

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti strategis bagi umat manusia. Hal ini dikarenakan tanah merupakan salah satu sumber utama penghidupan dan kehidupan manusia. Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peranan dalam berbagai segi kehidupan manusia. Tanah sebagai tempat manusia menyelenggarakan dan melangsungkan kehidupan serta penghidupannya. Di atas tanah manusia tinggal, hidup, bercocok tanam, membangun jalan, sekolah, tempat ibadah, tempat industri untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Perkembangan masyarakat atau penduduknya dan kemajuan di berbagai pembangunan meningkatkan permintaan adanya tanah sebagai tempat untuk melakukan aktivitas. Oleh karena itu Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berisi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Perkembangan masyarakat menuju masyarakat yang membutuhkan suatu perangkat atau sistem yang mengatur pola hubungan antara masyarakat yang satu dengan yang lain, dimana sistem tersebut dapat bersifat fleksibel atau mengikuti perkembangan jaman. Sistem dapat diartikan sebagai suatu kesatuan yang terbentuk dari berbagai unsur atau elemen. Unsur atau elemen tersebut berada

dalam keterikatan fungsional. Regulasi dan sistem hukum yang pasti dan mengikuti modernitas kehidupan masyarakat akan sangat membantu di dalam perkembangan kehidupan masyarakat yang lebih baik.

Hukum tanah nasional sebagai suatu perangkat hukum yang mengatur masalah tanah di Indonesia pun tidak lepas dari adanya tuntutan untuk dapat selalu menyesuaikan dengan kondisi dan lingkungan hukum masyarakat Indonesia saat ini. Salah satu hal di dalam hukum tanah nasional yang harus diatur dalam perkembangan masyarakat modern saat ini adalah ketentuan mengenai sistem kredit modern dengan menggunakan tanah sebagai jaminan atas kredit tersebut. Pada zaman dahulu belum dikenal proses kredit dengan menggunakan alat penjamin berupa tanah yang dikelola melalui sistem perbankan. Tetapi sekarang hampir disetiap lapisan masyarakat telah mengenal lembaga hak atas tanah ini sebagai jaminan kredit.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor. Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit.¹

Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengaman, bank sulit menghindari resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta

¹Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Torgaf , Yogyakarta , 1990, hlm.12-13

kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²

Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dari debitor. Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri Internasional, dikenal hampir disemua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.³ Dalam praktik, jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atau dapat diikat dengan Hak Tanggungan.

Pasal 51 UUPA telah mengatur suatu lembaga jaminan hak atas tanah atau tanah dan bangunan yang disebut dengan Hak Tanggungan, yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu Undang-Undang. berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

² Ibid, hlm, 12-13

³H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2014, hal 23.

Diundangkannya UUHT pada tanggal 9 April 1996, maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi. UUPA sebagai pengejawantahan dari hukum tanah nasional telah mengatur pula mengenai lembaga hak penjamin atas utang atau kredit yang selanjutnya disebut sebagai Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak jaminan yang dimaksudkan adalah untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor. Apabila dikemudian hari debitor cedera janji (*wanprestasi*), maka kreditor berhak menjual melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. lebih spesifik peraturan mengenai Hak Tanggungan tersebut diatur di dalam UUHT. Dijelaskan bahwa pada hakikatnya Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu atau kreditor-kreditor yang lain di dalam Pasal 1 UUHT.

Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan/atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit. Hak Tanggungan dapat dilihat sebagai suatu hal yang menarik apabila kita bandingkan dengan ketentuan pertanahan yang selama ini ada. Hak Tanggungan dapat dilihat secara sederhana tidak hanya melibatkan kreditor dan debitor tetapi juga melibatkan lembaga yang memberikan legalitas

hak atas penjaminan tersebut yaitu PPAT dan ATR/BPN serta pihak-pihak yang lain. Lembaga lembaga ketiga inilah yang menyebabkan pola Hak Tanggungan menjadi pola hubungan kredit yang terstruktur dan menarik. Mulai dari pengajuan kredit, pendaftaran sampai pada pola permohonan penghapusan atau royas pihak-pihak yang mempunyai kewenangan disini saling bersimbiosis secara sinergis dan terstruktur.

