

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri dan memiliki ketergantungan dengan manusia lainnya. Dalam kehidupan sehari-hari manusia sering mengadakan interaksi dengan manusia lain yang terkadang di dalamnya mengandung suatu perikatan salah satunya dalam mengadakan suatu perjanjian.

Hukum perdata yaitu keseluruhan kaidah-kaidah hukum (baik tertulis maupun tidak tertulis) yang mengatur hubungan antara subjek hukum satu dengan yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan di dalam pergaulan kemasyarakatan. Hukum perdata mempunyai arti luas yakni meliputi semua hukum privat materiil dan dapat dikatakan sebagai lawan dari hukum pidana. Hukum privat materiil (hukum perdata materiil) sendiri yaitu hukum yang memuat segala peraturan yang mengatur hubungan antar perseorangan di dalam masyarakat dan kepentingan dari masing-masing orang yang bersangkutan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban seseorang dengan suatu pihak secara timbal balik dalam hubungan terhadap orang lain di dalam suatu masyarakat. Disamping Hukum Privat Materiil, juga dikenal Hukum Perdata Formiil yang lebih dikenal dengan Hukum Acara Perdata yang artinya hukum yang memuat segala peraturan yang mengatur bagaimana caranya melaksanakan praktek di lingkungan pengadilan perdata.

Peraturan hukum perdata di Indonesia dimuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang bersumber dari *Burgerlijk wetboek* (BW) . KUHPerdata mengatur perbuatan perdataa secara materiil di Indonesia yang bersifat umum, salah satunya mengatur tentang perikatan (*van verbintennissen*) yang diatur dalam Buku III KUHPerdata.

Negara Indonesia merupakan negara hukum jadi segala sesuatu harus sesuai dengan hukum atau aturan yang berlaku dan berkembang di dalam masyarakat. Indonesia juga merupakan negara kepulauan yang memiliki sumber kekayaan alam yang sangat melimpah meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa sesuai dengan bunyi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)¹. Hukum tanah di Indonesia harus dilaksanakan sesuai dengan nilai-nilai yang hidup dan berkembang di dalam masyarakat Indonesia sendiri yaitu menggunakan hukum adat.

Pasal 1313 BW Perjanjian adalah Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih yang menimbulkan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut dengan perikatan yang didalamnya mengandung hak dan kewajiban para pihak.²

¹ Pasal 5 UUPA

² Pasal 1313 KUHPerdata

Dari pasal diatas dapat disimpulkan bahwa kewajiban warga negara memanfaatkan sumber daya alam yang telah ada secara maksimal. Untuk memaksimalkan pengelolaan yang meliputi bumi salah satunya dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan yang memerlukan dana yang dapat diperoleh dari utang piutang melalui perbankan. Dalam dunia perbankan di indonesia sendiri diperlukan adanya jaminan untuk mendapatkan dana. Jaminan sangat diperlukan untuk memberikan kepastian hukum atau menjamin utang debitur atas objek jaminan sebagai agunan kepada perbankan selaku kreditur apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 UUPA menetapkan hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan pembebanan hak tanggungan hanyalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunanberikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang³

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnamun setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) berlaku juga hak pakai yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan pembebanan hak tanggungan.⁴ Di dalamnya juga mengatur Jaminan pelunasan utang

³ Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960

⁴ Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996

piutang dalam perjanjian kredit biasanya debitur memberikan jaminan kebendaan salah satunya yaitu jaminan kebendaan hak atas tanah

Pemberian hak tanggungan dilakukan antara kreditur dan debitur dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk dijadikan jaminan atas piutangnya yang kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan.⁵

Dalam melakukan suatu perjanjian harus memenuhi syarat sebagai yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap dalam membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Causa yang halal⁶

Dari sekian banyak perjanjian yang sering dilakukan dan timbul di dalam kehidupan masyarakat salah satunya terkait dengan perjanjian jual beli serta perjanjian kredit. Terjadinya jual beli dilakukan penyerahan barang dari penjual ke pembeli setelah dilakukan pembayaran, sedangkan perjanjian kredit dilakukan penyerahan uang oleh kreditur kepada debitur. Perjanjian kredit dilakukan sebelum perjanjian utang piutang, sedangkan perjanjian utang piutang merupakan pelaksana dari perjanjian kredit. Sehingga pada praktiknya di dalam masyarakat sering terjadi jual beli tanah yang masih

⁵ Pasal 13 UUHT

⁶ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.339.

terikat dengan jaminan utang. Dalam rangka utang-piutang tidak akan pernah terlepas dari jaminan.

