BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Pembagunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah:

> "penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah

lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank.

Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka pada tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut:

> "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."

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.[1]

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan yang mana cakupannya meliputi :

a. obyek Hak Tanggungan ,

b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,

c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan,

d. eksekusi Hak Tanggungan,

e. pencoretan (roya) Hak Tanggungan

f. sanksi administrasi.

Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dengan demikian ketentuan tentang creditverband dan hypotheek dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pembebanan Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, hal ini telah diatur secara jelas dalam Pasal 29 Undang-Undang Hak tanggungan.

Hak Tanggungan memberikan kemudahan baik kepada kreditor maupun debitor, hal ini dapat dilihat dari ciri-ciri yang melekat pada Hak Tanggungan yaitu: [2]

---

[1] Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan,* Yogyakarta: Liberty, 1986, Hal. 31.

[2] Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia* , Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 416

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahuluk kepada pemegangnya (Droit de preferent),
2. selalu mengikuti obyek hak tanggungan yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (droit de suite),
3. memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihakpihak yang berkepentingan,
4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dari ciri-ciri tersebut maka Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Droit de preferent dan Droit de suite sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka, maka untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, hal ini yang dimaksud dengan syarat asas spesialitas

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas, maka perlu diketahui proses pembuatan Akta Hak Tanggungan (APHT), kemudian proses pendaftarannya sampai dengan lahirnya Hak Tanggungan, kemudian setelah debitur dapat melunasi hutang-hutangnya, dilakukan proses Roya hak tanggungan. Sebagaimana diketahui bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan wilayah kerja PPAT, jadi APHT merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik, mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Setelah APHT dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya, kemudian dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya pendaftaran secara lengkap, Kantor Pertanahan wajib untuk menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Demikian pula setelah debitur melunasi hutang-hutangnya, kreditur menerbitkan surat roya hak tanggungan, didaftarkan permohonan Roya Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat dan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan pendaftaran Roya diterima secara lengkap, Kantor Pertanahan tersebut wajib menghapus dalam buku tanah maupun dalam buku Hak Tanggungan adanya beban Hak Tanggungan tersebut. Proses Roya Hak Tanggungan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pengecualian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) diatas adalah bahwa untuk kepentingan Pemberi Hak Tanggungan (debitur) dapat diperjanjikan dan disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan bahwa pelunasan hutang dijamin dapat

dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan tersebut. Bagian yang bersangkutan akan terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya dan Hak Tanggungan tersebut selanjutnya hanya membebani sisa obyeknya untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi, pengecualian ini disebut Roya Partial.[3]

Secara normatif Hak Tanggungan masih tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 124 ayat (1) dan (2), yang menyatakan :

1) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pelunasan sebagian utang yang dijamin, dengan ketentuan bahwa :

   a) obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak, dan

   b) kemungkinan hapusnya sebagian Hak Tanggungan karena pelunasan sebagian utang tersebut diperjanjikan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2) Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta

[3] Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia* , Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 413.

otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Hak Tanggungan dapat hapus sebagian terhadap obyek Hak Tanggungan karena adanya pelunasan sebagian utang dari pemberi Hak Tanggungan, meskipun tidak diperjanjikan sebelumnya secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan tersebut, baik dengan akta otentik maupun dibawah tangan. Apabila dicermati dari ketentuan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan:

> " Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan juga dapat dilakukan walaupun tidak memenuhi ketentuan ayat (1) berdasarkan pelepasan Hak Tanggungan atas sebagian obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan dengan mencantumkan secara jelas bagian dari obyek Hak Tanggungan yang dibebaskan dari beban Hak Tanggungan itu ".

Terlihat bahwa ketentuan itu telah menyimpang dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT.

Sementara dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberikan kemudahan dalam pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan untuk sebagian obyek Hak Tanggungan. Bertolak dari kenyataan tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan

penelitian lebih lanjut terhadap masalah Roya Partial yang akan dituangkan dalam bentuk Skripsi dengan judul:

"PELAKSANAAN ROYA PARTIAL TERHADAP HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN KREDIT DI BANK" (studi kasus di BPN SUKOHARJO)

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah digunakan untuk menegaskan masalah-masalah yang akan diteliti sehingga akan lebih memudahkan penulis dalam melakukan penelitian. Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan Roya (pencoretan) hak tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?
2. Bagaimana pelaksanaan Roya partial hak tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo?
3. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Roya (pencoretan) Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
3. Umtuk mengetahui apa saja yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan.

D. Metode Penelitian

Metode berasal dari bahasa yunani "Methodos" yang artinya adalah cara atau jalan.metode ini menyangkut masala cara kerja, yaitu cara kerja untuk memahami suatu objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.[4]

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.[5]

Dalam rangka penulisan skripsi ini, metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

---

[4] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : CV Rajawali,1983) hal 6.
[5] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum,* Jakarta, UI Press, 1986, hal 6.

1. Metode Pendekatan

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis empiris yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang ada dalam praktik, untuk selanjutnya dihubungkan dengan fakta yuridis. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.[6]

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lain[7]. Metode ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas dan memberikan data yang selengkap mungkin tentang obyek yang diteliti, dalam hal ini untuk menggambarkan tentang pelaksanaan roya partial hak tanggungan.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

---

[6] Ibid, hal. 51.
[7] Khuzdaifah Dimyanti, *Metode Penelitan Hukum,* Surakarta: UMS-Pers, 2004, hal, 3

4. Sumber Data

Data yang terkumpul merupakan data kualitatif dimana data yang diperoleh dinyatakan dalam kedaan yang sewajarnya atau sebagaimana adanya, tidak diubah dalam simbol-simbol atau bilangan.

a. Sumber Data Primer

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan, dalam hal ini data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

b. Sumber Data Sekunder

Merupakan sejumlah data yang diperoleh melalui studi pustaka yang meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang di perlukan, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi

Adalah Suatu pengamatan yang sistematis yang penulis lakukan dengan langsung mendatangi lokasi penelitian yaitu Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

b. Wawancara

Adalah cara untuk menghimpun data dengan jalan mengadakan wawancara dengan tanya jawab secara langsung antara penulis dengan pihak Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo

c. Studi Kepustakaan

Yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan Perundang-Undangan dan data-data sekunder yang lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti

6. Teknik Analisis Data

Pada tahapan ini data yang terkumpul kemudian, akan penulis olah dengan menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu data yang terkumpul akan di analisis melalui tiga tahap yang meliputi reduksi data penyajian dan menarik kesimpulan.

Reduksi data diartikan sebagai proses pemusatan perhatian pada penyerdehanaan, transformasi data yang muncul dari catatan tertulis dilapangan. Sedangkan penyajian data sebagai suatu kumpulan informasi yang tersusun dalam kesatuan dan bentuk yang diserhanakan, selektif sehingga memungkinkan adanya pengambilan kesimpulan.

F. Sistematika Skripsi

Terdiri dari empat bab, yang terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Perumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Metode Penelitian

E. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

2. Unsur-unsur Kredit

3. Syarat-syarat Perjanjian Kredit

4. Akibat Dari Perjanjian Kredit

5. Hapusnya Perjanjian Kredit

B. Tinjauan Umum Tentang jaminan

1. Pengertian Jaminan

2. Sifat Dan Bentuk Jaminan

3. Macam-Macam Jaminan

C Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

8. Pengertian Hak Tanggungan

9. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan
10. Proses Pembebanan Hak Tanggungan
11. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan Hak Tanggungan
12. Hapusnya Hak Tanggungan
13. Pencoretan Hak Tanggungan (roya)
14. Roya Partial

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

D. Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi diKantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
E. Pelaksanaan Roya partial Hak Tanggungan dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.
F. Kendala apa saja yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan.

BAB IV PENUTUP

C. KESIMPULAN
D. SARAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN