

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang Masalah**

Indonesia sebagai negara yang berkembang ditandai dengan adanya program pembangunan nasional yang berkesinambungan. Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga kebutuhan tersedianya dana modal yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dana modal merupakan faktor yang paling penting dalam kegiatan usaha di bidang kewiraswastaan. Dalam dunia usaha seringkali kita jumpai permasalahan mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan mengembangkan usahanya namun terbentur dengan modal yang tidak mencukupi. Dana yang diperoleh melalui perkreditan dan merupakan utang dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti bank-bank pada umumnya, lembaga-lembaga pembiayaan, pasar uang yang memperjualbelikan surat-surat utang jangka panjang (obligasi) atau dari sumber-sumber pembiayaan lainnya.

Banyak pengusaha yang dihadapkan dengan masalah persediaan modal yang kurang, dan dalam keadaan demikian, pengusaha-pengusaha tersebut akan sangat membutuhkan pihak lain yang dapat memberikan

pinjaman modal atau kredit. Disinilah pihak lain yang dapat diandalkan untuk pemberian kredit dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sehingga mampu mendorong roda perekonomian masyarakat, dalam konteks ini, bank menyalurkan kredit berdasarkan kepentingan ekonomi masyarakat. Hal ini tidak lepas dari situasi dimana pada satu sisi, terdapat golongan masyarakat yang memiliki kemampuan untuk mengelola dan menginvestasikan dana tersebut melalui kegiatan ekonomi guna mendapatkan akumulasi keuntungan namun mempunyai masalah dana. Di satu sisi, ada sekumpulan masyarakat yang memiliki kelebihan dana tetapi tidak memiliki kemampuan untuk mengolah dana tersebut.

Keberadaan agunan berupa jaminan dipandang sangat penting meskipun tidak dapat dikatakan mutlak dalam pemberian kredit dari lembaga keuangan kepada masyarakat. Dalam praktik perbankan sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan gadai

berdasarkan KUHPerdara dan lembaga jaminan fidusia berdasarkan berdasarkan UU No.42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia , apabila jaminan tersebut merupakan benda bergerak, atau dengan lembaga Hak Tanggungan berdasarkan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan. <sup>1</sup>

Prakteknya pihak bank selaku kreditur dalam memberikan fasilitas secara kredit, meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan berdasarkan persyaratan-persyaratan sebelumnya telah disepakati antara pihak bank selaku kreditur dan peminjam selaku debitur. Oleh pihak bank jaminan akan digunakan untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur ingkar janji/wanprestasi. Agunan adalah jaminan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit dan merupakan unsur penilaian yang dilakukan oleh pihak bank sebelum memberikan kredit kepada pihak yang memerlukannya. Menurut pihak bank, jaminan yang paling aman dan sesuai dengan jumlah kredit yang dikeluarkan adalah tanah, karena dalam batas-batas tertentu tanah dianggap sebagai benda jaminan yang relatif aman, dalam arti apabila tanah yang dijaminan tersebut tidak ada masalah. Tanah merupakan jaminan yang sangat menguntungkan bagi pihak bank, karena disamping harga jualnya tinggi, tanah juga mempunyai nilai yang terus meningkat dalam kurun waktu tertentu dan tidak akan mengalami kemerosotan.

---

<sup>1</sup> Anis Masdurohatun, 2016 Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah yang berkeadilan. Semarang: Unissula Press.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh Bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terhadap setiap debitur dan kreditur yang berlaku demi hukum tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Dengan berlakunya ketentuan ini, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu. Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata tersebut merupakan ketentuan yang memberikan perlindungan dan bersifat universal yang terdapat pada sistem hukum setiap negara. Selanjutnya pasal 1132 KUHPerdata menegaskan :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Dalam pasal ini diatur mengenai hasil penjualan harta kekayaan debitur yang dibagikan antara para kreditur apabila debitur cedera janji tidak melunasi utangnya, maka harta kekayaan debitur tersebut menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan

utang kepada debitur. Artinya, apabila debitur cidera janji tidak melunasi utangnya, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur tersebut dibagikan secara proporsional, menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila diantara para kreditur diantara para kreditur itu terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur yang lain.<sup>2</sup> Subekti menyatakan, tujuan hak jaminan (tanggungan) untuk mengatur keseimbangan posisi kedua belah pihak kreditur dan debitur didalam suatu perhubungan hukum hak-hak jaminan dan dimaksudkan sebagai usaha pengaman di bidang perkreditan..