Tanah menjadi hal yang sangat erat hubungan dengan kehidupan manusia sehari-hari. Manusia hidup serta melakukan aktivitas sehari-hari di atas tanah. Maka tak heran jika tanah telah menjadi benda ekonomi yang sangat penting untuk dijadikan bahan perniagaan yang nilai jualnya sangat tinggi bahkan sering terjadi sengketa tanah yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat.

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) berbunyi hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) misalnya jual beli tetapi karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan) yaitu sesuatu yang bisa menggerakkan peraturan hukum sehingga ia secara efektif menunjukkan potensinya untuk mengatur⁷, misalnya diwariskan. Sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan tanah dan bangunan yang dilakukan dengan sengaja supaya pemilikan atas tanah dan bangunan terlepas dari pemegang haknya yang semula, dan menjadi pihak lain. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa peralihan pemilikan hak dapat terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu misalnya hibah, jual beli, tukar-menukar.⁸

Untuk memenuhi kebutuhan tanah tersebut dilakukan pembebasan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang

⁷ Satjipto Raharjo, *ilmu hukum*, PT citra aditya bakti, bandung, 2012, hlm.35

⁸ Harum Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut PeraturanPeraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm.48.

terkandung di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁹ Sebagai wujud nyata dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka lahirilah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."¹⁰

Dalam proses jual beli untuk melakukan pemindahan hak dengan pembeli seringkali menjadi permasalahan apakah tanah yang dijual tersebut sudah terbebas dari utang piutang, sengketa, belum disertifikat, belum diroya maupun hal-hal lain yang sering terjadi. Jual beli tanah berdasar pada hukum

⁹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

¹⁰ Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

tanah nasional yang konsepsinya didasarkan hukum adat yang mempunyai sifat:

1. Tunai adalah Penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayar tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup utang piutang
2. Riil (penyerahan hak) adalah Kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, misalnya telah diserahkannya uang oleh pembeli atau diterimanya uang oleh penjual dan telah diserahkannya bidang tanah dari penjual atau diterimanya bidang tanah oleh pembeli
3. Terang.
Perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. (Hukum Tanah Adat) dihadapan kepala desa ini selanjutnya dinisbahkan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). (Hukum.Tanah Nasional)

Sehingga sahnya menurut Hukum Tanah Nasional kita yg bersifat: tunai, riil (penyerahan hak) & terang terjadi setelah ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT

Dalam pengalihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dibuatkan AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dengan adanya perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli.

Suatu objek hak atas tanah yang masih dalam kondisi dibebani hak tanggungan berdasarkan asas “hak tanggungan membebani objek, bukan membebani subjek” (*droit de suite*). Jika peralihan hak atas tanah dilakukan melalui lelang pembeli atau pemenang lelang dapat meminta peralihan hak atas tanah yang dibelinya hanya berbekal kutipan risalah lelang dari pejabat lelang tanpa disertai Roya dari kreditor pemenang jaminan kebendaan.¹¹

Jika peralihan hak atas tanah dilakukan melalui lelang pembeli atau pemenang lelang dapat meminta peralihan hak atas tanah yang dibelinya hanya berbekal kutipan risalah lelang dari pejabat lelang tanpa disertai Roya dari kreditor pemenang jaminan kebendaan.

Dengan adanya perjanjian utang piutang menggunakan jaminan hak tanggungan berupa sertifikat hak atas tanah pasti dikenal adanya roya atau pencoretan hak tanggungan pada sertifikat tanah setelah utang lunas. Pencoretan hak tanggungan atau roya diajukan oleh pihak yang berkepentingan, yang dilakukan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan lunas oleh kreditor. Dapat disimpulkan bahwa roya merupakan pencoretan pada buku tanah karena hak tanggungan telah hapus, jadi roya hanya dapat dilakukan setelah perjanjian kredit yang dijaminakan dengan hak tanggungan lunas.

Jual beli tanah tanpa roya sering terjadi dalam dunia oper kredit jual beli tanah di area perumahan dengan menggunakan sistem KPR. Seringkali orang yang tidak bisa melakukan prestasi memindah tangankan rumah yang dibeli

¹¹ <https://www.hukum-hukum.com/2019/08/balik-nama-sertifikat-tanah-tanpa-roya.html> diakses pada 6 Agustus 2020 pukul 14.08 WIB

dengan sistem kredit kepada orang yang berminat untuk melanjutkan sisa pinjaman tersebut dengan perjanjian antara kedua belah pihak bersama dengan kreditur yang sebelumnya menangani utang piutang tersebut dalam pembelian rumah.

Surat roya adalah penting untuk Anda miliki. Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain. Dengan dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.¹²

Adapun hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan antara lain karena:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan¹³

Dalam setiap kegiatan jual beli apapun berlaku prinsip pembeli adalah raja yang berarti pembeli harus mendapatkan yang terbaik meliputi barang

¹² <https://www.rumah.com/panduan-properti/mengenal-apa-itu-roya-10811> diakses pada 10 Agustus 2020 pukul 17.53 WIB

¹³ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt513fdcf08e6ea/arti-istilah-roya/> diakses pada tanggal 10 Agustus 2020 pukul 20.07 WIB

berupa tanah yang menjadi objek transaksi, dimana seharusnya pembeli harus mendapatkan informasi yang jelas dan transparan tentang objek pembelian tersebut. Disamping itu sebagai pembeli juga harus menjadi pembeli yang cerdas.

Kasus jual beli tanah tanpa royas sertifikat hak tanggungan ini yang akan penulis bahas merupakan kasus yang ada di wilayah hukum Jawa Tengah. Ternyata masih banyak masyarakat di wilayah Jawa Tengah yang mengalami kendala dalam melakukan perbuatan hukum atau peristiwa hukum di bidang pertanahan dikarenakan adanya sengketa tanah atau konflik pertanahan. Salah satunya adalah jual beli tanah tanpa royas sertifikat hak tanggungan. Royas dilakukan ketika debitur telah melakukan prestasi yaitu dengan melakukan pelunasan utang yang dibayarkan kepada kreditur sebagai pemberi dana. Sertifikat hak tanggungan yang belum dilakukan royas dapat dikatakan masih dijadikan sebagai jaminan utang yang dapat menimbulkan sengketa atau konflik jika dilakukan jual beli. Maka dari itu untuk menceah terjadinya sengketa jual beli tanah tanpa royas sertifikat hak tanggungan dapat dilakukan royas pada sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PROSES PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH TANPA ROYA HAK TANGGUNGAN DI WILAYAH HUKUM KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TENGAH”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, maka permasalahan yang dikaji dalam penulisan adalah :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan jual beli tanah tanpa Roya Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah?
2. Apakah jual beli tanah tanpa roya hak tanggungan merupakan jual beli yang sah serta sejauh mana perlindungan hukum terhadap jual beli tanpa roya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dilakukan oleh penulis adalah:

1. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat mengetahui dan memahami proses pelaksanaan jual beli tanah tanpa Roya Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah.
2. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat mengetahui dan memahami apakah jual beli tanah tanpa roya hak tanggungan merupakan jual beli yang sah serta sejauh mana perlindungan hukum terhadap jual beli tanpa roya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan manfaat ganda, antara lain:

1. Secara teoritis

Penelitian ini dibuat dengan harapan untuk mengetahui pelaksanaan teori hukum yang diperoleh dari bangku perkuliahan dan diharapkan dapat menjadi bahan informasi bagi masyarakat, dan dapat

memberikan kontribusi bagi pengembangan keilmuan hukum mengenai jual beli tanah tanpa roya diharapkan dapat menjadi bahan untuk menambah wawasan ilmu hukum bidang jual beli tanah tanpa roya bagi masyarakat umum. Selain itu juga sebagai tugas akhir yang dijadikan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Islam Sultan Agung, serta menjalankan amanah Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu pendidikan, penelitian, dan pengabdian serta diharapkan dapat dikembangkan untuk membantu masyarakat.

2. Secara praktis

a. Bagi Penulis

Sebagai acuan dalam melihat kasus yang terjadi dalam masyarakat tentang jual beli tanah tanpa roya, sehingga mendapatkan pemahaman terkait praktik yang meliputi kasus terkait.

b. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan pengetahuan kepada kalangan masyarakat umum khususnya kepada penjual, pembeli, kreditur sebagai pemberi dana, pejabat pembuat akta tanah yang sekaligus sebagai notaris dalam proses jual beli tanah. Selain itu juga dapat dijadikan sebagai masukan maupun digunakan untuk menambah informasi dalam rangka berkenaan dengan hak tanggungan serta roya hak tanggungan.

c. Bagi Kalangan Akademik

Untuk menambah pengetahuan mengenai jual beli tanah tanpa roya dalam praktek di masyarakat dan dapat memberikan pengetahuan

kepada mahasiswa untuk mengetahui praktek jual beli tanah tanpa royalti sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang hidup dan berkembang di dalam kehidupan masyarakat.

d. Bagi pemerintah

Untuk memberikan gambaran yang lebih mendalam tentang fenomena yang terjadi di dalam masyarakat terkait dengan jual beli tanah tanpa royalti terkait dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Membuat aturan tentang tata cara pelaksanaan jual beli tanpa royalti serta melihat apakah aturan yang sudah berlaku masih sesuai dengan keadaan saat ini.

