

**ROYA HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DILUNASI OLEH DEBITUR
DALAM HAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI OLEH
KREDITUR HILANG/RUSAK**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

RINALDI DWI PERMATA

02011381419411

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

PALEMBANG

2018

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Rinaldi Dwi Permata
NIM : 02011381419411
Program Kekhususan : Hukum Perdata

JUDUL SKRIPSI

**ROYA HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DILUNASI OLEH DEBITUR
DALAM HAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI OLEH
KREDITUR HILANG/RUSAK**

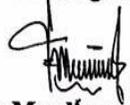
Telah lulus dalam sidang ujian komprehensif pada tanggal 25 juli 2018 dan dinyatakan lulus memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada program studi ilmu hukum fakultas hukum universitas sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama


Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum
NIP. 196003121989031002

Pembimbing Pembantu


Hj. Mardiana, S.H., M.H
NIP. 198208112014042001

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya,


Dr. Febrin, S.H., M.Si
NIP. 196201311989031001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Rinaldi Dwi Permata
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381419411
Tempat/ Tanggal Lahir : Kayuagung/26 Maret 1995
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya, apabila saya terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2018



Rinaldi Dwi Permata
NIM. 02011381419411

MOTTO:

“Gantungkanlah cita-citamu setinggi langit, bermimpilah setinggi langit, maka jika kau jatuh, kau akan jatuh diantara bintang-bintang”

Skripsi ini ku persembahkan untuk:

- *Bapak Ibu Tercinta*
- *Keluargaku yang ku sayangi*
- *Sahabat-sahabatku*
- *Almamater kebanggaanku, FH*

UNSRI

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha, karena berkat rahmat-Nyala penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Roya Hak Tanggungan Yang Telah Dilunasi Oleh Debitur Dalam Hal Sertifikat Hak Tanggungan Yang dikuasai Oleh Kreditur Hilang/Rusak” sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Univeristas Sriwijaya Palembang.

Setelah melalui proses yang sangat panjang penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, saya ucapkan terimakasih atas dukungan dan bantuan dari yang terhormat Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama dan Ibu Hj. Mardiana, S.h., M.H selaku Pembimbing Pembantu yang telah meluangkan waktu dan pikiran untuk memberi petunjuk, pengarahan, bimbingan dan bantuan bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini. Tentunya tidak luput dari doa dan bantuan dari pihak lainnya, maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Yusuf dan Ibu Suriyati tersayang. Terima kasih atas doa, dukungan, dorongan dan cinta tanpa akhir yang telah diberikan kepada penulis Semua yang penulis lakukan sampai hari ini, sepenuh hati penulis dedikasikan untuk kebahagiaan bapak dan ibu.

2. Kakak yang selalu penulis banggakan, Bayu Jerri Fernando, dan adik-adik yang penulis sayangi, Muhammad Naufal dan Muhammad Dzikra terima kasih atas dukungan dan kasih sayang yang telah diberikan selama ini.
3. Keluarga besarku yang tidak dapat ku sebutkan satu persatu, terima kasih untuk doa serta dukungannya.
4. Deaz Fetrin Hertiningrum, terimakasih atas doa, dukungan dan motivasi yang selalu diberikan kepada penulis agar tidak bermalas-malasan dalam menulis skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Prof. Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Bapak Dr. H. Syariffudin Pettanasse, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik.
10. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
11. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu.

12. Seluruh Staff dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
13. Sahabat-sahabat terbaik dimasa perkuliahan, Friends With Benefit, , Thariq Fauzan, Rizky Indra Septiawan, Ajeng Putri Arum Larasati , Stevano Marihot Tampubolon, Raezyah Mauliyani ,Christo F. Saragih, Agung Wahyu Riyanto, Fitri Rahma Febriana dan Ahmad Hafid Fadilah, terima kasih atas bantuan, dukungan dan canda tawa yang selalu dihadirkan dan selalu ada di waktu susah sejak awal perkuliahan. Kalian begitu berarti. Terima kasih.
14. Seluruh teman-teman masa Sekolah Menengan Atas yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.
15. Teman-teman kelas H Pendidikan dan Latihan Kemahian Hukum Semester Ganjil 2017/2018 Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
16. Teman-teman Kuliah Kerja Lapangan Semester Genap di DPRD Kota Palembang, Ikik, Thariq, Fachri, Stevano, Ulik, Eka, dan Asti.
17. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2014.
18. Semua pihak yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata terhadap semua doa, dukungan dan bantuan yang telah kalian berikan kepada penulis. Semoga Allah SWT dapat menerima kebaikan dan amal saleh serta memberikan pahala yang berlipat ganda kepada kalian semua. Semoga

ilmu yang penulis dapatkan menjadi ilmu yang berkah dan skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Palembang, 2018

Rinaldi Dwi Permata

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Roya Hak Tanggungan Yang Telah Dilunasi Oleh Debitur Dalam Hal Sertifikat Hak Tanggungan Yang dikuasai Oleh Kreditur Hilang/Rusak” ini . Skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis akan menerima saran-saran positif yang dapat membantu menyempurnakan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi yang membutuhkannya.

Palembang, 2018

Penulis

Rinaldi Dwi Permata

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
UCAPAN TERIMAKASIH	v
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Permasalahan.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Ruang Lingkup Penelitian	9

F.	Kerangka Teori	10
G.	Metode Penelitian	14
H.	Sistematika Penulisan.....	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	19
	1. Pengertian Perjanjian.....	19
	2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	21
	3. Asas-asas Perjanjian	27
	4. Jenis Perjanjian	31
B.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	35
	1. Pengertian Hak Tanggungan.....	35
	2. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	36
	3. Subyek Dan Obyek Dalam Hak Tanggungan.....	42
	4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	46
	5. Sertifikat Hak Tanggungan.....	49
	6. Rona Hak Tanggungan	50

7. Eksekusi Hak Tanggungan	53
----------------------------------	----

BAB III PEMBAHASAN

A. Analisis Mengenai Legalitas Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.....	58
B. Pengajuan Roya Hak Tanggungan Yang Telah Dilunasi Oleh Debitur Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Dalam Hal Sertifikat Hak Tanggungan Yang dikuasai Kreditur Hilang berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia	65

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

JUDUL : ROYA HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DILUNASI OLEH DEBITUR DALAM HAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI OLEH KREDITUR HILANG/RUSAK

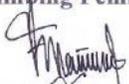
Dalam pengajuan Roya Hak Tanggungan, dimana Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi salah satu 1 (satu) dokumen syarat pengajuan Roya Hak Tanggungan hilang/rusak, sehingga tidak dapat dilampirkan saat pengajuan Roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Penelitian ini bersifat normatif sehingga data yang digunakan merupakan data primer, sekunder, dan tersier. Sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan, Akta tersebut dibuat oleh Notaris. Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya merupakan Akta Otentik, dimana pembuatan Akta Otentik merupakan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris berdasarkan Pasal 15 Ayat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Secara khusus belum ada aturan yang mengatur mengenai Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya, namun secara hukum Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya dapat diterima sebagai konsekuensi adanya wewenang dari Notaris. Bila pihak dalam Hak Tanggungan akan mengajukan Roya Hak Tanggungan, sedangkan Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi salah 1 (satu) syaratnya tidak dapat dilampirkan, maka pihak dalam Hak Tanggungan dapat mengganti Sertifikat Hak Tanggungan dengan Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya yang dibuat oleh Notaris. Penggunaan Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya sebagai pengganti Sertifikat Hak Tanggungan disebutkan dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya*

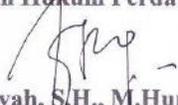
Pembimbing Utama


Drs. H. Murza Zaidan, S.H., M.Hum
NIP. 196003121989031002

Pembimbing Pembantu


Hj. Mardiana, S.H., M.H
NIP. 198208112014042001

Ketua Bagian Hukum Perdata


Sri Turatmivah, S.H., M.Hum
NIP. 19651101199203200

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan Hak Tanggungan, meskipun di dalam jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan, seperti fidusia, dan gadai.¹

Dewasa ini ada berbagai macam lembaga pembiayaan, salah satunya adalah bank. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Bank berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana ke masyarakat. Dalam prakteknya bank menghimpun dana dari masyarakat dengan cara, yaitu masyarakat yang ingin menyimpan dana yang dimilikinya secara langsung datang dan

¹ Bachtiar Jajuli, *Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1987, hlm. 43.

menyimpan dana yang mereka punya ke bank. Dalam menyalurkan dana ke masyarakat, bank memberikan pinjaman ke masyarakat dengan sistem pengembalian secara berangsur-angsur atau kredit.