J. Satrio mengemukakan, bahwa dari Pasal 1131 KUHPerdara dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut:<sup>3</sup>

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

Oleh karena itu lembaga hak jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik adalah :<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup>Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 2001, *Hukum Jaminan di Indonesia-Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan perorangan*, Yogyakarta: Liberty, Hlm 37.

<sup>3</sup>Usman, Rachmadi, 1999, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas tanah*, Jakarta: Djambatan, hlm 22.

<sup>4</sup>Ibid, hlm 25.

1. Yang dapat secara mudah membantu memperoleh kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit.

Penggunaan hak atas tanah adalah penting sebagai jaminan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan, karena tanah selain dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan, pada umumnya juga mudah dijual, harganya terus meningkat, tidak mudah musnah, mempunyai tanda bukti hak serta dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur preferen. Karenanya, tanah menjadi salah satu bentuk jaminan yang paling disukai oleh bank.

Tanah sebagai jaminan untuk memperoleh kredit, tidak terlepas dengan UUPA, yang didalamnya mengatur tentang tanah. Dengan berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, maka jaminan atas tanah disebut dengan “Hak Tanggungan”

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi sebagai berikut:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti, bahwa suatu saat debitur wanprestasi, kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

Pada hakikatnya, Hak Tanggungan merupakan ikutan (*Accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya hak tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

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

tanggungannya ini dilakukan apabila seorang nasabah atau debitornya yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan tanpa debitor menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor (bank). Dengan demikian hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula atau pemberi Hak tanggungan, sedangkan bank hanya mempunyai Hak Tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor lainnya. Pelaksanaan perjanjian ini merupakan rangkaian dari suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit dilakukan.

Walaupun sudah ada perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa objek hak atas tanah sudah menjadi jaminan terhadap hutang pemegang haknya, didalam sertifikat tetap tidak ada pencatatan karena yang berhak melakukan pencatatan adalah Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan masing-masing daerah. Hal tersebut telah diatur pada Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Seiring dengan proses tersebut, Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berisi data-data dan keterangan-keterangan tercantum dalam APHT. Jadi Sertifikat Hak Tanggungan ini berfungsi sebagai bukti bahwa atas objek tersebut dibebankan Hak Tanggungan, demikian menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.

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

Dalam kamus hukum, roya berarti penghapusan atau pencoretan, Roya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, roya adalah pencoretan Hak Tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka kantor pertanahan melakukan Roya (pencoretan) catatan hak

tanggung pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan.<sup>5</sup>

Akta consent roya merupakan salah satu akta otentik yang dibuat notaris atas permintaan bank, yang berisi pernyataan pihak bank bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang berada dalam kekuasaannya debitor telah hilang, dimana Sertipikat Hak Tanggungan itu merupakan syarat bagi debitor yang telah melunasi hutangnya untuk melakukan Roya. Keberadaan akta consent roya didasarkan pada kebiasaan dalam praktek karena dalam peraturan perundang-undangan terkait hak tanggungan belum diatur.

Akta consent roya walaupun tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan, notaris berwenang untuk membuat akta ini berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUJN dimana notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik membahas tentang Urgensi Akta Consent Roya yang dibuat oleh Notaris, untuk itu penulis akan mengambil judul tesis yaitu :

---

<sup>5</sup>Efty Hindaru Sudibyo, *Peran Notaris dalam pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya hutang dalam perpektif Kepastian Hukum*, Volume 4 No.2 Juni 2017.

## **“AKTA CONSENT ROYA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM ROYA HAK TANGGUNGAN AKIBAT HILANGNYA SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN DI KOTA PEKALONGAN”**

### **2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan paparan dalam latar belakang masalah di atas, maka permasalahan pokok yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses debitur untuk melakukan roya ke Kantor Pertanahan terhadap obyek hak tanggungan di Kota Pekalongan?
2. Kendala dan solusi apa saja yang dihadapi debitur untuk meroya terhadap sertifikat hak tanggungan yang hilang ?
3. Bagaimana kedudukan akta Consent Roya dalam roya Hak Tanggungan akibat hilangnya sertifikat hak tanggungan ?