E. Terminologi

1. Proses

Makna proses dalam KBBI adalah runtutan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu, rangkaian tindakan, pembuatan, atau pengolahan yang menghasilkan produk, perkara dalam pengadilan.¹⁴

Menurut S. Handayani dalam bukunya yang berjudul “Pengantar studi dan Administrasi” mengemukakan bahwa proses adalah serangkaian tahap kegiatan mulai dari menentukan sasaran sampai tercapainya tujuan.¹⁵

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan menurut KBBI merupakan proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).¹⁶

¹⁴ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/proses> diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 12.30 WIB

¹⁵ <http://teori-ilmupemerintahan.blogspot.com/2011/03/pengertian-proses.html> diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 12.26 WIB

Pelaksanaan merupakan aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.¹⁷

3. Jual beli tanah

Jual menurut KBBI merupakan akad mengalihkan hak milik dengan perjanjian bahwa pemilik yang lama dapat membelinya kembali.¹⁸ Sedangkan beli menurut KBBI adalah memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang, memperoleh sesuatu dengan pengorbanan (usaha dan sebagainya) yang berat.¹⁹ Jual beli merupakan persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.

Tanah menurut KBBI diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi di suatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, daratan, permukaan bumi yang terbatas yang ditempati

¹⁶ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pelaksanaan> diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 12.35 WIB

¹⁷ <http://e-journal.uajy.ac.id/18456/3/HK121422.pdf> diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 12.45 WIB

¹⁸ <https://kbbi.kata.web.id/?s=jual> diakses pada 9 Agustus 2020 pukul 19.50 WIB

¹⁹ <https://kbbi.kata.web.id/?s=beli> diakses pada 9 Agustus 2020 pukul 19.56 WIB

suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara; negeri; negara, bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu, dasar.²⁰ Dengan kata lain tanah merupakan permukaan bumi²¹ termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain.

Dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah oleh penjual kepada pembeli dan pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dalam hukum adat disebut jual lepas, jual mutlak, adol turun-temurun, adol plaspati bogor, adol kanggo saklawase.

4. Roya

Roya merupakan pencoretan hak tanggungan pada sertifikat tanah setelah utang lunas atau hak tanggungan hapus.

5. Hak Tanggungan

Hak menurut KBBI adalah benar, milik; kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang, aturan, dan sebagainya), kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu, derajat atau mertabat, wewenang menurut hukum.²²

²⁰ <https://www.hukum-hukum.com/2015/06/kekuatan-hukum-sertifikat-hak-atas.html> diakses pada 10 Agustus 2020 pukul 18.31 WIB

²¹ Pasal 4 ayat (1) UUPA

²² <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak> diakses pada 10 Agustus 2020 pukul 17.57 WIB

Hak adalah dimana hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut yang dilakukan secara terukur dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya.²³

Dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dituliskan bahwa, "Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya."²⁴

6. Wilayah

Wilayah menurut KBBI adalah daerah (kekuasaan, pemerintahan, pengawasan, dan sebagainya); lingkungan daerah (provinsi, kabupaten, kecamatan).²⁵

Wilayah adalah sebuah daerah yang dikuasai atau menjadi teritorial dari sebuah kedaulatan. Pada masa lampau, sering kali sebuah wilayah dikelilingi oleh batas-batas kondisi fisik alam, misalnya sungai, gunung, atau laut. Sedangkan setelah masa kolonialisme, batas-batas tersebut dibuat oleh negara yang menduduki daerah tersebut, dan berikutnya dengan

²³ Satjipto Raharjo, *Op.Cit.*, hlm.53-54

²⁴ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

²⁵ <https://kbbi.web.id/wilayah> diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 12.50 WIB

adanya negara bangsa, istilah yang lebih umum digunakan adalah batas nasional.²⁶

7. Hukum

Hukum dalam KBBI merupakan undang-undang, peraturan, patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.²⁷

Hukum merupakan suatu kaidah-kaidah atau norma-norma atau aturan baik tertulis maupun tidak tertulis yang bersifat mengikat agar dilaksanakan oleh tiap-tiap orang.

8. Kantor wilayah

Kantor menurut KBBI adalah balai(gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dan sebagainya); tempat bekerja.²⁸

Kantor wilayah merupakan pelaksana tugas pokok departemen Indonesia yang berkedudukan di ibu kota provinsi.²⁹

9. Badan Pertanahan Nasional

Badan adalah orang atau kumpulan orang yang bertindak sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum yang bersama-sama mendirikan suatu badan (perhimpunan) dan kumpulan harta kekayaan yang dipisahkan untuk tujuan tertentu (yayasan).

Pertanahan adalah permukaan bumi termasuk tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya.

²⁶ <https://id.wikipedia.org/wiki/Wilayah> diakses pada 28 agustus 2020 pukul 12.55 WIB

²⁷ <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/30/200000969/pengertian-hukum-faktor-penting-pembuatan-dan-istilah-terkait-hukum?page=all> diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 20.40 WIB

²⁸ <https://kbbi.web.id/kantor> diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 20.46 WIB

²⁹ https://id.wikipedia.org/wiki/Kantor_wilayah diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 20.50 WIB

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.³⁰

10. Jawa Tengah

Jawa Tengah (Jateng) adalah sebuah provinsi Indonesia yang terletak di bagian tengah Pulau Jawa. Ibu kotanya adalah Semarang. Provinsi ini berbatasan dengan Provinsi Jawa Barat di sebelah barat, Samudra Hindia dan Daerah Istimewa Yogyakarta di sebelah selatan, Jawa Timur di sebelah timur, dan Laut Jawa di sebelah utara.³¹

F. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara untuk menemukan jawaban akan sesuatu hal. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Setiap penelitian berawal dari ketidaktahuan dan berakhir pada suatu jawaban yang dapat dibuktikan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan hukum

³⁰ https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 21.05 WIB

³¹ https://id.wikipedia.org/wiki/Jawa_Tengah diakses pada 28 Agustus 2020 pukul 21.11 WIB

sebagai law in action³², menggali data dengan cara terjun langsung ke lapangan dengan melihat langsung penerapan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum lainnya dideskripsikan sebagai gejala sosial yang diteliti dimana memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai proses jual beli tanpa royas yang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini dikarenakan objek masalah yang diteliti tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan melainkan juga berkaitan dengan faktor sosiologis yang ada di dalam masyarakat. Dalam hal ini untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli tanah tanpa royas sertifikat hak tanggungan dengan mengadakan penelitian di Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan bahwa penelitian bersifat deskriptif analisis yaitu suatu proses memaparkan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada dengan memberikan gambaran lengkap tentang keadaan serta proses hukum yang berlaku yang bertujuan untuk memberikan gambaran yang lengkap mengenai suatu kejadian yang terjadi di masyarakat dengan jelas.

3. Objek Dan Subjek

³² <https://s.docworkspace.com/d/AK1k3-Psifsjqpiw2ZGnFA> diakses pada 9 Agustus pukul 19.11 WIB

Objek penelitian merupakan sesuatu yang menjadi pokok pembicaraan dan tulisan serta menjadi sasaran penelitian. Dalam hal ini yang menjadi objek penelitiannya adalah jual beli tanpa royalti. Sedangkan subjek dalam hal ini adalah orang yang melakukan perjanjian.

4. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini merupakan subjek darimana data diperoleh. Penelitian ini merupakan penelitian sosiologis yang dilakukan dengan cara menggali data dengan cara terjun langsung ke lapangan dengan melihat langsung penerapan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum lainnya dideskripsikan sebagai gejala sosial yang diteliti.

Penelitian hukum sosiologis ini perlu dilakukan penyusunan hipotesis yang diperoleh data dari memeriksa, meneliti data yang diperoleh untuk mencari fakta dan kebenaran yang dapat yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat.

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang bersumber langsung dari responden di lokasi penelitian, informasi yang diperlukan melalui observasi, wawancara, kuesioner secara terbuka maupun tertutup.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang bersumber dari buku-buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum, media cetak, elektronik.

