

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan lahan penghidupan yang sangat layak dan kompleks bagi tiap-tiap orang untuk mencapai kemakmuran diberbagai bidang, yang mana tanah itu sendiri juga merupakan modal dasar dalam pembangunan suatu bangsa dan manfaatnya harus dapat diusahakan dengan sebaik-baiknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan ketentuan Pasal 33 tersebut diketahui bahwa kemakmuran masyarakat yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 merupakan pembaharuan hukum Indonesia di bidang pertanahan. Undang-Undang Pokok Agraria ini disingkat UUPA bertujuan memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah, dimana Negara sebagai kekuasaan tertinggi tersebut Negara berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Kemudian, Negara menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta negara menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut penguasaan bumi, air dan ruang angkasa. Pasal 1 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan ruang

angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Untuk mencapai kemakmuran tersebut diperlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya dalam kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan. Sebagai aturan pelaksanaan dari UUPA tersebut maka dibuat pedoman hukum lebih lanjut yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan:

1. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.  
Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
  - c. Penerbitan sertipikat;
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Pemeliharaan Data pendaftaran tanah.  
Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Salah satu Kegiatan Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak adalah Pembebanan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan untuk menjamin kredit yang diberikan oleh Bank kepada debitur, pihak bank mensyaratkan adanya agunan (*collateral*). Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disingkat UUHT Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam Hukum Jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia, dapat membagi jaminan atas 2 (dua) yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan<sup>1</sup>. Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditur yang lain. Sedangkan Jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitur. Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan.

Pelaksanaan pembebanan lembaga jaminan dengan hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang yang kemudian dibuat perjanjian pemberian hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda terkait di atasnya yang disebut dengan perjanjian tambahan (*accessoir*). Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Pembebanan Hak Tanggungan tersebut akan berguna

---

<sup>1</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 10.

bagi pelaksanaan penyaluran dana kredit apabila debitur wanprestasi dan akan dilakukan eksekusi terhadap debitur yang wanprestasi.<sup>2</sup>

Dalam angka 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan salah satu objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan wajib dilakukan PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 114 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah

---

<sup>2</sup> Arie Hutagalung, *Praktik Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun ke-38, No-2, April-Juni 2008.

penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dimaksud.

Kelengkapan berkas pendaftaran Hak Tanggungan yaitu :<sup>3</sup>

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Hak Tanggungan berfungsi untuk menjamin pelunasan terhadap utang berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan. Apabila debitur wanprestasi, maka dilakukan eksekusi terhadap hak tanggungan tersebut. Setelah Debitur menyelesaikan kredit hingga lunas, Pembebanan Hak Tanggungan Dapat dicabut oleh Pihak Bank. Penghapusan (Roya) Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dimana Tanah Tersebut berada. Biasanya Pihak Bank akan

---

<sup>3</sup> Lampiran II Angka I.11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

memberikan beberapa Dokumen yaitu Surat Keterangan Lunas, Surat Roya Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Atas Tanah, Sertipikat Hak Tanggungan Dan dokumen pelunasan lainnya.

Pengaturan mengenai Hapusnya Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 18 UUHT yang berbunyi :

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) jo Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan, terhadap Debitur yang telah menyelesaikan kewajibannya maka Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku-buku tanahnya harus

dicoret/diroya. Setelah Kreditur mendapatkan pelunasan, maka pihak Kreditur membuat surat permohonan roya, yang ditunjukkan kepada Kantor Pertanahan, yang isinya menyatakan bahwa karena hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan sudah dilunasi, maka Hak Tanggungan telah hapus dan atas dasar itu penghapusan pencatatan beban yang terdapat dalam hak atas tanah yang dijadikan jaminan dimohon dihapus pada Kantor Pertanahan.

Permohonan penghapusan/pencoretan (roya) Hak Tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh Pemilik yang berkepentingan atau Kuasanya diajukan dengan melampirkan Surat Permohonan. Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditur bahwa Hak Tanggungannya hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan sudah dilunasi, Surat Keterangan Hak Tanggungan telah dihapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut telah lunas atau Kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan dan KTP Pemilik Tanah.

Berdasarkan Surat Keterangan dari Kreditur mengenai hapusnya Hak Tanggungan menjadi dasar pencatatan dan penghapusan (roya) Hak Tanggungan. Dengan permohonan roya tersebut, catatan pembebanan pada buku tanah yang bersangkutan tentunya akan dicoret, sedangkan sertipikat hak atas tanahnya, yang merupakan salinan buku tanah, juga harus disesuaikan dengan buku tanah sesuai induknya. Selanjutnya sertipikat Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Jadi hapusnya Hak Tanggungan harus diikuti dengan pencoretan hapusnya Hak Tanggungan dari Buku Tanah hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan, untuk kepentingan pencoretan Hak Tanggungan, diperlukan adanya bukti berupa pernyataan tertulis

yang dikeluarkan oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan, bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut sudah dilunasi oleh pihak Debitur atau telah hapus demi hukum, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut dapat dicoret untuk pendaftaran pencoretannya pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Pada prinsipnya Hak Tanggungan hapus diatur dalam Pasal 18 UUHT yaitu karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan; pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan pernyataan dari pemegang Hak Tanggungan bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan atas seluruh atau sebagian obyek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan di bawah tangan. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan hapusnya Hak Tanggungan tersebut. Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak yang dibebani Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan catatan di Kantor Pertanahan bahwa hak yang bersangkutan telah hapus karena sudah habis jangka waktunya, atau keputusan dari pejabat yang berwenang mengenai pembatalan atau pencabutan hak yang bersangkutan, atau pelepasan hak yang bersangkutan oleh pemegang haknya yang disetujui oleh pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Kelompok

pelayanan terdiri dari pelayanan: Pendaftaran Tanah Pertama Kali; Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah; Pencatatan dan Informasi Pertanahan; Pengukuran Bidang Tanah; Pengaturan dan Penataan Pertanahan; dan dan Pengelolaan Pengaduan. Dalam peraturan ini diatur jenis-jenis pelayanan serta pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan termasuk dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Standar pelayanan penghapusan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan menjadi 5 hari kerja berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Dalam Proses Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan, setiap pemohon diwajibkan membayar Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebesar Rp. 50. 000,- (lima puluh ribu rupiah) per bidang Tanah yang akan dihapuskan hak tanggunannya. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Pengamatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, menunjukkan pelaksanaan Roya Hak tanggungan masih belum berjalan sesuai dengan standard operasional pelayanan Pertanahan yang telah ditetapkan. Berbagai Permasalahan muncul dalam pelaksanaan Roya Hak Tanggungan diantaranya adalah Proses Pelaksanaan Roya Terhadap Hak Tanggungan selesai lebih dari 5 (lima) hari Kerja berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Hal ini dikarenakan jenjang proses yang banyak, dimulai dari Paraf

Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, dilanjutkan dengan Paraf Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan terakhir tandatangan Kepala Kantor Pertanahan.

Selain hal tersebut, adanya kesalahan dan kekurangan berkas permohonan menjadi penghambat dalam penyelesaian penghapusan hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Kesalahan tersebut seperti adanya kesalahan dalam penulisan tujuan surat, seharusnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, ditujukan ke Kabupaten lain. Adanya kesalahan dalam penginputan data pada Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu oleh administrator. Kendala lain adalah minimnya tenaga Sumber Daya Manusia dalam mendukung kegiatan pelayanan pertanahan di Kabupaten Kampar. SDM Pendukung hanya berjumlah 4 orang, untuk menyelesaikan pekerjaan pengetikan setiap bulannya 1000 permohonan. Dengan adanya hambatan-hambatan tersebut diatas, akan mempengaruhi Kinerja BPN dalam melaksanakan ketentuan dari 5 (lima) hari Kerja berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Oleh karena itu, perlu dilakukan perbaikan dari sistem kerja, Sumber Daya Manusia dan perangkat pendukung pada Kantor Pertanahan kabupaten Kampar. Dari uraian tersebut diatas penulis akan menguraikan dalam tugas akhir yang diberi judul **“ROYA HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR”**

## **B. Perumusan Masalah**

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

- a) Bagaimanakah Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Syarat Lahirnya Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar?
- b) Bagaimanakah Proses Pencoretan (Roya) untuk hapusnya Hak Tanggungan sebagai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah?
- c) Bagaimana akibat hukum keterlambatan roya Hak Tanggungan dalam hal proses pencoretan (roya) melebihi batas waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan ?

### **C. Keaslian Penelitian**

Penelitian yang penulis lakukan berbeda dengan penelitian terdahulu. Berdasarkan kajian penulis beberapa tesis yang topic hampir sama diantaranya

Tesis yang ditulis oleh Roza Eka Putri yang berjudul Pencoretan Hak Tanggungan Dalam Praktek di Kota Bukit Tinggi yang dibuat untuk mendapatkan Gelar Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Tahun 2015. Adapun rumusan masalah yang dibahas adalah Bagaimana Pencoretan Hak Tanggungan dalam Praktek yang terjadi di Bukit Tinggi dan apa saja kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Bukit Tinggi dalam Pencoretan Hak Tanggungan dan bagaimana cara mengatasinya. Bahwa dalam prakteknya, Debitur yang telah melunasi hutangnya dan mendapatkan surat roya, tidak segera melakukan pencoretan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Bukit Tinggi.

### **D. Tujuan Penelitian**

**Tujuan penelitian ini adalah :**

1. Untuk mengetahui Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Syarat Lahirnya Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.
2. Untuk mengetahui Proses Pencoretan (Roya) untuk hapusnya Hak Tanggungan sebagai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap hapusnya Hak Tanggungan dalam hal proses pencoretan (roya) melebihi batas waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk memenuhi kewajiban peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir, untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
- b. Memberikan referensi kepada peneliti yang membutuhkan data yang kongkrit untuk peneliti berikutnya dalam penelitian yang sama.
- c. Memberikan pengetahuan dan informasi bagi peneliti serta lembaga terkait dalam membuat suatu kebijakan, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan dan menerapkan Standard Operasional Pelayanan Pertanahan dengan sebaik-baiknya.

#### **F. Kerangka Teori dan Konseptual**

##### **a. Kerangka Teoritis**

- 1) Teori Kewenangan

Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan.<sup>4</sup> Kekuasaan merupakan inti dari penyelenggaraan Negara agar Negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga Negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu Negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan menurut Miriam Budiardjo adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dari orang atau Negara.<sup>5</sup>

Agar kekuasaan dapat dijalankan maka dibutuhkan penguasa atau organ sehingga Negara itu dikonsepsikan sebagai himpunan jabatan-jabatan (*een ambten complex*) di mana jabatan-jabatan itu diisi oleh sejumlah pejabat yang mendukung hak dan kewajiban tertentu berdasarkan konstruksi subyek-kewajiban.<sup>6</sup> Dengan demikian kekuasaan mempunyai dua aspek, yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek hukum semata. Artinya, kekuasaan itu dapat bersumber dari konstitusi, juga dapat bersumber dari luar konstitusi (inkonstitusional), misalnya melalui kudeta atau perang, sedangkan kewenangan jelas bersumber dari konstitusi.

Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.<sup>7</sup> Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.<sup>8</sup> Menurut Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun

---

<sup>4</sup> A. Gunawan Setiardja, *Dialektika Hukum dan Moral dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Kanisius, Yogyakarta, 1990, hlm. 52

<sup>5</sup> Rusadi Kantaprawira, *Hukum dan Kekuasaan*, Makalah, Universitas Islam Indonesia : Yogyakarta, 1998, hlm. 37-38

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 38

<sup>7</sup> Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efindie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 65

<sup>8</sup> Ridwan H. R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 73

2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan bahwa Kewenangan diperoleh melalui Atribusi, Delegasi, dan/atau Mandat.

Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Wewenang melalui Atribusi apabila diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang, merupakan Wewenang baru atau sebelumnya tidak ada; dan Atribusi diberikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Kewenangan Atribusi tidak dapat didelegasikan, kecuali diatur di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang.

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan menyebutkan Pendelegasian Kewenangan ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Wewenang melalui Delegasi apabila diberikan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lainnya; ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan/atau Peraturan Daerah; dan merupakan Wewenang pelimpahan atau sebelumnya telah ada. Kewenangan yang didelegasikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak dapat didelegasikan lebih lanjut, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 14 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan menyebutkan bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Mandat apabila ditugaskan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan di atasnya dan merupakan pelaksanaan tugas rutin. Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menerima Mandat harus menyebutkan atas nama Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat.

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan menyebutkan Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:

- a. Masa atau tenggang waktu Wewenang;
- b. Wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan
- c. Cakupan bidang atau materi Wewenang.

Dalam hal ini penulis menyesuaikan adanya unsur kewenangan dalam penelitian penulis, dimana Badan Pertanahan Nasional membantu Kepala Negara dalam urusan pertanahan. Artinya Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan masing-masing untuk memberikan pelayanan pertanahan, salah satunya adalah penghapusan roya hak tanggungan. Penghapusan Roya Hak Tanggungan diserahkan kepada Kantor Pertanahan dimana Lokasi Tanah Tersebut berada. Sedangkan kewenangan untuk menandatangani pengesahan Roya Hak Tanggungan, setiap Kantor Pertanahan berbeda. Sebagian Kantor Pertanahan menyerahkan kepada Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, atau kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau langsung Kepala Kantor Pertanahan yang mengesahkan. Untuk Kabupaten Kampar, Penghapusan Roya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

## 2) Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hal 158

Hukum memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya bisa berwujud kongkrit. Oleh karenanya pertanyaan tentang apakah hukum itu senantiasa merupakan pertanyaan yang jawabannya tidak mungkin satu. Dengan kata lain, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandangnya.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :

- a) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- b) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>10</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>11</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran

---

<sup>10</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

<sup>11</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>12</sup>

Menurut Lawrence M. Friedman mengenai sistem hukum pada inti sistem hukum itulah beradanya aturan yang benar-benar berjalan. Karena salah satu fungsi sistem hukum berkaitan dengan perilaku mengontrol, yaitu memerintahkan orang apa yang harus dan jangan dilakukan, dan sistem hukum itu menjunjung perintah-perintahnya dengan paksa.<sup>13</sup>

Lawrence Meir Friedman mengemukakan tentang Tiga Unsur Sistem Hukum (*Three Elements of Legal System*). Sistem hukum sesungguhnya dibangun oleh tiga komponen, yaitu substansi hukum (*legal substance*), struktur hukum (*legal structure*), dan budaya hukum (*legal culture*). Ketiga unsur sistem hukum yang mempengaruhi bekerjanya hukum tersebut, yaitu<sup>14</sup>:

- a) Struktur hukum (*Legal Structure*)  
struktur adalah kerangka atau rangkanya, bagian yang tetap bertahan, bagian yang memberi semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan
- b) Substansi hukum (*legal Substance*)  
Substansi hukum adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu.
- c) Kultur Hukum (*Legal Culture*).  
Kultur hukum adalah kerangka atau rangkanya, bagian yang tetap bertahan, bagian yang memberi semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan.

Menurut Soerjono Sukanto, efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing atau merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.<sup>15</sup> Efektif atau tidaknya hukum tertulis atau ketentuan perundang-undangan ditentukan oleh lima faktor. Kelima faktor ini secara

---

<sup>12</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83.

<sup>13</sup> Lawrence M. Friedman, *Hukum Amerika, Sebuah Pengantar*, Terjemahan Wishnu Basuki, Second Edition, Tatanusa, Jakarta, 2001, hlm 190.

<sup>14</sup> Ibid. Hlm. 7

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum Dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya, Bandung, 1988, hlm 80.

integrative dan tersistem akan menentukan apakah sebuah aturan itu dapat efektif berlaku di masyarakat atau tidak. Faktor-faktor tersebut merupakan satu kesatuan yang harus selalu sejalan di dalam pelaksanaannya. Lima faktor yang menjadi elemen kinerjanya hukum, yaitu faktor hukumnya sendiri, faktor penegak hukum, factor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat dan yang terakhir adalah factor kebudayaan.<sup>16</sup>

Penegakan hukum (*law enforcement*), merupakan suatu istilah yang mempunyai keragaman pengertian. Menurut Satjipto Rahardjo, penegakan hukum diartikan sebagai suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum, yaitu pikiran-pikiran dari badan-badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dan ditetapkan dalam peraturan-peraturan hukum yang kemudian menjadi kenyataan. Yang disebut sebagai keinginan hukum disini tidak lain adalah pikiran-pikiran pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum itu. Pembicaraan mengenai proses penegakan hukum ini menjangkau pula sampai kepada pembuatan hukum. Perumusan pikiran pembuat undang-undang (hukum) yang dituangkan dalam peraturan hukum akan turut menentukan bagaimana penegakan hukum itu dijalankan.<sup>17</sup>

Sedangkan Soedarto mengartikan penegakan hukum sebagai perhatian dan penggarapan perbuatan melawan hukum yang sungguh-sungguh terjadi (*onrecht in actu*) maupun perbuatan melawan hukum yang mungkin terjadi (*onrecht in potentie*).<sup>18</sup> Hal senada dikatakan oleh Soerjono Soekanto, yang mengemukakan bahwa kegiatan untuk menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaedah-kaedah yang mantap dan pengejawantahan dalam sikap dan tindakan sebagai rangkaian penjabaran nilai-nilai tahap akhir, untuk menciptakan dan memelihara, serta mempertahankan kedamaian dan pergaulan. Secara konsepsional maka inti dan arti penegakan hukum terletak pada pergaulan hidup”.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 8.

<sup>17</sup> Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum; Suatu Tinjauan Sosiologis*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1983, hlm 24.

<sup>18</sup> Soedarto, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 111.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi ..... Op.Cit*, hlm. 5.

Keberhasilan penegakan hukum pada dasarnya dipengaruhi oleh beberapa faktor, dimana faktor-faktor ini mempunyai hubungan yang erat dan saling mempengaruhi antara satu dengan lainnya. Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum (*law enforcement*) menghendaki empat syarat, yaitu<sup>20</sup> Adanya aturan, lembaga yang akan menjalankan peraturan itu, fasilitas untuk mendukung pelaksanaan peraturan itu dan kesadaran hukum dari masyarakat yang terkena peraturan itu.

Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo pengamatan berlakunya hukum secara lengkap ternyata melibatkan berbagai unsur sebagai berikut:<sup>21</sup> Peraturan sendiri. Warga negara sebagai sasaran pengaturan, Aktivitas birokrasi pelaksana. Kerangka sosial-politik-ekonomi-budaya yang ada yang turut menentukan bagaimana setiap unsur dalam hukum tersebut di atas menjalankan apa yang menjadi bagiannya.

Dalam hal ini adanya ketentuan tentang penghapusan royalti hak tanggungan diatur dalam berbagai peraturan tentang pertanahan UUPA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Tertentu, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/KEP-3. 41/II/2014 Tentang Program

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum*, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hlm. . 9.

<sup>21</sup> Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 23.

Quick Wins Reformasi Birokrasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2014, bahwa penyelesaian Proses Penghapusan Hak Tanggungan itu menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan adalah 5 (lima) hari Kerja sedangkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/KEP-3.41/II/2014 Tentang Program Quick Wins Reformasi Birokrasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2014 menyatakan penyelesaian pekerjaan Roya Hak Tanggungan adalah 1 (satu) hari Kerja. Berdasarkan peraturan tersebut penulis akan menganalisa, apakah dalam penyelesaian pekerjaan penghapusan hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sudah memenuhi Standar Layanan yang telah ditetapkan.

### 3) Teori Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih <sup>22</sup> Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap,<sup>23</sup> karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya kata perbuatan tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, beliau memberikan definisi sebagai berikut :

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan atau saling mengikatkan dirinya.

Menurut Handri Raharjo, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang

---

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001. hlm. 80.

<sup>23</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hlm. 49

lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.<sup>24</sup>

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagaimana perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah aksesori-nya. Ada atau berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditur.<sup>25</sup>

Perjanjian terdiri dari tiga unsur yaitu<sup>26</sup>:

- a. Essentialia adalah bagian dari perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak mungkin ada.
- b. Naturalia adalah bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur.
- c. Accidentalialia adalah bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, di mana undang-undang tidak mengaturnya. Misalnya jual beli rumah diperjanjikan tidak termasuk alat-alat rumah tangga.

Azas-azas Hukum Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata ada 3 (tiga), yaitu :<sup>27</sup>

1. Azas Konsensualisme, bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persetujuan kehendak atau konsensus semata-mata.
2. Azas kekuatan mengikat dari perjanjian, bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata; bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak.
3. Azas kebebasan berkontrak, dalam hal ini orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang-Undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah *performance* dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai

---

<sup>24</sup> Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 42.

<sup>25</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 71

<sup>26</sup> *Ibid.* hlm. 46

<sup>27</sup> Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hlm. 3.

dengan *term* dan *condition* sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>28</sup>

Bentuk prestasi yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Ada berbagai model wanprestasi, walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakan. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut: <sup>29</sup>

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menurut J. L. P Cahen pemenuhan kewajiban dapat dibedakan antara pemenuhan prestasi yang selamanya tidak mungkin dilaksanakan (*correcte nakoming blijvend on mogelijk*) dan pemenuhan kewajiban secara penuh yang masih mungkin dilaksanakan. <sup>30</sup>

#### **b. Kerangka Konseptual**

- a) Pelaksanaan adalah wujud nyata dari suatu aturan atau kegiatan.
- b) Pelayanan adalah pemberian jasa.
- c) Royalti adalah penghapusan
- d) Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

---

<sup>28</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 87.

<sup>29</sup>Soebekti, *Aneka Perjanjian*, Internusa, Jakarta, 1999, hlm. 45.

<sup>30</sup>J. L. P Cahen dalam Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 216.

- e) Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kampar berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Riau.

## G. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan.

Sedangkan jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deksriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>31</sup>

### 2. Jenis dan Sumber Data

Secara umum jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden (objek penelitian).

Dalam Hal ini penulis memperoleh Sumber data melalui penelitian lapangan dengan

---

<sup>31</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 25.

melakukan wawancara kepada responden, diantaranya Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, debitur dan konsumen.

b. Data sekunder

adalah data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan.

Sumber data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi individu atau masyarakat yang dapat membantu dalam penelitian yang dilakukan seperti :

- a) Kitab undang-undang Hukum Perdata (BW).
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.
- d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 96 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.
- g) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisa dan memahami bahan hukum primer seperti :

- a) Hasil Penelitian Terdahulu.
- b) Teori-teori dan karya tulis dari kalangan hukum lainnya, serta makalah dan artikel yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah pengumpulan data dalam penelitian ini, adapun teknik pengumpulan data dilakukan sebagai berikut :

- a) Wawancara semi terstruktur yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara lisan melalui tanya jawab secara terstruktur kepada pihak terkait sehubungan dengan penelitian penulis. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar yang ditetapkan melalui metode sensus, Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar ditetapkan dengan metode sensus, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar ditetapkan dengan metode *purposive sampling*, Pemilik Tanah yang mengurus permohonan royas ditetapkan dengan metode *purposive sampling*.
- b) Studi Dokumen yaitu penelitian dengan cara mempelajari kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 4. Teknik Analisis Data

Analisis ini merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapat suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini, setelah data terkumpul kemudian dilakukan analisis kualitatif yaitu uraian-uraian yang dilakukan dalam penelitian terhadap

data-data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi dalam bentuk kalimat yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan pakar, pandangan aparat penegak hukum, termasuk pengalaman dalam penelitian.