### **3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses debitur untuk meroya ke kantor Pertanahan terhadap obyek hak tanggungan di Kota Pekalongan.
2. Untuk mengetahui kendala dan soludi yang dihadapi debitur untuk meroya sertifikat Hak Tanggungan yang hilang .
3. Untuk mengetahui kedudukan akta Consent Roya dalam roya hak tanggungan akibat hilanya sertifikat hak tanggungan.

#### **4. Kerangka Konseptual**

Penelitian ilmiah harus berlandaskan dari suatu konsep sebagai dasar dan menelaah permasalahannya yang dikaji. Konsep sendiri merupakan suatu ringkasan cerita dari suatu kerangka berfikir, yaitu disebut dengan definisi operasional.<sup>6</sup> dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa kerangka berfikir guna dasar sebagai suatu penelitian.<sup>7</sup>

Adapun konsep – konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### **1) Akta Notaris**

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris antara lain :

1. Pendirian Perseroan Terbatas (PT), perubahan juga Risalah Rapat Umum Pemegang Saham.

---

<sup>6</sup>Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Gofindo, hlm 307.

<sup>7</sup>Soejono Soekamto dan Sri Mamudi, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, hlm 7

2. Akta Fidusia
3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
4. Pendirian Yayasan, Perubahan Anggaran Dasar Yayasan
5. Pendirian Badan Usaha - Badan Usaha lainnya
6. Kuasa untuk Menjual
7. Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Jual Beli
8. Keterangan Hak Waris
9. Wasiat
10. Pendirian CV termasuk perubahannya
11. Pengakuan Utang, Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan Perjanjian Kerjasama, Kontrak Kerja
12. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain

## **2) Roya Hak Tanggungan**

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 UUHT. Roya merupakan penghapusan atau pencoretan catatan hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Petanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah Hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena suatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

Consent Roya adalah pernyataan persetujuan untuk meroya, yang biasanya dipakai untuk mengganti surat roya yang hilang, akan tetapi dipakai untuk mengganti sertipikat hipotik yang hilang, padahal yang hilang disini bukan surat roya nya tetapi sertipikat hipotiknya.<sup>8</sup>

### 3) Notaris

Notaris menurut pengertian Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

Notaris menurut pengertian Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>9</sup>

Sedangkan para ahli hukum berpendapat Notaris adalah pejabat umum yang dapat membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan

---

<sup>8</sup>J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm 298.

<sup>9</sup>Adjie, Dr Habib.,2015. *Penafsiran tematik hukum notaris indonesia* , Bandung : PT Refika Aditama. hlm 243

aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>10</sup>

Notaris dalam hal ini yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai, hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.<sup>11</sup>

#### 4) NOTARIS DALAM PERSPEKTIF ISLAM

Perikatan yang terkandung dalam sebuah perjanjian, menurut Islam adalah sesuatu yang harus dijaga. Perikatan tidak hanya sebuah perikatan biasa. Nilai penting yang harus dijaga tersebut dikarenakan didalam sebuah perikatan mengandung kepercayaan, amanah dan kejujuran.

Islam adalah agama yang sempurna. Kesempurnaan itu dapat dilihat dari bagaimana Islam mengatur masalah muamalah. Salah satu bentuk pengaturan muamalah tersebut disebutkan di dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat (282), yang berbunyi :

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dan hendaklah seorang penulis diantara kamu yang menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah yang mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang ia mengimlakkan (apa yang ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki

---

<sup>10</sup><http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-notaris-definisi-syarat.html>

<sup>11</sup> Setyaningsih, “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dengan jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto”, Jurnal Akta, Vol 5 Nomor 1, 2018, hal 2.

(diantaramu). Jika tidak ada dua orang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil, dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil disisi Allah dan lenih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu, (tulislah muamalah itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tak ada dosa bagi kamu, (jika) maka tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual-beli; dan janganlah penulis dan saksi-saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan yang (demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

“...Seorang Penulis...”, pada ayat diatas menunjukkan bahwa keberadaan seorang penulis adalah penting. Penulis tersebut bertugas untuk mencatat atas setiap hal yang berkaitan dengan uang didalam hubungan muamalah. Hal tersebut menunjukkan bahwa Islam menghendaki suatu kejelasan tanggungjawab dari sebuah perikatan dalam hubungan muamalah agar senantiasa menjadi baik”.<sup>12</sup>

“...Seorang Penulis...”, dalam konteks ayat tersebut dapat diterjemahkan sebagai seorang Notaris. Notaris juga memiliki fungsi yang sama, yaitu sebagai pencatat yang menuangkan maksud yang dihendaki baik antara kreditor dengan pihak nasabah. Notaris juga menjadi saksi atas sebuah perikatan yang terjadi. Oleh karena itu, jelaskan bahwa keberadaan Notaris memang dikehendaki dan memiliki dasar hukum yang kuat dalam segi nilai-nilai syariah karena memang dikehendaki keberadaannya oleh Al-Qur’an.

---

<sup>12</sup>Titut Amalia, 2007, *Analisa Peranan Notaris Dalam Pembentukan Akad di Bank Syariah berdasarkan Hukum Islam dan ketentuan yang berlaku di Indonesia*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok: hlm: 58

Selain didalam Al-Qur'an, peranan seorang Notaris dalam akad juga diakui keberadaannya secara tidak langsung, sebagaimana bunyi hadits berikut :

“Dari Jabir Radhiyallahu'anhu beliau berkata, Rasulullah SWA, Allah melaknat orang yang memakan (pemakai) riba, orang memberi riba, dua orang saksi dan pencatat (dalam transaksi riba), mereka sama saja”. (HR. Muslim dan Ahmad)”.

“...Pencatat...” sebagaimana disebutkan dalam hadits ini menunjukkan keberadaan dan peranan seorang Notaris didalam menjaga nilai-nilai syariah dalam sebuah akad”.<sup>13</sup>

Selain didalam Al-Qur'an dan Hadits, Iftihad ulama juga memberikan pengakuan terhadap keberadaan profesi Notaris. Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan sebuah dewan yang beranggotakan ulama-ulama dan mengeluarkan fatwa berdasarkan ijtihad dalam lingkup kegiatan keuangan, produk dan jasa keuangan syariah. Dewan Syariah Nasional (DSN) memang tidak membuat sebuah fatwa tersendiri mengenai keberadaan Notaris, akan tetapi terkandung secara implisit dalam fatwa-fatwa mengenai beberapa produk perbankan syariah. Salah satu contoh adalah fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Mudharabah (Qiradh). Dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa salah satu rukun dan syarat pembiayaan yang harus dipenuhi adalah pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad) dengan memperhatikan salah satu halnya, yaitu akad yang dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Ibid

<sup>14</sup>Ibid, hlm 60

## 5) Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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 memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.<sup>15</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan. Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria telah diatur mengenai Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka amanah dari Pasal 51 UUPA telah terpenuhi, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan creditverband. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka dualisme sebagaimana tersebut di atas tidak ada lagi.<sup>16</sup> Dengan

---

<sup>15</sup>Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm 52

<sup>16</sup>Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm 52.

demikian hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah. Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.<sup>17</sup>

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

#### **6) HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM**

Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (*Rahn Tasjili*). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh A Wangsawidjaja bahwasanya *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemilikinya. Dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap dalam penguasaan penerima fasilitas (*Rahin*). Dalam Fatwa DSN MUI No. 68 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas.<sup>18</sup> Islam membolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamalah. Sebagaimana QS.Al-Baqarah ayat 28

---

<sup>17</sup>Maria S.W. Sumardjono, Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Hukum (*Ius Quia Iustum*), No.7 Vol. 4, 1997, hlm. 85.

<sup>18</sup>Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjili*

menganjurkan umatnya untuk mencatat hutang serta memberikan adanya jaminan untuk melunasi hutang. Aturan tentang *Rahn* dalam fikih muamalah telah diatur secara jelas baik proses serta aturannya.

Hingga saat ini aturan hak tanggungan dalam Islam sebenarnya belum ada, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasannya perbankan menerapkan aturan yang terdapat dalam konsep gadai. Secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasanya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank. Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan dengan ketentuan yang telah disepakati.

Hak tanggungan tetap diterapkan dalam perbankan dengan alasan kegiatan tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia dalam mendapatkan fasilitas dari bank. Istilah adat atau kebiasaan dalam Islam lebih dikenal dengan “ *‘addah* ” yang berarti tradisi atau yang lebih dikenal dengan *Urf* .<sup>19</sup> Suatu kebiasaan bisa terus diterapkan dengan syarat tidak bertentangan dengan dalil Nash dan Qath’I serta mengandung masalah bagi para pihak, sehingga apabila adat tersebut tidak mengandung masalah maka tidak boleh diterapkan lagi.

## **5. Kerangka Teori**

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan

---

<sup>19</sup>Muh Kurdi Fadal, *Kaidah-kaidah Fikih* , (Jakarta: CV. Artha Rivera, 2008), hlm 69

menghadapkan fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, guna menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.<sup>20</sup> Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah teori tanggungjawab, teori kewenangan dan teori kepastian hukum.

## 1) TEORI KEADILAN

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti tidak berat sebelah, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar seseorang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Teori keadilan menurut ahli hukum :

### 1. Teori Aristoteles

Beliau adalah seorang filsuf pertama kali yang merumuskan arti keadilan. Ia mengatakan bahwa keadilan adalah memberikan

---

<sup>20</sup>Otje Salman dan anton F Susanto, 2004, Teori Hukum Mengingat, Mengumpul dan Membuka Kembali, Refika Aditama Press, Jakarta, hlm. 21.

kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Selanjutnya dia membagi keadilan menjadi 2 bentuk :

- a) Keadilan distributif adalah keadilan yang ditentukan oleh pembuat undang-undang, distribusinya memuat jasa, hak, dan kebaikan bagi anggota-anggota masyarakat menurut prinsip kesamaan proporsional.
- b) Keadilan kolektif adalah keadilan yang menjamin, mengawasi, dan memelihara distribusi ini melawan serangan-serangan illegal.

## 2. Teori Hans Kelsen

Menurutnya keadilan tentu saja digunakan dalam hukum, dari segi kecocokan dengan undang-undang. Ia menganggap sesuatu yang adil hanya mengungkapkan nilai kecocokan relatif dengan sebuah norma “adil” hanya kata lain dari “benar”.

## 3. Teori Herbert Spenser

Yang menyatakan bahwa setiap orang bebas menentukan apa yang dilakukannya, asal tidak melanggar kebebasan yang sama dari orang lain.<sup>21</sup>

## 2) TEORI KEWENANGAN

Teori Kewenangan Menurut kamus praktis Bahasa Indonesia yang disusun oleh A.A. Waskito, kata kewenangan

---

<sup>21</sup> Ansori, Abdul Ghofur, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, aliran, dan pemaknaan*, Yogyakarta : Universitas Gajah Mada. Hal 89.

memiliki arti hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah kewenangan tidak dapat disamakan dengan istilah urusan karena kewenangan dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban untuk menjalankan satu atau beberapa fungsi manajemen (pengaturan, perencanaan, pengorganisasian, pengurusan dan pengawasan) atas suatu objek tertentu yang ditangani oleh pemerintahan.<sup>22</sup>

Seiring dengan pilar utama Negara<sup>23</sup> yaitu asas legalitas, berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari Peraturan Perundang-Undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah Peraturan Perundang-Undangan.<sup>24</sup> Kekuasaan atau kewenangan senantiasa ada dalam segala lapangan kehidupan, baik masyarakat yang sederhana apalagi pada masyarakat yang sudah maju.

#### 1) Kewenangan Atribusi

---

<sup>22</sup>Agussalim Andi Gadjong, 2007, Pemerintahan Daerah Kajian Politik Hukum, Bogor : Ghalia Indonesia. hlm. 95.

<sup>23</sup>Menurut Jimly Asshiddiqie: Dalam konsep Negara hukum, diidealkan bahwa yang harus menjadi panglima dalam seluruh dinamika kehidupan kenegaraan adalah hukum, bukan politik maupun ekonomi. Jimly Asshiddiqie, 2007, Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hlm. 297.

<sup>24</sup>Yuliandri, 2010, Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan, Cet akan 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 249.

Menurut Indroharto berpendapat bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu atau diciptakan suatu wewenang baru.<sup>25</sup>

## 2) Kewenangan Delegasi

Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha Negara lainnya, jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.

## 3) Kewenangan Mandat

Pada mandat tidak dibicarakan penyerahan-penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang, dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (setidaknya dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal.

Istilah kewenangan dan wewenang dalam Hukum Administrasi Negara terdapat perbedaan pandangan dari beberapa literatur yang ada, secara konseptual istilah kewenangan sering disebut authority,

---

<sup>25</sup>HR. Ridwan, Op. Cit., hlm. 103.

gezag atau yurisdiksi dan istilah wewenang disebut dengan competence atau bevoegdheid.<sup>26</sup>

Menurut Atmosudirdjo antara kewenangan (authority, gezag) dan wewenang (competence, bevoegheid) perlu dibedakan, walaupun dalam praktik pembedaannya tidak selalu dirasakan perlu.<sup>27</sup> Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam menjalankan roda pemerintahan, dimana didalam kewenangan mengandung hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum publik.

Kajian hukum Administrasi Negara, sumber wewenang bagi pemerintah dalam menyelenggarakan suatu pemerintahan sangatlah penting, hal ini disebabkan karena dalam penggunaan wewenang tersebut selalu berkaitan dengan pertanggungjawaban hukum, dalam pemberian kewenangan kepada setiap organ atau pejabat pemerintahan tertentu tidak terlepas dari pertanggungjawaban yang ditimbulkan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris).

---

<sup>26</sup>SF. Marbun, 1997, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, hlm. 153

<sup>27</sup>Prajudi Atmosudirdjo, 1994, *Hukum Administrasi Negara, Cetakan Kesepuluh*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 78.

### 3) TEORI KEPASTIAN HUKUM

Teori Kepastian Hukum Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di “hadapan” atau “oleh” Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.<sup>28</sup>

Menurut pendapat Gustav Radbruch hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan. Tugas hukum adalah untuk

---

<sup>28</sup>Habib Adjie , 2009, Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Bandung: Refika Aditama, hlm. 37.

mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat.<sup>29</sup>

Menurut Soerjono Soekanto: kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.<sup>30</sup> Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible)
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa
- 5) Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan.

---

<sup>29</sup>Heo Huijbers, 1982, Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah, Yogyakarta: Kasius, hlm.163.

<sup>30</sup>Soerjono Soekanto (a),1999, Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis), cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hlm. 55.

Dalam hal Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris. Bila akta Notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta Notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada (para) pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan ketaatannya Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta autentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.<sup>31</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

---

<sup>31</sup>Ibid. Habib Adjie hlm.42.

## 6. Metode Penelitian

### 1) Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, karena sesuai dengan tujuan penulis bahwa penelitian ini terkait secara langsung dengan masyarakat atau lebih mengarah kepada kenyataan apa yang ada di lapangan. Penelitian hukum sosiologis yaitu “penelitian hukum yang memperoleh data dari data primer”.<sup>32</sup>

Segi yuridis dalam penelitian ini adalah meninjau dan melihat serta menganalisa suatu masalah menggunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Dalam penelitian ini, yuridisnya mengenai akta consent roya yang dibuat oleh notaris dalam roya hak tanggungan akibat hilangnya sertifikat hak tanggungan.

Sedangkan dilihat dari segi sosiologis dalam penelitian ini ialah bagaimana undang-undang beserta peraturan yang lainnya digunakan dalam menganalisa kendala yang dihadapi oleh debitur untuk meroya Hak Tanggungan akibat hilangnya sertifikat hak tanggungan, hukum disini dilihat sebagai perilaku Notaris, debitur dan yang berhubungan dengan kreditur atau Bank, sehingga debitur dan kreditur dapat mengetahui peran Notaris dalam pelaksanaan kredit dan proses pengikatan Hak Tanggungan. Oleh karena itu peneliti akan

---

<sup>32</sup> Soemitro, Hanitijo Roni .1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta:Ghalia Indonesia.

berinteraksi langsung dengan responden dan informan melalui pengamatan atau dengan melalui wawancara langsung, sehingga pada akhirnya dapat disimpulkan mengenai apa saja yang menjadi kendala debitur dalam meroya Untuk itu peneliti akan memulai meneliti data primer terlebih dulu kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder.

## 2) Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan atau melukiskan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan teori-teori ilmu hukum dan suatu keadaan atau objek tertentu secara factual dan akurat yang kemudian menganalisa data yang diperoleh dari penelitian.<sup>33</sup>

Penelitian deskriptif analisis merupakan tipe penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu gejala social atau fenomena yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat dengan cara hanya memaparkan fakta-fakta secara sistematis, sesuai dengan kebutuhan dari penelitian.<sup>34</sup>

## 3) Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer dan sekunder, yaitu sebagai berikut :

---

<sup>33</sup>Soerjono Soekanto & Sri Marmudji, Ibid, hlm. 52

<sup>34</sup>Lok, Cit, hlm 98

- a. Data Primer, merupakan data yang di dapat dari lapangan, data di peroleh dari responden. Responden yaitu seseorang atau masyarakat yang memberikan jawaban atas pertanyaan dari peneliti. Responden adalah orang yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dikaji.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan, data sekunder yang dikumpulkan pada penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.
  1. Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Dalam penelitian ini yang di pakai antara lain :
    - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
    - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .
    - c) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
    - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) .
    - e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang bukan berbentuk norma hukum, namun berupa pendapat para ahli, bahan ini di dapat dari literature atau buku – buku hukum, majalah, koran, internet, karyatulis sarjana – sarjana baik berupa skripsi, tesis maupun desertasi.
3. Bahan Hukum Tersier adalah suatu petunjuk yang bisa menggambarkan suatu solusi terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini adalah kamus besar bahasa indonesia, kamus hukum.

#### 4) Teknik Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui :

##### a) Studi Kepustakaan

Dengan mengumpulkan bahan tentang suatu masalah dari berbagai sumber, baik dari buku, majalah, internet, peraturan perundang-undangan maupun peraturab pemerintah, dengan memahami isis kandungan serta mempelajarinya dan mengutip, serta dituangkan dalam analisis suatu permasalahan tersebut.

##### b) Studi lapangan

Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui :

##### a) Studi Kepustakaan

Dengan mengumpulkan bahan pustaka yang didapat dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan dan peraturan perundang-undangan dengan membaca,

memahami, mempelajari dan mengutip bahan – bahan yang berkaitan dengan permasalahan.

b) Studi Lapangan

1. Wawancara

Wawancara dengan melakukan tanya jawab dengan responden yang dijadikan sebagai narasumber dengan cara bebas terpimpin, yaitu pertanyaan hanya memuat garis besar yang mengarah pada permasalahan.

Narasumber yang akan dipilih adalah yang memiliki kapasitas, kompetensi dan korelasi dalam penelitian ini, yaitu meliputi :

- Notaris

5) Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari studi dokumen dan studi lapangan setelah lengkap dan telah di cek keabsahannya akan dianalisis secara kualitatif, kemudian disusun secara sistematis agar diperoleh kejelasan dari permasalahan kemudian di tarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menjadi hal yang bersifat khusus.

## **7. Sistematika Penulisan**

### **Bab I. Pendahuluan**

Terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

## **Bab II. Tinjauan Pustaka**

Terdiri dari Tinjauan Umum tentang Akta, Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan , Tinjauan Umum tentang Notaris, Tinjauan Umum tentang Roya dan Consent Roya.

## **Bab III. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Pada bab ini akan di paparkan analisis dan hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari tigapembahasan.

Proses debitur meroya Hak Tanggungan akibat hilangnya Sertifikat Hak Tanggungan, kendala-kendala yang dihadapi debitur untuk meroya, dan solusi untuk meroya Hak Tanggungan akibat hilangnya sertifikat Hak Tanggungan.

## **Bab IV. Penutup**

Pada bab terakhir tulisan ini akan diakhiri dengan kesimpulan dan saran yang akan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada Bab I, sehingga dapat diambil manfaatnya guna pembahasan atas permasalahan yang sama secara mendalam.