Pada pelaksanaannya Hak Tanggungan yang sudah diatur di dalam UUHT ternyata sangat membantu terhadap proses kredit yang pada umumnya dilakukan antara bank sebagai kreditor dan masyarakat pada umumnya sebagai debitor. Adanya suatu penjaminan yang jelas bentuk dan status hukumnya memberikan kemudahan kepada kreditor dan debitor di dalam proses kredit. Selain itu berbicara mengenai Hak Tanggungan adalah berbicara mengenai kegiatan perkreditan modern yang memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditor tertentu. Adanya hak diutamakan kepada kreditor tertentu dan keadaan Hak Tanggungan yang selalu mengikuti obyeknya merupakan keunikan tersendiri bagi Hak Tanggungan, dilihat dari sisi regulasinya dibanding ketentuan sebelumnya yaitu pada Pasal 1131 KUHPerdara yang tidak terdapat dua unsur penting Hak Tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi yang nampak ketentuan bahwa yang dapat diikat sebagai Hak Tanggungan adalah hak atas tanah atau tanah dan bangunan berikut atau tidak berikut benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan, yang menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hal ini secara tegas tertuang dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT bahwa Hak Tanggungan mempunyai

sifat tidak dapat dibagi-bagi.⁴ Larangan untuk membagi-bagi Hak Tanggungan tentunya sangat merugikan pihak yang telah membayar lunas kreditnya, namun karena masih dalam bentuk sertifikat induk, maka pembayaran tersebut tidak menimbulkan royalti, karena dibayarnya sebagian kredit tidak mengakibatkan hapusnya seluruh kredit yang dijamin.

Pada praktiknya pembagian Hak Tanggungan tidak mutlak, karena masih memungkinkan Hak Tanggungan tersebut dibagi-bagi asalkan diperjanjikan secara tegas antara debitor dengan kreditor yang dibuat dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masih dimungkinkannya Hak Tanggungan untuk dibagi-bagi adalah guna mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan dan rumah susun yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan rumah seluruh kompleks dan kemudian hasil pembangunan rumah dijual kepada pemakai satu persatu. Hak Tanggungan itu dimungkinkan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebatas pinjaman yang telah dilunasinya⁵. Ketentuan Undang-Undang seperti Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 hak Tanggungan, dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992 tentang Fidusia.

Berakhirnya masa tugas Badan Penyehatan Perbankan Nasional (selanjutnya di sebut BBPN) pada tanggal 27 Februari 2004 yang didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 15 tahun 2004 dan sejalan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 17 tahun 1999, maka segala kekayaan

⁴ Kartini Mulyadi Dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Kekayaan :Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2008, Hal 161.

⁵ Ibid., hlm, 161.

BPPN menjadi kekayaan negara yang pengelolaannya dilakukan oleh Menteri Keuangan dan selanjutnya seluruh aset tersebut diserahkan kepada PT. Perusahaan Pengelola Aset.

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dalam praktik, khususnya yang menyangkut penghapusan Hak Tanggungan pada Kantor Agraria dan Pertanahan (selanjutnya disebut ATR/BPN) setempat masih banyak ditemukan kendala-kendala. Seperti yang terjadi pada Serifikat hak atas tanah dengan nomor Hak B.2564 kelurahan Antapani Tengah yang di bebani hak tanggungan oleh Bank Papan Sejahtera dan akan di proses roya.⁶ pada prinsipnya kegiatan Roya Hak Tanggungan sudah diatur dalam ketentuan pasal 22 (ayat 1) Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut :

“ Hak tanggungan hapus sebagai mana dimaksud pada pasal 18, Kantor pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku Tanah dan sertifikat hak atas tanahnya”.

Pada praktiknya Roya Hak Tanggungan tidak 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, ATR/BPN selaku pihak yang berwenang melakukan Roya Hak Tanggungan dapat menemui kendala dalam Pelaksanaan Roya tersebut. Hal demikian juga terjadi pada ATR/BPN Kota Bandung, dimana kendala tersebut antara lain adalah ada sertifikat yang mana kreditornya adalah bank Papan Sejahtera yang telah dilikuidasi oleh BPPN ketika Debitur telah

⁶Berdasarkan hasil observasi ke BPN Kota Bandung pada tanggal 13 April 2019, pukul 09:00 WIB.