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .
- d. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan-Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).
- e. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Dalam melakukan penulisan ini menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul penulis mengambil dari buku-buku hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Dalam penulisan ini penulis menggunakan sumber bahan tersier yang digunakan adalah *website* dan jurnal hukum online.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan persoalan tentang metode apa yang berkaitan dengan teknik-teknik dalam penumpulan data. Jenis yang digunakan sesuai dengan permasalahan yang diamati. Jenis penelitian ini termasuk penelitian hukum sosiologis maka dari itu peneliti menggunakan studi kasus di lapangan untuk alat pengumpul datanya.

Dalam rangka pengumpulan data penelitian ini menggunakan beberapa teknik, yaitu :

a. Observasi

Observasi ada dua jenis yaitu Observasi pra penelitian yaitu peninjauan dan penjajakan awal gejala atau hal yang berhubungan dengan penyusunan proposal penelitian dan perkiraan data yang diperlukan. Sedangkan observasi saat penelitian yaitu kegiatan pengumpulan data di lokasi penelitian berdasarkan proposal penelitian.

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara yaitu suatu kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden di lokasi penelitian, informasi yang diperlukan peneliti. Wawancara berisi tentang :

1. Pengetahuan, pengalaman, perasaan, perlakuan, tindakan dan pendapat dari responden mengenai peristiwa hukum yang terjadi,
2. Subjek pelaku dan objek perbuatan dalam peristiwa hukum yang terjadi,
3. Proses terjadi dan berakhirnya peristiwa hukum,

4. Solusi yang dilakukan oleh para pihak, baik yang ada konflik maupun yang tanpa konflik
5. Akibat yang timbul dari peristiwa hukum yang terjadi.

Bentuk Wawancara ada 2, yaitu :

1. Berstruktur yaitu pewawancara menggunakan daftar pertanyaan yang sudah dirumuskan dengan menyediakan alternatif jawaban sehingga responden memilih salah satu jawaban yang dianggap paling sesuai.
2. Tak Berstruktur yaitu pewawancara tidak menyediakan alternatif jawaban kepada responden, melainkan responden diberi keleluasaan untuk menjawab sesuai isi hatinya.

c. Kuesioner

Kuesioner adalah daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan proposal penelitian, digunakan untuk mengumpulkan data primer langsung dari responden yang ditunjuk di lokasi penelitian.

6. Analisis Data

Metode analisis data adalah proses Menguraikan data dalam rumusan angka-angka, sehingga mudah dibaca dan diberi arti. Dalam hal ini, analisis yang digunakan adalah analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka secara langsung. Dengan demikian maka setelah data primer dan sekunder berupa dokumen diperoleh lengkap selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan

dengan masalah yang diteliti. Hasil analisis data memudahkan pengambilan kesimpulan secara induktif atau secara deduktif. Dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Data yang terkumpul berupa kalimat pernyataan dan bersifat informasi.
- b. Hubungan antar variabel tidak dapat diukur dengan angka.
- c. Pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara atau observasi.
- d. Penelitian tidak selalu menggunakan teori yang relevan.

Disamping itu analisis juga menggunakan sumber-sumber dari para ahli berupa pendapat dan teori yang dihasilkan dari buku maupun sumber lain yang berkaitan dengan masalah jual beli tanah tanpa royalti hak tanggungan yang dilakukan secara induktif, yaitu dengan mencari kebenaran dengan mencari hal-hal yang bersifat khusus ke hal yang bersifat umum guna memperoleh kesimpulan.

Data-data yang diolah selama penelitian dapat diolah dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Pemeriksaan data (editing)
- b. Penandaan data (coding)
- c. Penyusunan atau sistematisasi data (constructing atau sistematizing)

G. Sistematika Penulisan

Dalam urutan sistematika penulisan skripsi penulis memberikan gambaran secara garis besar, penulis menggunakan sistematika penulisan hukum dengan rincian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan dan jadwal penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Adapun tinjauan pustaka yang terdiri dari: Tinjauan Umum Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Hubungan Hukum Antara Penjual Dan Pembeli Serta Kreditur, Tinjauan Umum Hukum Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Roya Hak Tanggungan, Konsepsi Islam Tentang Hak Tanggungan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam BAB III ini menyajikan data hasil penelitian dan pembahasan yang berisi tentang pelaksanaan jual beli tanah tanpa Roya Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah dan jual beli tanpa roya merupakan jual beli yang sah atau tidak serta sejauh mana perlindungan hukum terhadap jual beli tanpa roya

BAB IV PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran