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seseorang nasabah yang memperoleh kredit dari bank tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.² Dalam prakteknya untuk mendapatkan kepercayaan dari bank seseorang yang ingin mendapatkan pinjaman harus memberikan jaminan kepada bank.

Salah satu objek jaminan yang diberikan dapat berupa Sertifikat Hak atas Tanah yang menjadi hak dari pemberi jaminan, hal ini dilakukan untuk memberikan kepastian bahwa pemberi jaminan akan memenuhi prestasinya, dan untuk memberikan kekuatan eksekutorial kepada penerima jaminan untuk mengeksekusi barang yang dijamin apabila pemberi jaminan cidera janji. Dalam hal ini seseorang yang memberikan jaminan terhadap barang miliknya disebut debitur, dan yang menerima jaminan barang disebut kreditur.

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Pranadamedia Group, Jakarta, 2005, hlm. 3.

J. Satrio mengemukakan bahwa dari pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut:³

1. Seorang kreditur dapat mengambil pelunasan dari setiap bagian harta kekayaan debitur;
2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan tersebut;
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja.

Seperti yang dijelaskan sebelumnya, untuk mendapatkan kepercayaan dari bank, debitur memberikan sebuah jaminan Sertifikat Hak atas Tanah, sistem pinjaman dengan jaminan Sertifikat Hak atas Tanah yang dilakukan antara pihak pemberi jaminan sebagai debitur dan bank sebagai penerima jaminan yang dinamakan kreditur ini dikenal dengan istilah Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, sebagai berikut (Pasal 1 ayat (1) UUHT): “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 berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

³ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 22.

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.⁴

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:⁵

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan tersebut.

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dirumuskan dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dari rumusan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada Buku Tanah Hak atas Tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.⁶

Selanjutnya berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan:⁷

⁴ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999, hlm. 11.

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 173.

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Pranana Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 214.

⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sertifikat Hak Tanggungan ini diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Apabila Hak Tanggungan telah terdaftar dan semua berkas telah lengkap. Sebagai tanda bukti adanya atau lahirnya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.⁸

Berdasarkan yang diuraikan sebelumnya Sertifikat Hak Tanggungan merupakan bukti adanya Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas Tanah, dalam Pasal 14 ayat (2) disebutkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan membuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARAKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Hal ini menyebabkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan memiliki hak eksekutorial sama dengan putusan pengadilan, apabila debitur cedera janji.

Berdasarkan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertifikat Hak Tanggungan, kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap hak atas tanah yang dibebankan oleh Hak Tanggungan tanpa menunggu adanya putusan dari pengadilan melalui pelelangan umum, hal ini dapat dilihat dalam pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan, “Apabila debitur cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri

⁸ Adrian Sutedi, *op.cit.*, hlm. 188.

melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”⁹.

Selain memiliki kekuatan eksekutorial, Sertifikat Hak Tanggungan juga menjadi syarat untuk melakukan Roya Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, dimana Sertifikat Hak Tanggungan akan diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus, karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan sudah lunas, lalu dilampirkan saat debitur mengajukan Roya terhadap Hak Tanggungan, namun bagaimana bila Sertifikat Hak Tanggungan yang dipegang oleh kreditur hilang/rusak, dan bagaimana debitur melakukan Roya Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan apabila Sertifikat Hak Tanggungan hilang/rusak, sehingga tidak dapat dilampirkan pada saat akan melakukan Roya Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang lebih dalam mengenai Roya Hak Tanggungan dimana Sertifikat Hak Tanggungan yang dipegang kreditur hilang/rusak, yang penulis susun dengan judul:

“ROYA HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DILUNASI OLEH DEBITUR
DALAM HAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI OLEH
KREDITUR HILANG/RUSAK”

⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Apa legalitas Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana pengajuan Roya Hak Tanggungan yang telah dilunasi oleh debitur di Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan yang dikuasai kreditur hilang/rusak berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis adalah:

1. Untuk mengetahui legalitas pemberian Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui pengajuan Roya Hak Tanggungan yang telah dilunasi oleh debitur di Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan yang dikuasai kreditur hilang/rusak berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor

1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan
Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

D. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat penelitian dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan mampu memberikan informasi, menambah wawasan dan ilmu pengetahuan serta sumbangan literatur bagi para pembacanya khususnya yang di bidang hukum perdata, terutama yang berhubungan dengan akta Konsen Roya/Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya.