melunasi hutangnya dan mendapat surat Roya yang di keluarkan oleh BPPN, akan tetapi pada sertifikat tanahnya masih memuat catatan pembebanan Hak Tanggungan sekalipun kenyataannya tanah tersebut sudah bersih dari beban dan pada saat sertifikat akan diproses Roya, ternyata sertifikat tersebut dibatalkan oleh ATR/BPN Kota BAndung berdasarkan Berita Acara Penutupan Berkas Permohonan No. 19/BA/PHT/ROYA-HT/2019.⁷ Hal ini terjadi karena pihak debitur tidak segera melakukan permohonan Roya yang diberikan kreditur (Bank) ke ATR/BPN untuk segera melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada Buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanahnya. Sehingga dalam sertifikat tanah masih memuat catatan pembebanan Hak Tanggungan atas nama Bank yang telah di likuidasi yaitu Bank Papan Sejahtera dengan surat Roya yang dikeluarkan oleh BPPN, maka dari itu berkas dibatalkan dan tidak bisa di proses roya.⁸ Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan mengambil judul :

“PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN BANK YANG DI LIKUIDASI DI HUBUNGAN DENGAN PASAL 22 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOT 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latarbelakang diatas penulis membuat rumusan sebagai berikut :

⁷ Hasil observasi pribadi penulis di Kantor Pertanhan Kota Bandung, pada tanggal 13 April 2019, pukul 09:00 WIB

⁸ Dede . *wawancara*, Staf BPN Kota Bandung, BPN Kota Bandung, Pada Tanggal 13 April 2019.

1. Bagaimana Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Bank yang dilikuidasi Di Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung ?
2. Hambatan apa yang dihadapi dalam permohonan Roya, apabila bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung ?
3. Bagaimana upaya untuk menyelesaikan hambatan dalam permohonan Roya, apabila Bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan pada penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Roya Hak Tanggungan bank yang dilikuidasi Di Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui hambatan/kendala apa yang dihadapi dalam permohonan Roya, apabila bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung dan penyelesaiannya.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian hambatan dalam permohonan Roya, apabila Bank selaku kreditor telah dilikuidasi di Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan kajian ilmu dalam bidang Ilmu Hukum, khususnya di bidang Hukum Jaminan.

2. Kegunaan Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan masukan dan kontribusi pemikiran yang bermanfaat mengenai pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan masalah-masalah yang muncul dalam pendaftaran Hak Tanggungan serta penyelesaiannya Di Kantor Agraria dan Pertanahan Kota Bandung.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Debitur dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan masalah-masalah yang muncul dalam pendaftaran Hak Tanggungan serta penyelesaiannya.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan

tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁹

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

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. 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 “*summa 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 substantive adalah keadilan.¹⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58.

¹⁰ Dosminikus Rato, *Filosafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT Persindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran Positivisme di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh 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.¹¹

Penegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktik tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Adanya kepastian hukum, masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum tanpa ada kepastian hukum maka orang akan

¹¹Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, hlm 23.

tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Apabila dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan maka sesuai dengan UUPA, peraturan pelaksanaan UUPA dan peraturan perundang-undangan yang lain terkait tanah.

Adapun tujuan pokok dari UUPA adalah :

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional;
2. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia

Artinya kepastian hukum dalam bidang hukum pertanahan adalah para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Hal ini diwujudkan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster*, sehingga dapat menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Sejak berlakunya UUPA sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk. Ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan.

Sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh UUPA, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan.

Berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, maka dibentuklah UUHT, sebagaimana dimaksud dalam UUPA, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan lahir dengan sebuah perjanjian. Dalam kenyataannya, banyak pihak pemberi hak tanggungan yang ternyata lalai atau sengaja melalaikan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian, misalnya melakukan penjualan terhadap barang jaminan sehingga perlu kiranya dikaji lebih jauh kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal terjadinya wanprestasi dari pemberi hak tanggungan.

Pada setiap pemberian kredit dengan Hak Tanggungan harus didahului dengan perjanjian hutang piutang antara debitor dan kreditor dengan membuat Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di samping itu kreditor meminta agar debitor menyerahkan asli sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan hutang debitor. Setelah itu PPAT mengecek sertifikat hak atas tanah tersebut ke ATR/BPN untuk mengetahui apakah masih ada beban Hak Tanggungan atau tidak ada, apabila tidak ada kemudian PPAT mendaftarkan perjanjian tersebut ke ATR/BPN kemudian ATR/BPN membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah debitor yang ada di ATR/BPN serta menyalin catatan tersebut di dalam sertifikat Hak Atas Tanahnya.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan ATR/BPN menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**”. Kemudian sertifikat hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan disimpan oleh kreditor. Setelah debitor melunasi hutangnya kepada kreditor kemudian kreditor membuat surat permohonan roya kepada ATR/BPN yang isinya menyatakan karena hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sudah lunas maka Hak Tanggungan hapus atas dasar permohonan roya atau pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah debitor.

