian ini adalah teori hierarki perundang-undangan (Hans Kelsen) dan teori perlindungan hukum (Satjipto Rahardjo). Tokoh lain yang turut berkontribusi dalam metode penelitian doktrinal adalah John Bell, yang menjelaskan bahwa penelitian hukum doktrinal berfungsi untuk memahami dan mengembangkan hukum dengan cara menafsirkan teks hukum yang ada. Ia menekankan bahwa penelitian ini tidak hanya bersifat deskriptif tetapi juga dapat bersifat preskriptif, yaitu memberikan solusi terhadap permasalahan hukum yang muncul.⁴

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari:

- Bahan hukum primer: peraturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan di atas.
- Bahan hukum sekunder: buku-buku hukum agraria dan hak tanggungan (Boedi Harsono, Sutan Remy Sjahdeini), serta jurnal-jurnal hukum terkait.

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 35.

⁴ John Bell, *Legal Research and the Distinction between Primary and Secondary Sources*, (Cambridge: Cambridge University Press, 2010), hlm. 22.

- Bahan hukum tersier: kamus hukum dan sumber pendukung lainnya.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif dengan langkah-langkah: reduksi data, interpretasi hukum (gramatikal, teleologis, dan sistematis), serta penarikan kesimpulan.⁵

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pengaturan Roya Parsial Satuan Rumah Susun dalam Peraturan Perundang-Undangan

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), jika Hak Tanggungan diberikan pada sebagian hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan bahwa pembayaran hutang dapat diberikan secara bertahap. Besaran angsuran tersebut harus sesuai dengan jumlah masing-masing hak atas tanah yang menjadi bagian objek Hak Tanggungan. Setelah angsuran telah lunas dibayarkan, hak atas tanah yang bersangkutan kemudian dilepaskan dari Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut hanya tetap berlaku pada sisa objek sebagai jaminan hutang tersisa yang belum dibayar. Pelepasan (roya) Hak Tanggungan secara sebagian tersebut dikenal sebagai roya parsial.⁶

Tabel 1. Perbandingan Ketentuan Roya Parsial dalam Dua Peraturan

Aspek	Pasal 2 ayat (2) UUHT	Pasal 124 ayat (2) Permen 3/1997
Kedudukan	Undang-Undang (lebih tinggi)	Peraturan Menteri (lebih rendah)
Syarat roya parsial	Harus diperjanjikan dalam APHT	Dapat dilakukan tanpa perjanjian dalam APHT
Dasar hukum	Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	Akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan
Konsekuensi	Roya parsial sah secara hukum	Berpotensi batal demi hukum karena bertentangan dengan UUHT

Permen Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 diterbitkan sebagai ketentuan pelaksanaan dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 124 ayat (2), ketentuan tersebut menetapkan bahwa penghapusan Hak Tanggungan terhadap beberapa objek Hak Tanggungan masih bisa didaftarkan meskipun tidak selaras dengan syarat pada ayat (1). Ketentuan ini hadir sebagai solusi untuk menangani kesulitan selama proses roya parsial.

Namun, dari perspektif hierarki norma, ketentuan dalam Permen tersebut sebenarnya menyeleweng dari UU Hak Tanggungan yang merupakan ketentuan di atasnya. Hal ini tidak selaras dengan asas *lex superiori derogat legi inferiori*, yang bermakna bahwa undang-undang (norma/aturan hukum) yang lebih tinggi mengesampingkan eksistensi undang-undang (norma/aturan hukum) di bawahnya.⁷

⁵Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 80.

⁶<https://media.neliti.com/media/publications/165040-ID-analisis-yuridis-peraturan-kepala-badan>, diakses tanggal 10 Januari 2024.

⁷Hans Kelsen, 1991, *“General Theory of Norms”*, translated by Michael Hartney. Oxford: Clarendon Press, hlm. 161.

Dalam konteks sistem perundang-undangan Indonesia, doktrin hierarki norma hukum telah diterapkan secara legitimate pada Pasal 7 dan Pasal 8 UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Menurut Hans Kelsen, suatu norma valid jika didasarkan pada suatu norma lain yang merupakan dasar dari terbentuknya norma tersebut. Norma dasar sebagai sumber utama berperan sebagai pengikat untuk berbagai norma yang membangun suatu tatanan norma.

Jika dikaitkan dengan ketentuan mengenai roya parsial di atas, maka ketentuan yang harus dijalankan adalah ketentuan yang termuat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT. Hal ini berarti bahwa jika ingin melakukan roya parsial terhadap satuan rumah susun yang sudah lunas, maka hal tersebut harus disepakati di awal pada Akta Perjanjian Hak Tanggungan (APHT). Dengan demikian, apabila unit rumah susun telah dilunasi oleh pembelinya, maka dapat dilakukan roya parsial.

3.2 Perlindungan Hukum bagi Pemilik Satuan Rumah Susun yang Melakukan Roya Parsial

Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan tambahan yang berperan dalam memberikan perlindungan bagi kreditor. Jaminan berperan sebagai instrumen yang memberikan kepastian hukum bagi pemberi kredit, bahwa aset yang dijadikan jaminan selalu tersedia untuk dieksekusi jika terjadi

wanprestasi.⁸ Perjanjian kredit yang merupakan perjanjian utama telah mengikat Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan tidak tergolong perjanjian yang independen (bersifat *accessoir*). Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan berakhir sebab pelunasan atau penghapusan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.⁹

Dalam penjelasan umum UUHT dijelaskan bahwa 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.

Menurut Boedi Harsono, demi kepentingan pemberi Hak Tanggungan (debitor), dapat disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan secara bertahap. Setiap angsuran akan disesuaikan dengan nilai masing-masing bagian dari objek Hak Tanggungan, sehingga ketika sebagian utang dilunasi, bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang sebelumnya membebaninya. Dengan demikian,

⁸Habib Adjie, Lutfi Walidani, "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)", *Jurnal Penelitian, UMANI (Hukum Dan Masyarakat Madani)*. Vol. 8, No.2, 2018, hlm. 119.

⁹Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 64.

Hak Tanggungan hanya akan tetap berlaku pada sisa objek jaminan untuk menjamin utang yang belum dilunasi. Sementara itu, Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa roya parsial dapat dilakukan jika dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terdapat beberapa objek jaminan dan telah disepakati adanya perjanjian roya parsial. Perjanjian ini memungkinkan pencoretan sebagian Hak Tanggungan atas objek yang telah dilunasi utangnya. Keberadaan perjanjian tersebut menjadi dasar hukum bagi Kantor Pertanahan untuk menerapkan roya parsial dalam sertifikat Hak Tanggungan¹⁰.

Tabel 2. Mekanisme Roya Parsial yang Direkomendasikan

Tahap	Tindakan	Pihak Terkait
1	Perjanjian kredit dengan klausul roya parsial	Developer, pembeli, bank
2	Pencantuman klausul roya parsial dalam APHT	Notaris
3	Pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan	Kantor Pertanahan
4	Pelunasan pembayaran unit oleh pembeli	Pembeli, developer
5	Pengajuan roya parsial ke Kantor Pertanahan	Pembeli
6	Pencoretan Hak Tanggungan pada unit yang lunas	Kantor Pertanahan
7	Penerbitan sertifikat bersih (tanpa beban)	Kantor Pertanahan

Berdasarkan uraian di atas, untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli atau pemilik unit rumah susun, sebaiknya dalam perjanjian kredit dengan developer dicantumkan ketentuan mengenai roya parsial dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jika dalam APHT terdapat beberapa unit rumah susun sebagai jaminan, maka perlu disepakati bahwa pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan secara parsial setelah utang atas unit tertentu dilunasi.

Dengan adanya ketentuan ini, pembeli unit rumah susun yang telah melunasi kewajibannya dapat mengajukan roya parsial, sehingga unit tersebut bebas dari Hak Tanggungan dan dapat digunakan sesuai kebutuhan, seperti dijual atau dijadikan jaminan di tempat lain.¹¹

Dalam teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan hak dan kewenangan untuk bertindak demi kepentingannya. Penerapan roya parsial dalam APHT dapat dianggap sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli unit rumah susun, karena memberikan kepastian bahwa setelah melunasi pembayarannya, Hak Tanggungan atas unit tersebut dapat dicoret tanpa harus menunggu pelunasan seluruh objek jaminan.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, pengaturan mengenai roya parsial dalam peraturan perundang-undangan menunjukkan adanya dua ketentuan yang

¹⁰Sutan Remy Sjahdeini, 2010, "Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan" (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Cet. I, Alumni, Bandung, hlm.148.

¹¹Bagus Pramana, 2011, *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Diatasnya Ada Bangunan Milik Orang Lain*, Universitas Diponegoro, hlm.61.

berbeda. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) mengharuskan pencantuman perjanjian roya parsial dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sementara Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memperbolehkan pelaksanaan roya parsial tanpa perlu perjanjian terlebih dahulu dalam APHT. Dengan menerapkan asas *lex superiori derogat legi inferiori*, ketentuan dalam UUHT yang memiliki kedudukan lebih tinggi harus diutamakan, sehingga pelaksanaan roya parsial wajib diperjanjikan terlebih dahulu dalam APHT agar sah secara hukum. Perlindungan hukum bagi pembeli sebagai pemilik unit rumah susun diperoleh dengan memastikan pencantuman klausul roya parsial dalam APHT yang memungkinkan pencoretan Hak Tanggungan secara parsial terhadap unit yang telah dilunasi. Sebagai rekomendasi, pembentuk undang-undang perlu melakukan harmonisasi antara kedua ketentuan yang bertentangan tersebut, misalnya dengan merevisi peraturan menteri agar selaras dengan UUHT atau menambahkan penjelasan eksplisit dalam UUHT mengenai mekanisme roya parsial. Developer dan notaris wajib mencantumkan klausul roya parsial dalam setiap APHT yang mencakup beberapa unit rumah susun sebagai jaminan guna memberikan kepastian hukum bagi pembeli. Pembeli unit rumah susun disarankan untuk memastikan keberadaan klausul tersebut sebelum menandatangani perjanjian kredit, karena ketiadaannya berisiko

menghalangi roya parsial meskipun pelunasan telah dilakukan. Peneliti selanjutnya direkomendasikan untuk melakukan studi empiris tentang implementasi roya parsial di berbagai Kantor Pertanahan serta menganalisis putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa roya parsial. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan tercipta kepastian hukum dan keseimbangan perlindungan bagi para pihak dalam hubungan kredit pemilikan rumah susun.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Harsono, Boedi. 2000. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Cetakan ke-14. Jakarta: PT Djambatan.
- Kashadi. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Nasution, Bahder Johan. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Penerbit Alumnus.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2010. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak*

Tanggunggan). Cetakan ke-1. Bandung: Alumni.

Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)." *Jurnal Penelitian UMAMI (Hukum dan Masyarakat Madani)* 8(2): 119-135.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

Ginting, Dean Cakra Buana. 2020. "Roya Parsial Sebagai Perlindungan Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun." *Jurnal RechtVinding Media Pembinaan Hukum Nasional* (Edisi Juli): 2.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234).

Irfani, Nurfaqih. 2020. "Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum." *Jurnal Legislasi Indonesia* 16(3): 311.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252).

Skripsi/Tesis

Permata, Rinaldi Dwi. 2018. *Roya Hak Tanggungan yang Telah Dilunasi oleh Debitur dalam Hal Sertifikat Hak Tanggungan yang Dikuasai oleh Kreditur Hilang/Rusak*. Skripsi. Palembang: Universitas Sriwijaya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Pramana, Bagus. 2011. *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah yang Diatasnya Ada Bangunan Milik Orang Lain*. Skripsi. Semarang: Universitas Diponegoro.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Sumber Internet

3. Jurnal

Adjie, Habib dan Lutfi Walidani. 2018. "Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung

Kelsen, Hans. 1991. *General Theory of Norms*". Diterjemahkan oleh Michael Hartney. Oxford: Clarendon Press. Tersedia di <https://media.neliti.com/media/publications/165040-ID-analisis-yuridis-peraturan-kepala-badan>. Diakses 10 Januari 2024.