2. Secara Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat agar membantu dan memberi masukan, serta tambahan pengetahuan bagi pihak-pihak yang terkait dengan masalah penelitian ini, dan berguna bagi pihak-pihak yang berminat pada bidang hukum perdata ini.

E. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup penelitian merupakan merupakan bingkai penelitian, yang menggambarkan batas penelitian, mempersempit permasalahan, dan membatasi area penelitian.¹⁰ Pembahasan mengenai Roya Hak Tanggungan dalam Hal Sertifikat Hak Tanggungan yang dikuasai oleh kreditur hilang/rusak ini cukup luas. Oleh karena itu, penulis akan membatasi ruang lingkup pada skripsi ini agar skripsi ini menjadi terarah dan sesuai dengan objek permasalahan yang ada sehingga tidak menyimpang dari masalah yang ada. Penulisan skripsi ini dititik beratkan pada :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

¹⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 111.

F. KERANGKA TEORI

Kerangka Teori dalam penelitian hukum merupakan jawaban konseptual dari rumusan masalah yang diperoleh melalui penelitian, yang persisnya diperoleh dari bahan hukum dan analisis bahan hukum.¹¹

Kerangka teoritis dan konsepsional antara lain berisi tentang pengkajian terhadap teori-teori, definisi-definisi tertentu yang dipakai sebagai landasan pengertian dan landasan operasinonal dalam pelaksanaan penelitian.¹² Jadi teori yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain adalah:

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu.¹³

Menurut Prof. R. Subekti, S.H., perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dilihat dari peristiwa ini, maka timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam

¹¹ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 61.

¹² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 30.

¹³ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm.119.

bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁴

Adapun berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata para pihak yang ada dalam perjanjian harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan ini telah terjadi dengan adanya kehendak dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dengan cara bertemunya antara penjual dengan pembeli. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis.¹⁵ Kesepakatan ini akan jadi tidak sah apabila suatu perjanjian dibuat berdasarkan, kesalahan, menyalahgunakan keadaan, serta penipuan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Kecakapan untuk membuat perikatan yaitu, berarti para pihak yang membuat kontrak haruslah orang-orang yang cakap hukum atau sudah dewasa.¹⁶ Berdasarkan ketentuan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kebelum dewasaan, yang mana dapat dikatakan seorang yang belum cakap atau belum dewasa apabila belum mencapai umur 21 tahun,

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, hlm. 6.

¹⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Perjanjian Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 68.

¹⁶ Rejeki Tua Hutahaean, *Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerduta*, dikutip dalam <http://hukumx.blogspot.co.id/2014/02/perjanjian-menurut-pasal-1320-kuh.html>, diakses pada tanggal 26-Maret-2018, pukul 19.20 WIB.

belum melakukan perkawinan serta berada dalam pengampuan meskipun umurnya telah mencapai 21 tahun atau sudah melakukan perkawinan.¹⁷

3. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu yaitu, bahwa para pihak yang mengikatkan dirinya melakukan suatu perjanjian haruslah terdapat objek yang diperjanjikan, jelas atau setidak-tidaknya dapat ditentukan, tidak boleh mengambang ataupun samar-samar.¹⁸

4. Suatu sebab yang halal

Kata halal disini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, serta ketertiban umum.¹⁹

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah teori yang dikemukakan oleh Fitzgerald yang dikembangkan oleh Salmond, bahwa hukum bertujuan untuk mengintegrasikan serta mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam kehidupan masyarakat dengan cara membatasi, karena dalam suatu lalu lintas,

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 330.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

kepentingan dalam kehidupan masyarakat dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.²⁰

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:²¹

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya suatu pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran dan memberikan rambu-rambu serta batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan represif adalah perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Sehubungan dengan permasalahan, maka teori ini digunakan untuk menganalisis substansi dari aturan hukum yang berlaku, sehingga

²⁰ Fitzgerald dan Salmod, dalam Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

²¹ *Ibid*, hlm. 20.

dapat diketahui apakah aturan hukum itu memberikan perlindungan kepada kreditur dalam hal terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan oleh kreditur.

3. Teori 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 itu tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²²

G. METODE PENELITIAN HUKUM

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu dengan cara menganalisisnya. Setelah melakukan analisa selanjutnya dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum yang ditemukan dan kemudian diusahakan untuk menemukan suatu jalan keluar terhadap pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dari gejala-gejala yang ada.²³

²²Bisdan Sigalingging, *Teori Tentang Perjanjian*, dikutip dalam <http://bisdansigalingging.blogspot.co.id/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html>, diakses pada tanggal 3-April-2018, pukul 12:40 WIB.