Pada surat permohonan roya tersebut kreditor melampirkan asli sertifikat hak atas tanah dan asli sertifikat Hak Tanggungan dan dalam sertifikat hak atas tanah disebut klausula roya hutang sudah dibayar lunas kemudian ATR/BPN melakukan roya atau pencoretan catatan Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas

tanah dan buku tanah debitor, dengan demikian Hak Tanggungan tersebut hapus. Setelah di roya sertifikat hak atas tanah dikembalikan pada debitor, sedangkan sertifikat Hak Tanggungan ditarik oleh ATR/BPN dan dinyatakan tidak berlaku lagi, demikian juga buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi.

F. Langkah- langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan pada penulisan ini *deskriptif*. untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis terkait pelaksanaan roya hak tanggungan bank yang dilikuidasi telah sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) UUHT.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis empiris*. Menurut Roni Hanitijo Soemitro pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan kepustakaan yang berpedoman pada peraturan-peraturan buku-buku atau literature-literature hukum serta bahan-bahan yang mempunyai hubungan permasalahan dan pembahasan. Pada penulisan ini, tinjauan hukum terhadap pelaksanaan roya hak tanggungan.¹²

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari :

¹²Roni Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Indonesia, Jakarta,2001,hlm,10.

- a. Sumber Data Primer, yakni bahan-bahan utama yang digunakan dalam penelitian. Penelitian ini sumber data primer diperoleh pada objek penelitian secara langsung yaitu dari ATR/BPN Kota Bandung.
- b. Sumber Data Sekunder, adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan, hasil-hasil penelitian orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen, serta peraturan perundang-undangan.
- c. Sumber Data Tersier, adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk atau penjelasan, yaitu diambil dari jurnal, kamus, Internet, dan lain-lain yang terkait dengan masalah penelitian.

4. Jenis Data

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan berupa peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai berikut :
 - 1) Undang-undang Dasar Republik Indonesia 1945;
 - 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW);
 - 3) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
- b. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku (*textbook*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, yang berhubungan langsung dengan permasalahan.

- c. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti data kamus hukum, jurnal, artikel maupun dari ensiklopedia yang berhubungan dengan penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. Studi kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan membaca dengan mengadakan penelaahan, memahami, mempelajari dan menganalisa serta menyusunnya dari berbagai literatur, catatan-catatan dan peraturan perundang-undangan yang ada dengan masalah yang penulis ambil sebagai bahan tugas akhir

- b. Studi Lapangan, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara berikut :

- 1) Observasi

ATR/BPN atau pengamatan lapangan, metode pengumpulan data atau peninjauan secara cermat. Observasi yang dilakukan pada penelitian ini adalah di kantor ATR/BPN Kota Bandung yang beralamat di Jl. Soekarno Hatta No.586, Kota Bandung.

- 2) Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mendapatkan keterangan untuk memperkuat keabsahan penelitian terhadap pelaksanaan royat hak tanggungan. Wawancara akan dilakukan dengan pejabat atau staff ATR/BPN Kota Bandung.

c. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan data yang digunakan adalah *kualitatif*. Menurut Sunaryati Hartono, pendekatan *kualitatif* adalah pendekatan yang membahas mengenai cara-cara menganalisis terhadap data yang dikumpulkan dilakukan dengan cara-cara atau analisis atau penafsiran (interpretasi) hukum yang dikenal, sebagai penafsiran otentik, penafsiran menurut tata bahasa, penafsiran berdasarkan sejarah perundang-undangan.¹³ Dengan kepustakaan dan fakta yang ada untuk memperjelas data dan kemudian menarik kesimpulan yang sesuai dengan rumusan masalah.



¹³Sunaryati Hartono, *penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke 20*, Alumni, Bandung, 1994, hlm.140.