

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang bersumber Pancasila, maka segala sesuatu harus berdasarkan pada hukum, kehidupan bangsa Indonesia pada dasarnya tidak terlepas dari permasalahan agraris, masalah tanah mempunyai kedudukan yang amat penting baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat tinggal atau pemukiman. Ini menyebabkan tanah menjadi sesuatu yang amat dibutuhkan masyarakat untuk dapat melangsungkan hidupnya. Tetapi karena merupakan sumber kekayaan alam yang tidak akan bertambah, bahkan beberapa tempat hampir tidak menampung kehidupan masyarakat dan merupakan masalah yang amat peka, maka tanah akan menjadi sesuatu yang tidak mudah diperoleh.¹

Mengatasi permasalahan pertanahan, haruslah berpegang teguh pada Pancasila, UUD 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang merupakan dasar hukum pertanahan nasional. Dalam UUD 1945 Pasal 33 Ayat 3 dinyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kalimat “dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” tidak

¹ Thalib Hambali, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 1.

berarti bahwa kepentingan perorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum/masyarakat.²

Sertifikat hak atas tanah pada umumnya merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.³ Dengan melihat pengertian sertifikat tersebut, maka dapat diketahui bahwa Sertifikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut yang berkenaan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek hak.

Tanah dengan dimensi yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana, baik permasalahan yang timbul dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, politik, hukum, atau bidang-bidang lebih luas dan kompleks meliputi berbagai kehidupan manusia. Permasalahannya juga tidak hanya melibatkan antar Individu tetapi juga melibatkan lembaga atau yang biasa terlibat dalam hal ini adalah Bank/Instansi Pemerintahan lainnya.

Demi menghindari permasalahan-permasalahan tersebut, masyarakat mulai tidak lagi mengenal perjanjian yang berdasarkan atas kepercayaan satu sama lain seperti yang mereka kenal dulu. Setiap perjanjian yang dilakukan

² J. Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.1.

³ Hasan Basri Nata Menggala Dan Sagita, *Pembatalan Hak Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2010), hlm. 20.

oleh masyarakat akan mengarah kepada suatu sarana untuk mencapai keabsahan yaitu dengan perjanjian tertulis yang mereka lakukan bisa menjadi alat bukti yang kuat ketika terjadi suatu masalah. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis ini dibuat untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan Notaris disebut akta, tujuannya adalah agar supaya akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain.

Pada ketentuan Pasal 1865 KUHPdata tersebut dapat digunakan alat-alat bukti berupa akta otentik atau akta dibawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.⁴ Pejabat yang berwenang membuat akta otentik tersebut salah satunya yaitu Notaris.

Notaris, sebagai lembaga hukum yang dikenal timbul karena kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya suatu alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka, suatu lembaga dengan kewenangannya ditugaskan oleh kekuasaan umum yang oleh Undang-Undang mengharuskan demikian atau

⁴ Husni Thamrin, 2011, Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.11

dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat pembuktian tertulis dengan ketentuan sempurna. Kehadiran Notaris dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.⁵

Seperti pejabat negara yang lain, notaris juga memiliki kewenangan tersendiri yang tidak dimiliki oleh pejabat negara yang lainnya, yaitu Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Perubahan Atas UUNJ).

Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan sebuah alat pembuktian untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Sebagai alat bukti, akta otentik dikatakan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu :

⁵ Habib Adjie, 2011, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Refika Aditama, Bandung, hlm.14.

1. kekuatan pembuktian lahiriah (uitwendige bewijskracht) yaitu kemampuan yang dimiliki oleh akta otentik untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik yang lahir sesuai dengan aturan hukum mengenai persyaratan sebuah akta otentik.
2. kekuatan pembuktian formil (formele bewijskracht), yaitu kemampuan untuk memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta memang benar dilakukan, terkait dengan tanggal atau waktu pembuatan, identitas para pihak, tanda tangan para penghadap, saksi-saksi, dan notaris, tempat pembuatan akta, serta keterangan atau pernyataan yang dilihat, disaksikan, didengar atau disampaikan oleh para pihak.
3. kekuatan pembuktian material. (materiele beswijskracht) merupakan kepastian mengenai kebenaran materi suatu akta.⁶

Akta otentik ini sendiri menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus mempunyai tiga unsur yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (verleden) dalam bentuk menurut hukum; menurut ketentuan yang dimaksud disini adalah bahwa bentuk suatu akta ditentukan menurut hukum mengacu atau mengarah kepada bentuk yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan Peraturan Jabatan Notaris yang baru yaitu UU Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

⁶ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, Aspek Pertanggung jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, Bandung, hlm. 116-118.

2. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; pengertian ini dimaksudkan bahwa yang dimaksud dengan suatu akta yang otentik adalah bahwa suatu akta harus dibuat dengan melibatkan pejabat umum yang berwenang untuk itu, baik dibuat secara langsung oleh pejabat umum itu maupun dibuat secara tidak langsung atau dihadapan pejabat umum itu, seperti contoh berita acara sebuah rapat umum pemegang saham dalam suatu perusahaan.
3. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat akta tersebut dibuat, jadi akta itu harus dibuat ditempat wewenang pejabat tersebut membuatnya; uraian singkatnya adalah bahwa akta tersebut tidak dibuat ditempat salah satu pihak atau ditempat yang tidak layak, kecuali undang-undang menentukan lain. Hal ini dimaksudkan agar terjaganya otentisitas dan kerahasiaan suatu akta.⁷

Kehadiran Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat, salah satunya adalah dalam dunia perbankan, seperti dalam pembuatan akta perjanjian kredit, Pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian yang terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan. Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis

⁷ <http://notarisarief.wordpress.com/2011/05/15/otentisitas-suatu-akta-otentik/>. Di Akses Pada Tanggal 29 November 2019 Pukul 21.00 wib.

pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan dengan adanya jaminan. Tanpa adanya jaminan, bank sulit menghindari resiko yang akan datang.

Tujuan dari agunan atau jaminan adalah untuk menutupi resiko kerugian yang ditanggung pihak bank apabila nasabah tidak mampu melunasi kredit yang telah dipinjam atau disebut sebagai kegagalan kredit. Artinya agunan tersebut dapat digunakan sebagai sumber pelunasan kredit dengan cara dijual.⁸ Ada berbagai macam barang atau benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Dalam prakteknya jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dengan hak tanggungan.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) telah disebutkan mengenai keberadaan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan utang atau kredit, dimana menurut Pasal 25, 33, dan 39 UUPA dinyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan sebagai utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini dilakukan apabila seorang nasabah atau debitornya 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

⁸ <http://www.akuntansilengkap.com/perbankan/pengertian-agunan-jaminan-besertatujuan-dan-asas-asas/> di akses pada tanggal 29 November 2019 Pukul 22.00 Wib.

tanah tersebut sebagai jaminan tanpa debitor menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor (bank).

Maka dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula atau pemberi Hak Tanggungan, sedangkan Bank hanya mempunyai Hak Tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor lainnya. Pelaksanaan perjanjian jaminan ini merupakan rangkaian dari suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan.

Walaupun sudah ada Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa objek hak atas tanah sudah menjadi jaminan terhadap hutang pemegang haknya, di dalam sertifikat tetap tidak ada pencatatan karena yang berhak melakukan pencatatan adalah Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan masing-masing daerah dalam hal ini Kantor Pertanahan kota Bandung. Hal tersebut telah diatur pada pasal 13 Undang – Undang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Seiring dengan proses tersebut, Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berisi data-data dan keterangan-keterangan tercantum dalam APHT. Jadi Sertifikat Hak Tanggungan ini berfungsi

sebagai bukti bahwa atas objek tersebut dibebankan hak tanggungan, demikian menurut UU Hak Tanggungan.

Apabila proses kredit antara debitur dengan pihak perbankan telah selesai karena debitur telah melunasi hutang-hutangnya maka bank mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berisi permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Dengan dikeluarkannya Surat Roya, maka seluruh berkas-berkas, diantaranya asli sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungan kembali diserahkan kepada pemilik dan pemilik bisa mengajukan penghapusan catatan yang ada disertifikat mengenai Pembebanan Hak Tanggungan atau pembebanan hutang tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Dalam kamus hukum, roya berarti penghapusan atau pencoretan. Roya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, roya adalah pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikastnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan.⁹

Pencatatan penghapusan Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan cara mencoret catatan adanya hak

⁹ Efty Hindaru Sudiby, *Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya hutang dalam Perspektif Kepastian Hukum*, Volume. 4 No. 2 Juni 2017

tanggung yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikat obyek yang dijadikan jaminan. Pencoretan catatan tersebut didasarkan pada permohonan dari pihak yang berkepentingan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan.¹⁰

Terkait dengan hal tersebut diatas, dalam hal kajian penelitian ini pihak debitor disaat sudah melunasi hutang-hutangnya kepada pihak bank selaku kreditor sering sekali tidak langsung melakukan permohonan royas yang diberikan kreditor (Bank) ke Kantor Pertanahan untuk segera melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada Buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanahnya. Sehingga pada Sertifikat Tanahnya masih memuat catatan pembebanan Hak Tanggungan sekalipun pada kenyataannya tanah tersebut sudah bersih dari beban. Dan mengakibatkan pihak debitor tidak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap sertifikat tanahnya, yaitu tidak dapat menjual objek hak atas tanah maupun menjaminkan kembali sertipikat hak atas tanahnya karena sertifikat hak atas tanah tersebut masih dibebani oleh Hak Tanggungan. Hal ini jelas merugikan Debitur sendiri karena seolah-olah Debitur masih memiliki hutang di Bank tempat ia meminjam jaminan kredit dengan Hak Tanggungan, padahal kenyataannya hutang tersebut telah lunas dibayar.¹¹

Maka berdasarkan penjelasan tersebut, Penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam bentuk judul :

¹⁰ Sutardja Sudrajat, 1997, Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya, Mandar Maju, Bandung, hlm. 5

¹¹Marissa Isabella, Implikasi Yuridis hilangnya sertifikat Hak Tanggungan dalam proses royas, etd.repository.ugm.ac.id/index.php, di akses pada tanggal 29 November 2019 pukul 23.30 Wib.

“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PELAKSANAAN ROYA PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG DIHUBUNGKAN DENGAN UU NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka Penulis mengambil rumusan masalah dalam hal ini yaitu :

1. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap nasabah yang tidak melakukan pengajuan Roya setelah melunasi hutang-hutangnya kepada kreditor?
2. Bagaimana pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (Roya) pada kantor pertanahan kota Bandung dihubungkan dengan undang-undang Nomor 4 tahun 1996?
3. Bagaimana kendala yang dihadapi baik oleh kantor pertanahan kota Bandung maupun pihak debitur dalam proses pencoretan hak tanggungan (Roya)?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan yuridis terhadap nasabah yang tidak melakukan pengajuan Roya setelah melunasi hutang-hutangnya kepada kreditor.

2. Untuk mengetahui pelaksanaan pencoretan hak tanggungan (Roya) pada kantor pertanahan kota Bandung dihubungkan dengan undang-undang Nomor 4 tahun 1996.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi baik oleh kantor pertanahan kota Bandung maupun pihak debitur dalam proses pencoretan hak tanggungan (Roya).

D. Manfaat Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis berharap adanya manfaat yang bisa diberikan baik secara teoritis maupun praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu sumbangan pemikiran bagi ilmu pengetahuan khususnya pengembangan pemikiran fenomena-fenomena yang ditemukan dalam pelaksanaan pencoretan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah (Roya) sehingga memberi manfaat dan pengetahuan bagi banyak pihak.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, pemahaman dan juga mengembangkan penalaran penulis tentang pelaksanaan Roya pada kantor pertanahan kota Bandung, serta dapat memberikan masukan dan sumbangsih pemikiran bagi masyarakat yang mengajukan permohonan royas hak tanggungan pada kantor pertanahan agar di

bentuknya peraturan mengenai sanksi yang didapat nasabah apabila tidak mengajukan permohonan roya.

E. Kerangka Pemikiran

1. Pengertian Akta

Pengertian akta menurut Pasal 165 Staatsblad Tahun 1941 Nomor 84 adalah “surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu”

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. (Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris).

Surat-surat akta dapat dibedakan lagi antara Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan. Mengenai definisi dari Akta Otentik dituangkan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa akta otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-

pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Maka yang dimaksud sebagai akta otentik harus memenuhi kriteria sebagai berikut :¹²

- a. Bentuknya sesuai Undang-Undang
- b. Dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna

Menurut Habib Adjie, ”pengertian Akta Dibawah Tangan adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-Undang, tanpa perantara atau tidak dihadapan pejabat umum dan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.”¹³

Akta otentik adalah produk yang dibuat oleh seorang Notaris yang mempunyai bentuk 2 (dua) macam yaitu:

- a. Akta yang dibuat oleh (door) Notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (ambtelijke akte) merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang/pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri

¹² Irma Devita, Perbedaan Akta Otentik dan Surat Di Bawah Tangan, irmadevita.com, di akses pada tanggal 4 Desember 2019 Pukul 22.15 wib.

¹³ Habib Adjie, Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 49. (selanjutnya ditulis Habib Adjie I)

khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparasi dan Notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta.

- b. Akta yang dibuat dihadapan (ten overstaan) Notaris atau yang dinamakan akta partij (partij-acteri) adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparasi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta.¹⁴

2. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu Hak Atas Tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.¹⁵

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan” adalah hak 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 benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

¹⁴ Ibid

¹⁵ <http://www.legalakses.com/hak-tanggungan/> di akses pada Tanggal 4 Desember 2019 Pukul 22.35 WIB

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁶

Beranjak dari pengertian di atas, dapat ditarik unsur pokok dari Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹⁷

¹⁶ Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 207.

¹⁷ http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-hak-tanggungan-definisi_26.html di Akses Pada Tanggal 04 Desember 2019 Pukul 08.15 WIB

Pada Prinsip Hukum Perdata BW menganut Asas Perlekatan Vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 BW).¹⁸

Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) UUHT mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.¹⁹

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai ciri-ciri pokok yaitu:

- a. Memberikan kedudukan istimewa (preferent) kepada kreditornya pemegang hak tanggungan.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada.
- c. Perlindungan yang seimbang bagi debitur, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga.
- d. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
- e. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.²⁰

Objek Hak Tanggungan :

¹⁸ Ibid

¹⁹ Ibid

²⁰ Arba,Op.Cit, h. 210

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan (Pasal 4 ayat 1) UU No. 4 Tahun 1996
- b. Objek-objek hak tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun :
 - 1) Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
 - 2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.
- c. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani hak tanggungan. (Pasal 4 ayat 2) UU No. 4 Tahun 1996.

Subjek Hak Tanggungan :

Dalam Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan subjek hukum hak tanggungan, yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, yang dalam hal ini pihak-pihaknya terdiri atas Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan (pemegang hak tanggungan).

Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat 1) UUHT dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-buku Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak

Tanggung jawab tersebut. Mengingat Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan, yaitu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek Hak Tanggungan itu apabila objek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula, maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus pula ditiadakan dari pencatatannya di buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu. Bila tidak demikian halnya, pihak ketiga tidak akan pernah tahu bahwa Hak Tanggungan itu telah hapus sehingga tidak lagi mengikat bagi pihak ketiga. Berkenaan dengan itu menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan terhadap Hak Tanggungan disebut dengan Roya.²¹

3. Pengertian Roya dalam Hak Tanggungan (Pencoretan Hak Tanggungan)

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 UUHT. Roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku Tanah Hak Atas Tanah dan sertifikatnya, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh kantor pertanahan.²²

²¹ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Cet I, Alumni, Bandung, hlm.147

²² Rudi Indrajaya & Ika Ikmassari, Op.cit, hlm. 38.

Pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian Sertifikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan. Dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Ini berarti, sejalan dengan ketentuan pasal 22 ayat (2) UUHT, yaitu bahwa “Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.”²³

F. Metode Penelitian

Dalam menyelesaikan suatu masalah diperlukan suatu metode yang harus sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Dengan metode yang telah ditentukan lebih dulu diharapkan hasil yang baik maupun pemecahan yang sesuai serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Sedangkan untuk melaksanakan penelitian ilmiah banyak memerlukan data yang dapat dipertanggungjawabkan yaitu harus diperoleh dari sumber-sumber yang benar sehingga dapat diperoleh data-data yang dapat membantu dalam menyusun data memerlukan kriteria yang benar. Dalam hal ini penyusun menggunakan metode :

1. Metode Pendekatan

Dalam melakukan penelitian diperlukan suatu metode yang harus tepat dan sesuai dengan jenis penelitian yang dilakukan serta harus sistematis dan

²³ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2005, *Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, Hlm. 273

konsisten. Metode yang Penulis pakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah merupakan penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan meneliti efektivitas suatu Undang-Undang dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi) dan wawancara (interview).²⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi tipe deskriptif analitis yaitu penelitian yang memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa, juga mengambil kesimpulan umum dari masalah yang di bahas.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung.

4. Sumber dan Jenis Data

Penelitian hukum ini menitikberatkan pada sumber data primer dan data sekunder, yaitu :

²⁴ Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm.22.

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dengan melakukan penelitian lapangan berupa wawancara yang dilakukan narasumber dari Kantor Pertanahan BPN Kota Bandung dengan maksud untuk mendapatkan data dan memperoleh informasi mengenai permasalahan yang ada.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data berupa bahan-bahan hukum dan dokumen-dokumen hukum termasuk kasus-kasus hukum yang menjadi pijakan dasar peneliti dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan hukum primer.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan dan putusan hakim, yang terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- d) Undang-Undang No. 5 Tahun 1990, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- e) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, juncto Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

- f) Kode Etik Notaris Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- g) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder.

Bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini oleh Penyusun adalah dokumen-dokumen yang ada di dalam buku, skripsi, tesis, disertasi, makalah, jurnal hukum.

3) Bahan hukum tersier.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum yang terdiri dari Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Ensiklopedia dan internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian pada dasarnya tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, teknik pengumpulan data terdiri dari studi

ke pustakaan, pengamatan (observasi), wawancara (interview) dan daftar pertanyaan (kuesioner).²⁵ Berdasarkan ruang lingkup, tujuan dan pendekatan dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan, pengamatan (observasi) dan wawancara (interview) dari data yang telah dianalisis.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.



²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta, hlm. 51.