²³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1996, hlm. 43.

Berdasarkan pengertian diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa metode penelitian merupakan suatu unsur yang harus ada dalam penelitian. penelitian meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Dalam mengkaji masalah yang ada pada penelitian ini penulis menggunakan penelitian hukum normatif atau penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan untuk mengkaji isi dari peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya.

2. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Sumber data yang dimaksud di dalam penelitian ini adalah sumber di mana data diperoleh. Jenis data tersebut akan dijadikan sumber dalam penelitian yang berupa sumber data sekunder yang dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisis bahan-bahan hukum yang ada. Bahan-bahan hukum tersebut dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berasal dari bahan pustaka yang memiliki hubungan dengan obyek penelitian antara lain berupa buku-buku, dokumen serta publikasi yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berguna untuk mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dari buku-buku dan bahan pustaka lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti dan juga pengumpulan data dari internet. Hal ini dikarenakan penulis menggunakan metode penelitian yang bersifat normatif.

4. Teknik Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum dikumpulkan secara lengkap, maka langkah selanjutnya adalah tahap pengolahan dan menganalisis bahan hukum yang merupakan tahap penting. Dalam penelitian normatif yang dilakukan oleh penulis, pengolahan bahan hukum yang digunakan adalah teknik analisis bahan hukum dengan cara melakukan interpretasi atau penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan dan juga menggunakan analogi dan penghalusan serta dilakukan dengan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis.

5. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode deduktif, yaitu dengan cara pengambilan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus.²⁴

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah pembahasan, penulisan akan disusun ke dalam beberapa bab, yang masing-masing berisi uraian sebagai berikut :

²⁴ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 35.

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini diuraikan mengenai Sejarah Hak Tanggungan, pengertian Hak Tanggungan, asas-asas dalam Hak Tanggungan, prosedur terbitnya Hak Tanggungan, syarat-syarat untuk melakukan Roya Hak Tanggungan.

BAB III : PEMBAHASAN

Pada bab ini akan diuraikan legalitas Akta Konsen Roya/Akta Izin Roya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan menganalisis bagaimana Roya Hak Tanggungan diajukan oleh debitur dalam hal Sertifikat Hak Tanggungan yang dikuasai oleh kreditur hilang.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan mengenai kesimpulan sebagai jawaban terhadap permasalahan yang diteliti dan Saran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Pengangkutan Niaga*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Harnoko. 2008. *Hukum Perjanjian Asas Proporiobalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama.
- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Mira, dan Sakka Pati. 2014. *Hukum Perikatan Perjanjian Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Arie S. Hutagalung. 2002. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Airlangga.
- Bachtiar Jajuli. 1987. *Eksekusi Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakan Hukum*. Jakarta: Akademika Pressindo.
- Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Bambang Sunggono. 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bambang Waluyo. 2008. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- C.S.T Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Daeng Naja. 2010. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Fitzgerald, dan Salmad. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Pramedia Group.
- Husni Thamrin. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- J.Satrio. 2002. *Hukum Jaminan Dan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi, dan Gunawan Widjaja. 2006. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Pranan Media Group.
- _____. 2006. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kashadi. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

- Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggunga dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitia.
- M Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Adam. 1985. *Imu Pengetahuan Notariat*. Bandung: Sinar Baru.
- Purwahid Patrik, dan Kashadi. 2006. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- R Setiawan. 2008. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bima Cipta.
- R Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bhakti.
- _____. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Rachmadi Usman. 2006. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Rudi Indrajaya, dan Ika Ikmasari. 2016 *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta: Visimedia.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Jakarta: Alumni.
- _____. 1999. *Hak Tanggungan*. Bandung: Penerbit Alumni.

Salim H.S. 2006. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.

_____. 2008. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soerjono Soekanto. 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: UI-Press.

Sutardja Sudrajat. 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju.

Sutarno. 2009. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.

Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: CV Pustaka Setia.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

C. Internet

<http://bisdansigalingging.blogspot.co.id/2014/10/teori-tentang-perjanjian.html>.

<http://hukumx.blogspot.co.id/2014/02/perjanjian-menurut-pasal-1320-kuh.html>.

<https://konsultanhukum.web.id/syarat-sahnya-perjanjian/>

m.hukumonline.com/klinik/detail/cl3400/permasalahan-cessie-dan-subrogasi