

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti strategis bagi umat manusia. Karena 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. Diatas 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 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, komponen atau bagian yang banyak ini satu sama lain berada dalam keterikatan yang kait mengait dan fungsional. Regulasi dan sistem hukum yang pasti dan mengikuti modernitas kehidupan masyarakat akan sangat membantu didalam 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 didalam 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 di setiap 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.

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 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.¹

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. Dalam praktek, jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah

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

tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atau dapat diikat dengan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah diatur 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 atau tanah dan bangunan serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan.

Dengan diundangkannya pada tanggal 9 April 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berada diatas tanah atau tanah dan bangunan (UUHT), maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam bukum II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 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. Secara lebih spesifik peraturan mengenai Hak Tanggungan tersebut diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dijelaskan bahwa pada hakekatnya 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 (UUPA), berikut atau tidak berikut 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 didalam Pasal 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996.

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 kantor pertanahan serta pihak-pihak yang lain. Lembaga lembaga ketiga inilah yang menyebabkan pola Hak Tanggungan menjadi pola hubungan kredit yang terstruktur dan menarik. Dari mulai pengajuan kredit, pendaftaran sampai pada pola permohonan penghapusan atau royas pihak-pihak yang mempunyai kewenangan disini saling bersimbiosis secara sinergis dan terstruktur.

Didalam pelaksanaannya Hak Tanggungan yang sudah diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ternyata bisa 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 didalam 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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) 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) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi. 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.

Larangan dilakukan pembagian Hak Tanggungan, larangan tersebut 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 komplek perumahan dan rumah susun yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan rumah seluruh komplek dan kemudian hasil pembangunan rumah dijual kepada pemakai satu persatu. Dengan dimungkinkannya Hak Tanggungan itu dimungkinkan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebatas pinjaman yang telah dilunasinya.

Terjadi proses pergesaran privat publik merupakan suatu aspek penerapan sistem yang menyimpang. Jika hubungan perbankan adalah

bersifat privat, dalam proses penanganan kredit macet demi percepatan pengembalian alasan ekonomis lainnya, maka tidak seluruhnya diajukan ke pengadilan negeri.

Pergeseran hukum ini dapat dilihat dari beberapa ketentuan Undang-Undang seperti Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 hak Tanggungan, dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992 tentang Fidusia.

Dengan berakhirnya masa tugas Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) 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 BPPN menjadi kekayaan negara yang pengelolaannya dilakukan oleh Menteri Keuangan dan selanjutnya seluruh aset tersebut diserahkan kepada PT. Perusahaan Pengelola Aset (dahulu BPPN untuk selanjutnya disebut PT. PPA).

Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dalam praktek, khususnya yang menyangkut pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat, masih banyak ditemukan kendala-kendala baik yang bersifat teknis maupun administratif. Hal demikian juga terjadi pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, dimana kendala administratif tersebut antara lain adalah ada sertifikat yang mana kreditornya adalah bank yang telah

dilikuidasi dan asetnya telah dikuasai oleh PT. PPA, pada saat sertifikat akan diproses Roya, ternyata sertifikat tersebut belum mendapat surat keterangan roya dan sertifikat hipotik yang masih ada pada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN Cq. Departemen Keuangan), dengan demikian untuk mengroya hal yang dilakukan harus mendapat surat keterangan tersebut. Sehingga dalam masalah ini yang berwenang mengeluarkan surat keterangan roya dalam pengajuan pencoretan pada sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan adalah Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN Cq. Departemen Keuangan).

Selanjutnya kendala yang bersifat teknis, adalah dalam pengembalian Sertifikat Hipotik dan surat royanya tersebut ternyata bank telah dilikuidasi yang asetnya selanjutnya dikuasi oleh PT. PPA. Pada saat akan di Roya, siapa yang berhak untuk mengeluarkan Surat Royanya. Dari hal-hal yang penulis ungkapkan diatas itulah yang mendasari penulis mengambil tema mengenai Hak Tanggungan “STATUS HAK TANGGUNGAN AKIBAT DARI LIKUIDASINYA BANK BDNI-BBO STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 543 PK/PDT/2009”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, permasalahan yang muncul dalam tugas akhir ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana jaminan Debitur dan pelaksanaan Roya Hak Tanggungan akibat dari status likuidasinya Bank?
2. Apakah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 543 PK/PDT/2009 sesuai dengan prinsip hukum Hak Tanggungan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Untuk mengetahui status jaminan Debitur dan pelaksanaan Roya Hak Tanggungan akibat dari likuidasinya Bank.
2. Untuk mengetahui dasar hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam memenuhi unsur hukum Hak Tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Sebagai sebuah referensi ilmiah tentang bagaimana mekanisme pembebanan hak atas tanah oleh Hak Tanggungan, pendaftaran dan penghapusan (roya) pada Kantor Pertanahan.

2. Kegunaan Praktis

Bagi masyarakat secara umum, dapat dipergunakan sebagai media didalam memahami hal-hal yang berkaitan dengan mekanisme Hak Tanggungan dan penyelesaiannya sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Sistem hukum di Indonesia banyak dipengaruhi oleh Belanda yang telah menerapkan pilar-pilar ketentuan yang mengikat antara masyarakat dengan penguasa maupun masyarakat dengan masyarakat sendiri. Sistem hukum yang dimaksud adalah sistem hukum Eropa atau disebut sistem hukum Romawi Jerman. Adapun sumber dari sistem Hukum Eropa atau Romawi Jerman ini adalah Hukum Romawi kuno yang dikembangkan di benua Eropa (*Eropa Continental*) oleh negara-negara seperti Prancis, Spanyol, Portugis dan lain-lain. Berkembangnya sistem Hukum Romawi Jerman adalah berkat usaha dari Napoleon Bonaparte yang berusaha menyusun *Code Civil* atau *Code Napoleon Bonaparte* dengan sumber berasal dari Hukum Romawi. Sistem hukum ini pertama kali berkembang dalam hukum perdatanya atau *private law* atau *civil law*,² yaitu hukum yang mengatur hubungan sesama anggota masyarakat. Oleh karena itu, sistem Hukum Romawi Jerman ini lebih terkenal dengan nama sistem hukum *civil law*.

Selain sistem *civil law*, juga dikenal dengan adanya sistem *common law*. Rene Devid dan John E.C.Brierley menyebutkan terdapat 3 (tiga) sistem hukum yang dominan yakni sistem hukum *civil law*, *common law*, dan *socialist law*. Namun, dalam perkembangannya sistem *socialist law* ini ternyata banyak dipengaruhi oleh sistem *civil law* dimana negara-negara

² Rene Devid and John, Brierley, *Major Legal Systems in the World Today, Second Edition*, (Landon : Stevens & Sons, 1978), hlm.21

sosialis banyak menganut sistem *civil law*.³ Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka dapat dikatakan bahwa sistem hukum yang dominan hanya 2 (dua) yaitu sistem hukum *civil law* dan *common law*.

Sistem *common law* bersumber dari hukum Inggris yang berkembang dari ketentuan atau hukum yang ditetapkan oleh Hakim (*Judge*) dalam keputusan-keputusan yang telah diambilnya (*Judge Made Law*), umumnya di negara dengan sistem hukum *common law* terdapat ketidakpastian hukum dan untuk menghindari hal tersebut maka sejak abad ke-19 dipegang asas hukum yang bernama *the rule of precedent* yaitu keputusan-keputusan hakim yang sudah ada harus dijadikan pegangan atau keputusan hakim itu harus mengikuti keputusan hakim sebelumnya. *The rule of precedent* sering disebut juga sebagai contoh *state decisis* yang berarti sebagai *to stand by (previous) decisions* (berpegang atau berpatokan pada putusan-putusan sebelumnya).⁴ Sistem hukum *common law* ini dianut oleh negara-negara yang berbahasa Inggris beserta dengan persemakmurnya, seperti negara Inggris, Amerika Serikat, Kanada dan Australia. Kecuali negara bagian Louisiana di Amerika Serikat dan Provinsi Quebec di Kanada yang menganut sistem hukum *civil law*.

Sekilas mengenai perbedaan antara *civil law* (Eropa *Continental*) dengan *common law* (*Anglosaxon*) dapat dilihat dari segi perkembangan keduanya. Perkembangan sistem *civil law* diilhami oleh para ahli hukum

³ *Ibid*, hlm.25

⁴ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1996), Cet. Ke 2, hlm.16

yang terdapat pada universitas-universitas, yang menentukan atau membuat peraturan hukum secara sistematis dan utuh. Sedangkan perkembangan sistem *common law* terletak pada putusan-putusan hakim, yang bukan hanya menerapkan hukum tetapi juga menetapkan hukum.⁵

Hukum di negara dengan sistem *civil law* pada umumnya ditujukan untuk menetapkan suatu kaidah atau norma yang berada di suatu lingkungan masyarakat untuk diikuti dan dipatuhi oleh masyarakat itu sendiri. Dengan demikian, hukum merupakan bagian integral dari kehidupan bersama yang mengatur dan menguasai sesama manusia juga dapat dikatakan hukum terdapat dalam masyarakat manusia sehingga dalam setiap masyarakat selalu ada sistem hukum.⁶

Hal ini sesuai adagium; *ubi sociates ibi jus* yang artinya (dimana) ada masyarakat (disitu) ada hukum. Berbeda dengan sistem hukum *common law* yang tidak mengenal pembagian secara prinsipil atas hukum publik dan hukum perdata, maka pada sistem hukum *civil law* pembagian hukum publik dan hukum perdata (*private*) merupakan hal yang sangat esensial. Hukum Publik lazimnya dirumuskan sebagai hukum yang mengatur kepentingan umum dan mengatur hubungan penguasa dengan warga negaranya. Kepentingan umum dan mengatur hubungan penguasa dengan warga negaranya. Pelaksanaan peraturan Hukum Publik dilakukan oleh penguasa, sedangkan Hukum Perdata adalah hukum antar perorangan yang

⁵ *Ibid*, hlm.17

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 1999), Cet. Ke 2, hlm.28

mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat. Pelaksanannya diserahkan kepada masing-masing pihak.⁷

Pemerintah Hindia Belanda melakukan kodifikasi atas hukum perdata dengan memuat sekumpulan peraturan perundang-undangan dalam suatu kitab yang bernama '*Burgerlijk Wetboek*' yang sekarang dikenal dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut KUHPerdata. Kitab hasil peninggalan warisan pemerintah Hindia Belanda ini hingga kini masih dipakai atau digunakan.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-1990, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukannya sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan. Sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia sedangkan perkembangan yang

⁷ *Ibid*, hlm.122

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, Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan.

Berhubungan dengan hal-hal tersebut diatas, maka dibentuklah Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam UUPA, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Hak Tanggungan lahir dengan sebuah perjanjian. Dalam kenyataan, banyak pihak pemberi Hak Tanggungan 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.

Dalam setiap pemberi 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). Disamping itu kreditor meminta agar debitor menyerahkan asli sertifikat tanah yang menjadi obyek Hak

Tanggungannya tersebut untuk pelunasan hutang debitor. Setelah itu PPAT mengecek sertifikat hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan untuk mengetahui apakah masih ada beban Hak Tanggungan atau tidak ada, apabila tidak ada kemudian PPAT mendaftarkan perjanjian tersebut ke Kantor Pertanahan. Kemudian Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah debitor yang ada di Kantor Pertanahan serta menyalin catatan tersebut didalam sertifikat Hak Atas Tanahnya.

Sebagai tanda bukti Hak Tanggungan Kantor Pertanahan 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 Kantor Pertanahan yang isinya menyatakan karena hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan sudah lunas maka Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah debitor.

Dalam 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 Kantor Pertanahan 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

Tanggung jawab ditarik oleh Kantor Pertanahan dan dinyatakan tidak berlaku lagi, demikian juga buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu untuk menggambarkan bagaimana pelaksanaan royas dalam hal bank selaku kreditor telah dilikuidasi, syarat-syarat apa yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan royas tersebut, hambatan-hambatan apa yang terdapat dalam royas dan bagaimana cara mengatasinya.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah normatif deskriptif yaitu penelitian hukum dengan cara menelusuri atau menelaah dan menganalisis bahan pustaka atau bahan dokumen siap pakai berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah. Dalam studi kasus ini metode yang digunakan adalah melihat isi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tugas akhir ini adalah:

1. Tipe Penelitian

Dalam membahas permasalahan yang diajukan, peneliti menggunakan tipe penelitian hukum normatif, dimana yang dilakukan terhadap bahan pustaka atau disebut dengan penelitian kepustakaan seperti

Undang-Undang, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahannya yaitu seperti Hukum Jaminan dan Hak Tanggungan. Tujuannya adalah untuk mengkaji kedudukan permasalahan Hukum Haminan Hak dan Hak Tanggungan yang terjadi akibat likuidasinya bank.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah deskriptif analitis yaitu memaparkan data sebagaimana adanya untuk kemudian dilakukan analisis terhadap data tersebut berdasarkan kaidah-kaidah relevan.

Dalam hal ini menggambarkan bagaimana proses penghapusan Hak Tanggungan akibat bank telah dilikuidasi menurut Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Bank Indonesia.

3. Jenis Data

Penelitian ini dilakukan dengan cara mencari data sekunder yaitu data yang sudah jadi yang pada umumnya dalam keadaan siap pakai, yang mana dapat digunakan segera, bentuk dan isi data yang terdiri dari:

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- e. Peraturan Bank Indonesia

G. Sistematika Penulisan

1. Bagian Pendahuluan : Judul tugas akhir, abstrak, halaman pengesahan, motto persembahan, kata pengantar, daftar isi
2. Bagian isi Tugas Akhir :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan Latar Belakang mengapa penulis mengangkat judul tentang pelaksanaan Pencoretan di dalam Serifikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, juga dikemukakan Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan, Pembebanan Hak Oleh Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Atas Tanah, Penghapusan dan berakhirnya Hak Tanggungan (*Roya*), Bank Likiudasi dan Landasan Hukum kebijakan PT. Perusahaan Pengelola Aset (PT. PPA).

BAB III Bank Beku Operasi

Dalam bab ini berisi pengertian dari Bank Beku Operasi (BBO), dan Latar Belakang Bank Beku Operasi (BBO) yang dilihat dari tujuan dan fungsi terhadap Undang-Undang Perbankan, dan Peraturan Bank Indonesia, penyelesaian perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan

Hak Tanggungan apabila bank selaku kreditor telah dilikuidasi.

BAB IV ANALISIS

Dalam bab ini menerangkan tentang kasus posisi, isi putusan, dasar hukum yang digunakan dan kesimpulan dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 543 PK/Pdt/2009.

BAB V PENUTUP

Penutup ini berisi tentang kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dan saran-saran yang dianggap perlu sebagai masukan dalam penulisan tugas akhir ini.