

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia perbankan dan lembaga pembiayaan saat ini mengalami peningkatan yang sangat signifikan. Hal tersebut dipicu oleh peningkatan kebutuhan masyarakat terutama dalam bidang perkreditan. Untuk menjamin pengembalian fasilitas kredit yang diberikan, pihak perbankan dan lembaga keuangan biasanya meminta jaminan kepada calon debitur. Bagi Debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit demikian pula sebaliknya bagi Kreditur tidak merasa takut dan khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut. Menurut S.Mantayborbir dan Jauhari Imam, dengan adanya jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur akan memberikan motivasi bagi debitur untuk melunasi hutangnya dan akan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.¹

Dalam perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian pengikatan jaminan, perjanjian kredit sifatnya pokok sedangkan perjanjian jaminan bersifat ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok. Perjanjian Jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pendahuluan atau pokok yang mendahuluinya. Sebagai perjanjian asesor (*assesoir*), eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh ada dan hapusnya perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokoknya.² Pengikatan terhadap jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur akan berbeda tergantung kepada benda yang dijadikan jaminan. Untuk jaminan berupa benda tidak bergerak (benda tetap) berupa tanah akan dilakukan pengikatan jaminan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sedangkan untuk jaminan berupa benda bergerak akan dilakukan pengikatan jaminan gadai dan Fidusia.

¹ S.Mantayborbir dan Jauhari Imam, *Hukum Pengurusan Piutang Negara Indonesia*, Pustaka Bangsa, Jakarta, 2003, hal. 21.

² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm 86.

Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Perspektif tersebut didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan, serta jelas dan pasti dalam eksekusinya. Perspektif yang lain bahwa hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

Pertimbangan lainnya yaitu karena sertifikat hak tanggungan mempunyai title eksekutorial, dan yang lebih penting adalah hak tanggungan telah diatur dalam undang-undang, serta harga dari tanah yang menjadi objek hak tanggungan cenderung terus meningkat. Dalam perbankan, perjanjian kredit yang tidak diikuti dengan perjanjian hak tanggungan akan mempunyai risiko yang tinggi terhadap bank itu sendiri (kreditur). Kreditur pemegang hak tanggungan merupakan kreditur separatis yang mempunyai preferensi terhadap hak tanggungan yang dipegangnya. Dalam perjanjian hak tanggungan disebutkan bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual objek hak tanggungan, sebagai salah satu ciri dan *preferensi* hak tanggungan dan merupakan perwujudan dari asas *droit de preference*. Asas ini berlaku bagi hipotik yang telah digantikan oleh hak tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bahwa :

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³

Hak tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan terdapat dua pihak yang menguasai tanah, yaitu pihak debitur menguasai tanahnya secara fisik, sedangkan pihak kreditor menguasai tanah secara yuridis atas tanah yang dijamin oleh debitur. Pada hak tanggungan, pihak kreditor mempunyai hak untuk menjual lelang untuk mengambil pelunasan utang jika debitur cedera janji (wanprestasi).

Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi dua syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak atas tanah tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan.
2. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Kedua syarat tersebut diatas bersifat kumulatif, artinya apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka hak atas tanah tersebut tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.⁴

Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya untuk kepentingan kreditor (pemegang hak tanggungan), hal tersebut adalah logis bila Hak Tanggungan hanya dapat dihapuskan oleh kreditor. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang *accessoir*, Hak Tanggungan bergantung kepada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tersebut. Oleh sebab itu apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau karena sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus, hal tersebut diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 24.

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 412

Penghapusan Hak Tanggungan adalah berdasarkan ketentuan Pasal 18 UU No. 4/1996 yaitu :

- 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.⁵

Hapusnya Hak Tanggungan membawa akibat administratif, yaitu menghapuskan beban hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan surat pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan dari pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan sehubungan dengan pelunasan utangnya oleh debitur pemberi Hak Tanggungan. Buku tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.⁶

Pencoretan hak tanggungan atau biasa disebut roya, merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu sesuai dengan kenyataan yang ada. Hak Tanggungan bukan hapus karena roya, tetapi justru karena hak tanggungan sudah hapus, maka ia perlu diikuti dengan pengroyaan, pencoretan beban hak tanggungan pada buku tanah

⁵ Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Argaria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 212-213.

⁶ Irwansyah Lubis dkk., *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm 76.

dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.⁷ Hapusnya Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) mengharuskan dilakukannya roya terhadap Hak Tanggungan.

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan. Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertipikatnya. Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas. Setelah utang atau pinjaman debitur telah lunas. Maka hak tanggungan tersebut dihapus dengan cara meroya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertipikat hak tanggungan tersebut diperlukan pada saat akan diroya atau dicoret dan disertakan pula sertipikat hak atas tanahnya serta surat roya dari kreditur bahwa utang debitur telah lunas serta mengembalikan agunan berupa sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungannya.⁸

Dalam Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan, ditetapkan jangka waktu penyelesaian Penghapusan Hak Tanggungan/Roya selama 5 (lima) hari, dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
- e. Sertipikat Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.
- f. Surat Roya/Keterangan lunas/Pelunasan utang dari Kreditur.

⁷ J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 285.

⁸ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, *Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai pengganti sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, Visimedia, Jakarta, 2016, hlm 3.

- g. Fotokopi KTP pemberi HT (debitur), penerima HT (kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- h. Biaya sesuai dengan PP No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Ada kalanya dalam praktik sertipikat hak tanggungan tersebut hilang sebelum diroya disebabkan kelalaian dari pemegang hak tanggungan (kreditur), pencurian, tercecer, maupun rusak akibat *force majeure*. Hilangnya sertipikat hak tanggungan tersebut tidak hanya ketika berada pada pemegang hak tanggungan (kreditur) sebelum utang debitur lunas, tetapi bisa juga terjadi ketika berada ditangan debitur setelah utangnya lunas, tetapi belum dilakukan diroya. Sertipikat hak tanggungan adalah bukti sebuah perjanjian jaminan terhadap hak tanggungan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan. Hal itu juga mengikat bagi pihak ketiga yang akan memiliki kepentingan terhadap objek hak tanggungan tersebut. Hilangnya sertipikat hak tanggungan tersebut mengakibatkan ketidakjelasan pengikatan hak tanggungan dan kedudukan para pihak setelah utang debitur lunas. Untuk menjelaskan atau memberikan keterangan mengenai Sertipikat Hak Tanggungannya yang hilang, maka dalam praktek biasanya dibuat akta izin roya hak tanggungan atau konsen roya secara notarial oleh notaris.

Akta izin roya/konsen roya merupakan salah satu akta otentik yang dibuat notaris atas permintaan kreditur sebagai pihak yang berisi pernyataan pihak kreditur bahwa sertipikat hak tanggungan debitur yang berada dalam kekuasaannya telah hilang. Akta izin roya/konsen roya hak tanggungan adalah surat keterangan yang dibuat oleh Notaris kemudian diberikan kepada Badan Pertanahan sebagai pengganti sertipikat hak tanggungan yang hilang yang mana menjadi syarat untuk proses roya hak tanggungan. Tetapi jika dilihat dari segi normatif akta izin roya/konsen roya secara spesifik tidak ada diatur dalam Undang-Undang atau aturan manapun.

Walaupun dalam praktek ditemukan akta izin roya/konsen roya ini tetapi hanya beberapa notaris khususnya yang pernah membuat akta tersebut yang mengetahui tentang akta izin roya/konsen roya. Demikian juga banyak notaris dan/atau masyarakat yang belum mengetahui tentang akta izin roya/konsen roya ini. Bahkan kedudukan dari akta izin roya ini juga dipertanyakan, apakah akta izin roya adalah akta yang khusus dibuat sebagai pengganti hilangnya sertipikat hak tanggungan atau bisa juga sebagai surat keterangan kehilangan untuk hal lainnya. Selain itu dalam prakteknya tidak mudah meminta akta izin/konsen roya ini apabila yang menghilangkan sertipikat hak tanggungan tersebut dari pihak debitur, karena akta ini dibuat atas permintaan pihak kreditur.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“PENCORETAN HAK TANGGUNGAN PADA SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM HAL SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN HILANG DI KABUPATEN KAMPAR”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana dijelaskan dalam latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah akibat hukum hilangnya sertipikat hak tanggungan terhadap hapusnya hak tanggungan di Kabupaten Kampar ?
2. Bagaimanakah pembuatan akta konsen roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang di Kabupaten Kampar ?
3. Bagaimanakah pencoretan hak tanggungan berdasarkan akta konsen roya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Bagaimanakah akibat hukum hilangnya sertipikat hak tanggungan terhadap hapusnya hak tanggungan di Kabupaten Kampar ?
2. Untuk mengetahui Bagaimanakah pembuatan akta konsen roya sebagai pengganti Sertipikat Hak Tanggungan yang hilang di Kabupaten Kampar ?
3. Untuk mengetahui Bagaimanakah pencoretan hak tanggungan berdasarkan akta konsen roya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar ?

D. Keaslian Penelitian

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

1. 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.
2. Tesis yang ditulis oleh Yulfrizawati, Yrn yang berjudul Roya Hak Tanggungan Sebagai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar yang dibuat untuk mendapatkan Gelar Magister Kenotariatan Pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Tahun 2016. Adapun rumusan masalah yang dibahas adalah tentang Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Syarat Lahirnya Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Proses Pencoretan (Roya) untuk hapusnya Hak Tanggungan sebagai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dan akibat hukum

keterlambatan roya terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Hasil Penelitian Menunjukkan Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Syarat Lahirnya Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar ada yang didaftarkan melebihi 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Proses Pencoretan (Roya) untuk hapusnya Hak Tanggungan sebagai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan termasuk dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Standar pelayanan penghapusan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan adalah 5 hari kerja. Keterlambatan Roya Hak Tanggungan tidak menimbulkan akibat hukum dalam proses penghapusan hak Tanggungan.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi di bidang hukum yaitu:

1. Secara Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya perbendaharaan teori-teori di bidang ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan penghapusan/pencoretan (roya) Hak Tanggungan serta secara umum dapat berguna dalam membangun fakta yang ada dan ditemukan dalam penelitian ini.
 - b. Merupakan bahan penelitian lanjutan, baik sebagai bahan dasar ataupun sebagai bahan perbandingan bagi penelitian yang lebih luas.
2. Secara praktis

Memberikan bukti-bukti empiris mengenai konstruksi teori yang kita gunakan.⁹ Hasil penelitian ini dapat sebagai bahan pegangan dan rujukan pada masyarakat khususnya dalam bidang perbankan tentang royalti dan hak tanggungan serta sebagai sumbangan pemikiran bagi masyarakat dan pihak-pihak yang terkait dengan masalah dalam penelitian ini. Selain itu juga dapat memberikan masukan kepada Bank, Notaris/PPAT, akademik, pengacara, mahasiswa dan praktisi hukum.

F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kata Teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan. Kata teori mempunyai berbagai arti. Pada umumnya, teori diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu. Setiap teori, sebagai produk ilmu, tujuannya adalah untuk memecahkan masalah dan membentuk sistem.¹⁰

Teori merupakan hal yang dapat dijadikan landasan terhadap fakta-fakta yang dihadapkan, sehingga terlihatlah benar atau tidaknya suatu permasalahan. Komunitas perkembangan ilmu hukum selain tergantung kepada metodologi aktifitas penelitian dan imajinasi sosial dengan ditentukan oleh teori. Menurut Sudikno Mertokusumo, teori hukum adalah cabang ilmu yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pernyataan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis. Dikatakan secara kritis karena pernyataan-pernyataan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara “otomatis” oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi penalaran.¹¹

⁹ Teguh Budhiarso, *Panduan Lengkap Penulisan Karya Ilmiah, Skripsi, Thesis dan Disertasi*, Venus, Yogyakarta, 2006, hlm. 119.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm.4.

¹¹ *Ibid*, hlm. 87.

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran pendapat tesis sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui. Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Konsep-konsep hukum, asas-asas hukum.

Teori ibarat sebuah pisau analisis untuk membedah dan mencari jawaban dari rumusan masalah dalam tesis penulis serta memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum dan memahami masalah yang kita bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibahas. Fungsi teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Sehingga sebuah teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Oleh karena itu orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan sebagai suatu pedoman untuk menganalisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah, dalam penulisan ini penulis menggunakan 3 (tiga) teori, yaitu:

a. Teori Tanggung Jawab

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang

berpasangan dengan pengertian kewajiban.¹² Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.¹³

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.¹⁴ Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁵

Teori tradisional membedakan dua jenis tanggung jawab (pertanggung jawaban) yaitu : tanggung jawab yang didasarkan atas unsur kesalahan, dan tanggung jawab mutlak.¹⁶ Situasi tertentu, seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan orang lain, walaupun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahannya. Hal semacam ini dikenal dengan sebagai tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain. Teori tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain tersebut dapat dibagi dalam 3 (tiga) kategori sebagai berikut :

1. Tanggung jawab atasan
2. Tanggung jawab pengganti yang bukan dari atasan orang-orang dalam tanggungannya
3. Tanggung jawab pengganti dari barang-barang yang berada di bawah tanggungannya.

¹² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 55.

¹³ *Ibid.*, hlm 57.

¹⁴ Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, hlm 95.

¹⁵ *Ibid.*, hlm 81.

¹⁶ *Ibid.*, hlm 95.

Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut

:¹⁷

1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan (*Liability based on fault*).

Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang tidak bersalah harus mengganti kerugian yang diderita orang lain.¹⁸ Perkara yang perlu dijelaskan dalam prinsip ini adalah defenisi tentang subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability* dan *corporate liability*.

Vicarious liability mengandung pengertian, majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya. *Corporate liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga yang diperkerjakannya.¹⁹ Persoalan semacam ini tidaklah sederhana, karena dalam praktek belum tentu setiap pengangkut bersedia akan mengakui kesalahannya. Jika demikian, maka pihak penumpang, pengirim atau penerima barang atau pihak ketiga tidak boleh bertindak sepihak dan harus dapat membuktikan bahwa kerugian terjadi karena kesalahan pengangkut. Pembuktiann tersebut dilakukan di Pengadilan untuk diputus oleh hakim.

2. Prinsip Praduga untuk Selalu Bertanggung Jawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Apabila

¹⁷ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan konsumen*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 92.

¹⁸ *Ibid.*, hlm 93.

¹⁹ *Ibid.*, hlm 94.

pihak tergugat tidak dapat membuktikan kesalahan pengangkut, maka ganti rugi tidak akan diberikan.²⁰

3. Prinsip Praduga untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab (*presumption nonliability principle*)

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab.

Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.²¹

Prinsip ini lebih diterapkan pada kasus-kasus seperti kasus yang dimana apabila terjadi suatu kecelakaan lalu lintas yang mempunyai peran aktif dalam melakukan pembuktian adalah pihak penggugat.

4. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*)

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.²² Asas tanggung jawab mutlak merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban Perdata (*Civil Liability*).²³

Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrumen hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian pada kasus tersebut.

Dalam hal ini penulis menyesuaikan adanya unsur tanggung jawab dalam penelitian penulis, dimana Pihak yang menghilangkan sertipikat hak tanggungan harus bertanggung jawab atas kehilangan tersebut. Demikian pula halnya dengan Akta Konsen Roya yang dibuat oleh Notaris. Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya tersebut.

b. Teori Kewenangan

²⁰ E Suherman, *Aneka Masalah Hukum Kedirgantaraan* (Himpunan Makalah 1961-1995), Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm 37.

²¹ *Ibid.*, hlm 95.

²² *Ibid.*, hlm 96.

²³ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 45

Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.²⁴

Menurut H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan cara pemerintah memperoleh kewenangan dan mengalihkan kewenangannya dengan beberapa cara, seperti :

1. *Attributie* : *toekening van een bestirsbevoegheid door een wetgever aan eenbessttusorgan* (atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang-Undang kepada organ pemerintahan);
2. *Delegatie* : *overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgan aan een ander* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu organ pemerintahan lainnya);
3. *Mandaat* : *een hestuursorgaan lat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandate terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya).²⁵

Philipus M. Hadjon mengemukakan, mengenai kewenangan pada hakikatnya berasal dari 2 (dua) sumber yaitu atribusi dan delegasi. Namun dikatakan pula bahwa kadangkala, mandate digunakan sebagai cara tersendiri dalam memperoleh wewenang.²⁶ Pendapat ini sejalan dengan yang dikemukakan F.A.M Stroink dan J.G Steenbeek yang berpendapat bahwa cara perolehan wewenang pada hakikatnya melalui cara atribusi dan delegasi, sebagaimana pendapatnya dibawah ini :

“Hanya ada dua cara organ memperoleh wewenang, yaitu atribusi dan delegasi. Atribusi berkenaan dengan penyerahan suatu wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif) kepada organ lain; jadi delegasi secara logis

²⁴ Ridwan H. R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm.73.

²⁵ *Ibid.*, hlm.105.

²⁶ Philipus M. Hadjon, dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia (Introduction to the Indonesia administrative Law)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1993, hlm. 128-129.

selalu didahului oleh atribusi. Mandat tidak mengakibatkan perubahan wewenang apapun, sebab yang ada hanyalah hubungan internal, seperti menteri dengan pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian pegawai memutuskan secara teknis, sedangkan menteri secara yuridis.”²⁷

Kewenangan yang diperoleh selalu disertai dengan tanggung jawab dari penerima kewenangan atau penerima pelimpahan kewenangan, sehubungan dengan pertautan antara wewenang dengan tanggung jawab, Ibrahim R mengemukakan, jabatan kenegaraan dalam setiap pemerintah, wajib dipertautkan dengan pembagian kekuasaan Negara. Dalam menentukan batas tanggung jawab masing-masing lembaga, sesuai dengan prinsip dan hakikat pembagian kekuasaan, yaitu :

1. Setiap kekuasaan wajib dipertanggung jawabkan;
2. Setiap pemberian kekuasaan harus dipikirkan beban tanggung jawab untuk setiap penerimaan kekuasaan;
3. Kesiapan untuk melaksanakan tanggung jawab harus secara inklusif sudah diterima pada saat menerima kekuasaan
4. Tiap kekuasaan ditentukan batasnya dengan teori kewenangan.²⁸

Menurut Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 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.

²⁷ Ridwan H. R, *Op.cit.*, hlm.46.

²⁸ Ibrahim R, *Peranan Strategi Pegawai Negeri Untuk Mewujudkan Pemerintah Yang Demokratis, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum UNUD*, UPT.Penerbit Universitas Udayana, 2005, hal 9-10.

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 Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, atau kepada Kepala Seksi Hubungan Hukum dan Pertanahan, atau langsung Kepala Kantor Pertanahan yang mengesahkan. Untuk Kabupaten Kampar, Penghapusan Roya Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT.

c. Teori Kepastian Hukum

Menurut Van Apeldoorn sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang kongkrit. Dengan ditemukannya peraturan hukum untuk masalah-masalah yang kongkrit, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam penyelesaian sengketa tersebut.²⁹

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 dibebankan 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.³⁰

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

a) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*).

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Predana Media Grup, Jakarta, 2010, hlm. 68.

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hal 158.

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.³¹

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran 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.³²

Efektif atau tidaknya hukum tertulis atau ketentuan perundang-undangan ditentukan oleh lima faktor. Kelima faktor ini secara 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

³¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

³² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83.

yang menjadi elemen kinerjanya hukum, yaitu faktor hukumnya sendiri, faktor penegak hukum, factor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat dan yang terakhir adalah factor kebudayaan.³³

Dalam hal ini adanya ketentuan tentang penghapusan roya 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. Berdasarkan peraturan tersebut penulis akan menganalisa, apakah dalam pelaksanaannya Penggunaan Akta Konsen Roya Sebagai Akibat Hilangnya Sertipikat Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sudah memenuhi Standar Layanan yang telah ditetapkan.

2. Kerangka Konseptual

Untuk lebih memberi arah dalam penelitian ini penulis merasa perlu memberikan batasan terhadap penelitian ini, sehingga nantinya akan lebih mudah untuk memahami dalam melakukan penelitian. Batasan-batasan tersebut adalah:

- a. Hak Tanggungan yaitu : 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. Pengikatan jaminan kredit yang dilakukan apabila debitur yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan

³³ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 8.

tanah tersebut sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditur.

- b. Sertipikat Hak Tanggungan yaitu : sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Demikian ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”).
- c. Roya yaitu : penghapusan/pencoretan pada buku tanah Hak Tanggungan karena hak tanggungan telah hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.
- d. Akta Konsen Roya yaitu : akta otentik yang dibuat Notaris atas permintaan Bank sebagai pihak, yang berisi pernyataan pihak Bank bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang berada dalam kekuasaannya debitur telah hilang, dimana Sertipikat Hak Tanggungan itu merupakan syarat bagi debitur yang telah melunasi hutangnya untuk melakukan Roya.
- 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. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yaitu suatu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh dari masyarakat.³⁴ Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan Pencoretan Hak Tanggungan Pada Sertipikat Hak Milik Dalam Hal Sertipikat Hak Tanggungan Hilang di Kabupaten Kampar. Penelitian ini melakukan analitis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Penelitian dengan spesifikasi penguraian secara deskriptif analitis, dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁵

2. Jenis dan Sumber Data

Adapun Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan. Data primer diperoleh langsung dari responden (objek penelitian). Dalam Hal ini penulis memperoleh data melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara dan memperoleh data dengan mempertanyakan langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai, terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui, dan terkait dengan pelaksanaan di lapangan tentang Pencoretan Hak Tanggungan pada sertipikat hak milik dalam hal sertipikat hak tanggungan hilang di Kabupaten Kampar.
- b. Data Sekunder merupakan data yang sudah diolah dari penelitian kepustakaan yang berupa buku-buku, jurnal-jurnal hukum, peraturan perundang-undangan dan perjanjian, antara lain meliputi bahan-bahan hukum sebagai berikut :

1. Bahan Hukum Primer

³⁴ Mukti Fajar dan Yulianto achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm.153.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm.10.

Bahan hukum primer yaitu : bahan-bahan yang isinya mengikat, mempunyai kekuatan hukum serta dikeluarkan atau dirumuskan oleh legislatif, pemerintah dan lainnya yang berwenang untuk itu. Bahan-bahan hukum primer ini antara lain sebagai berikut :

- a) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- e) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Kepala BPN RI No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari :

- a) Buku-buku ilmiah
- b) Makalah-makalah.
- c) Karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

i. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yaitu kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris dan Kamus Hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

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

a) Studi Kepustakaan

Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku yang berkaitan dengan objek penelitian, hasil-hasil penelitian, hasil-hasil seminar, hasil karya ilmiah para sarjana, jurnal, dan tulisan-tulisan lainnya yang berhubungan dengan pokok permasalahan.

b) 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. Adapun sampel dalam penelitian ini adalah Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar yang ditetapkan melalui metode sensus, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar ditetapkan dengan metode sensus, Pihak Bank yang ditetapkan dengan metode sensus, Pemilik Tanah yang mengurus permohonan roya dengan konsen roya ditetapkan dengan metode *purposive sampling*.

Sedangkan alat pengumpulan datanya yaitu :

- a. Studi Dokumen, yaitu jenis pengumpulan data yang meneliti berbagai macam dokumen yang berguna untuk bahan analisis misalnya dokumen yang ditulis oleh orang yang langsung mengalami peristiwa tersebut ataupun dokumen yang ditulis atau berdasarkan laporan.
- b. Wawancara, yaitu dengan mewawancarai narasumber yang berkaitan dengan penelitian yang sedang diteliti.

4. Pengolahan Dan Analisis Data.

a. Pengolahan Data

Setelah data terkumpul dari lapangan maka tahap berikutnya adalah mengolah dan menganalisa data. Data yang didapat dari wawancara diolah dan dianalisa dalam tahap pengolahan data, dilakukan tahap sebagai berikut:

a) Editing Data

Pada tahap ini penulis memeriksa semua data yang diperoleh baik dari hasil wawancara dan pengamatan yang telah dilakukan maupun hasil pengumpulan dokumentasi. Apakah kekurangan dan kesalahan dapat dilakukan pemeriksaan silang antara hasil wawancara dengan referensi perpustakaan, sehingga data yang akan diperoleh merupakan data yang benar dan akurat sumbernya.

b) Coding Data

Pada tahap ini data yang telah diedit tersebut diatas, dikelompokkan dalam bagian-bagian yang telah ditentukan klasifikasi sesuai dengan masalah yang dirumuskan sebelumnya, lalu diberi kode. Dengan mengelompokkan data akan memudahkan dalam menganalisis data.

b. Analisis Data

Data-data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis terhadap data-data yang menghasilkan data yang tersusun secara sistematis berdasarkan peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan hasil penelitian penulis.

c. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan penulis dalam rangka penyelesaian tesis ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Penulis melakukan penelitian kepustakaan di beberapa perpustakaan yang terdiri dari:

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

2. Perpustakaan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang.
3. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning di Pekanbaru.
4. Perpustakaan Wilayah Propinsi Riau di Pekanbaru.

Selain menggunakan studi kepustakaan, penelitian ini ditunjang dengan penelitian lapangan yang dimaksudkan untuk menambah kelengkapan data yang diperoleh dalam studi kepustakaan.

5. Sistematika Penulisan

Penulisan ini terbagi dalam empat bab yang saling berkaitan antara satu bab dengan bab-bab lainnya dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sehingga lebih mengarah dan sistematis. Adapun sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini diawali dengan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan umum tentang Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan, Roya Hak Tanggungan, dan Akta Konsen Roya.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dijelaskan dan dianalisis mengenai hasil penelitian dan pembahasannya yang relevan dengan penelitian ini.

BAB IV PENUTUP

Didalam bab ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

