

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan Negara hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kelangsungan hidup berbangsa dan bernegara harus didasarkan pada hukum positif. Untuk terwujudnya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur, maka sarana utama untuk mewujudkan cita-cita bangsa tersebut harus berdasarkan hukum positif. Di dalam kehidupan, masyarakat memerlukan tanah untuk kepemilikannya, baik untuk hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, maka dari itu berdasarkan aspek hukum, masyarakat harus mendaftarkan tanah tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakanlah pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Di dalam pendaftaran tersebut meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak, dan pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya.

Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan yang dimaksud UUPA adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, Hak Atas Tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan itu sendiri adalah jaminan yang dibebankan pada hak tanah baik hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan. Hak-hak ini dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri untuk Bank-bank swasta, dan BUPN untuk Bank-bank pemerintah,

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 milik,

untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.¹

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang diutamakan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut dilakukan selambat – lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila hutang Debitur sudah lunas kepada pihak Kreditur, maka selanjutnya dilakukan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada Sertipikat Hak Milik yang dijadikan jaminan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah setempat.

Roya secara umum adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Roya hipotek adalah suatu ikhtiar (daya upaya) untuk mencatat dalam daftar umum hipotek bahwa suatu hipotek telah hapus. Untuk mencapai itu kreditor harus menulis dan menandatangani grosse surat hipotek: “sudah dibayar lunas dan menyetujui roya hipotek”. Keterangan ini dioper oleh kepala Kadaster atas minuta akta hipotek dan atas grossenya.²

Pada prinsipnya, kegiatan Roya Hak Tanggungan sudah diatur dalam ketentuan pasal 22 (ayat 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

¹ Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tagraf, Jogya. 1990. Hlm. 12-13

² Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm. 212.

Tanggungans Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Walaupun dalam prakteknya Roya Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (Bank), tetapi tidak ada aturan yang tegas menyatakan bahwa pihak yang tidak segera melakukan Roya akan diberikan sanksi. Oleh karena itulah, Kantor Pertanahan selaku pihak yang berwenang melakukan Roya Hak Tanggungan dapat menemui kendala dalam pelaksanaan Roya tersebut. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal , yang terdapat dalam pasal 18 ayat (1) sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang no. 4 tahun 1996 tentang

Hak tanggungan. Prosedur Pelaksanaan Roya sebagai berikut :

“Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.”(pasal 22 ayat (4) UUHT tentang hak tanggungan).

Namun dalam prakteknya di kantor Badan Pertanahan (BPN) Padang Pariaman, ketika debitur telah melunasi hutangnya kepada kreditur (Bank) dan mendapat surat Roya, pada sertifikat tanahnya masih memuat catatan pembebanan Hak Tanggungan sekalipun kenyataannya tanah tersebut sudah bersih dari beban. Hal ini terjadi karena pihak debitur tidak segera melakukan permohonan Roya yang diberikan kreditur (Bank) ke Kantor Pertanahan untuk segera melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada Buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanahnya. Hal ini jelas merugikan si debitur sendiri karena seolah-olah debitur masih memiliki hutang di Bank tempat ia kredit dengan Hak Tanggungan, padahal kenyataannya hutang tersebut telah lunas dibayar.

Selain itu juga sering kali pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan terlambat dari jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **ROYA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAI BUKTI HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN.**

A. Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Proses Roya Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan pelunasan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman?
2. Bagaimana proses Roya berdasarkan pelepasan tanah oleh pemegang Hak Tanggungan?
3. Bagaimana Proses Roya berdasarkan hapusnya Hak Atas tanah?

B. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kab Padang Pariaman
2. Untuk mengetahui proses roya berdasarkan pelepasan tanah oleh pemegang Hak Tanggungan
3. Untuk mengetahui Proses Roya berdasarkan hapusnya Hak Atas tanah

C. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan atau sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang bersangkutan dalam mengambil kebijakan mengenai Penghapusan Hak Tanggungan (Roya), khususnya dalam Praktek di Kabupaten Padang Pariaman.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul/yang dihadapi dalam Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dalam Praktek di Kabupaten Padang Pariaman
- b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dalam Praktek di Kabupaten Padang Pariaman.

D. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang.³

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) yang terjadi.⁴

³ Sri Soedewi Majchoen. *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departewmen Kehakiman.1980, hal 72.

⁴ Ronny Hanintjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 9.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah Deskriptif Analitis yaitu menggambarkan keadaan dari obyek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu dikumpulkan, disusun, dijelaskan, kemudian dianalisis.⁵

Dari penelitian ini akan diperoleh gambaran secara menyeluruh dari sistematis mengenai asas-asas hukum, kaedah hukum dan doktrin serta peraturan yang berkenaan dengan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya).

3. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi dalam penulisan ini, penulis melakukan pengumpulan data dan informasi sebagai lokasi penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman dan Kantor PPAT Kabupaten Padang Pariaman.

4. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dibutuhkan berupa:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan,⁶yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1998, hlm.35.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 141.

- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- b.** Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 Tentang Tarif atas jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

c. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi atas⁷ : buku-buku literature atau bacaan yang menjelaskan mengenai Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)

⁷*Ibid*

d. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum dan lainnya

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu :

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung objek yang akan diteliti oleh peneliti untuk mendapatkan data atau fakta yang ada di lapangan⁸ Dalam penelitian ini, peneliti melakukan observasi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Padang Pariaman dan Kantor PPAT Kabupaten Padang Pariaman.

b. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁹ Adapun pihak yang diwawancarai adalah Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman dan PPAT Kabupaten Padang Pariaman.

⁸Suharsimi Harikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm. 113.

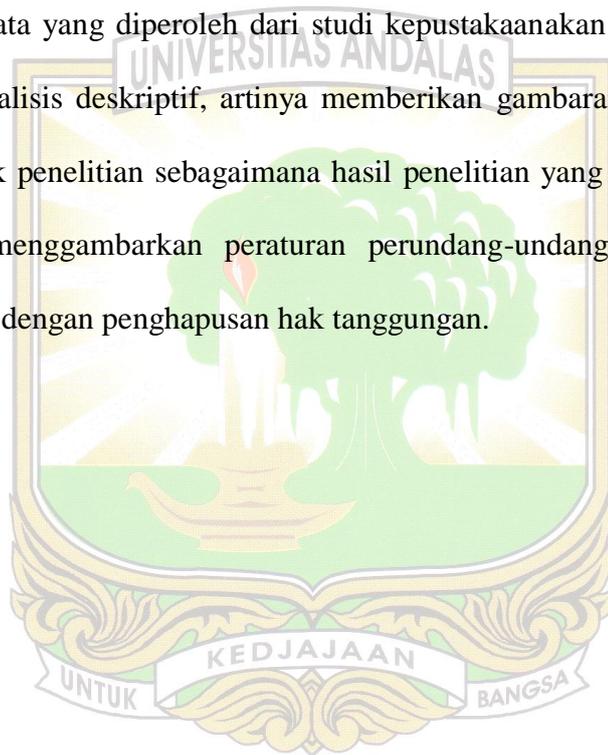
⁹*Ibid.*, hlm. 158.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, buku, surat kabar, majalah, notulenRapat, dan lain sebagainya.¹⁰Metode ini penulis gunakan untuk memperoleh dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Penghapusan Hak Tanggungan.

6. Metode Pengelolaan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi kepustakaanakan dianalisis dengan teknik analisis deskriptif, artinya memberikan gambaran atau pemaparan atas objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.¹¹Yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan penghapusan hak tanggungan.



¹⁰ Hadari Narwawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1996, hlm. 158.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2010, hlm. 183.