

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – Undang Dasar 1945. Para pelaku usaha baik pemerintah melalui Badan Usaha Milik Negara (BUMN) / Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), badan usaha swasta maupun perorangan memerlukan dana yang cukup besar dalam mengembangkan usahanya. Mereka melaksanakan kegiatan ekonomi dalam berbagai sektor seperti perdagangan, industri, jasa dan lain-lain yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Setiap kredit yang dikeluarkan oleh perbankan harus disertai dengan pemberian jaminan oleh debitor kepada kreditor (Bank). Jaminan kredit ini merupakan segala harta kekayaan debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi,

¹Undang-Undang Republik Indonesia No.10 /1998, tanggal 10 November 1998, Pasal 1 ayat 1

“ Segala harta kekayaan seorang debitor atau berupa benda – benda bergerak maupun benda – benda tetap baik yang sudah ada maupun yang baru ada dikemudian hari menjadi jaminan bagi semua perikatannya”.

Dengan adanya jaminan yang diberikan debitor kepada kreditor akan memberikan motivasi bagi debitor untuk melunasi hutangnya², karena fasilitas kredit yang diterimanya dari Bank merupakan hutang yang wajib dibayar. Apabila debitor tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, maka Bank dapat menjual jaminan barang tersebut untuk melunasi seluruh hutang debitor.

Dalam hal ini bank akan melakukan perjanjian kredit dengan debitor. Barulah dari hasil perjanjian tersebut terbitlah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya baru bisa dibuatkan Hak Tanggungan sebagai dasar tanda bukti bahwa debitor memiliki hutang dan barang jaminan terhadap bank. Oleh karena itu apabila utang itu hapus karena pelunasan dengan sendirinya Hak Tanggungan itu hapus.

Apabila Hak Tanggungan hapus karena pelunasan hutang oleh debitor kepada kreditor, ataupun karena pelepasan Hak Tanggungan secara sukarela oleh kreditor, maka hapusnya Hak Tanggungan harus dilakukan dengan mengadakan pencoretan atau roy di Kantor Pertanahan dimana Hak Tanggungan tersebut didaftarkan, sehingga pihak ketiga mengetahui bahwa Hak Tanggungan itu sudah

²S. Mantayborbir dan Jauhari Imam. *Hukum Pengurusan Piutang Negara Indonesia*, Jakarta, : Penerbit Pustaka Bangsa, 2003, hal. 21

dihapus, jika tidak diroya maka pihak ketiga menganggap bahwa Hak Tanggungan itu masih berlaku.

Bilamana debitor wanprestasi dalam hal ini debitor tidak bisa melunasi hutangnya dalam batas yang telah diperjanjikan, maka sertifikat hak atas tanah tersebut akan dilelang oleh pihak bank, kemudian barang yang menjadi objek jaminan yang tertera di Sertifikat Hak Tanggungan tersebut untuk selanjutnya akan disita oleh pihak bank dan dijual akibat dari kreditur yang wanprestasi.

Pihak bank akan mendaftarkan sertifikat hak atas tanah tersebut ke KPKNL dengan dibantu oleh pejabat lelang dari KPKNL disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelangnya. Setelah dilaksanakan pelelangan maka akan ditemukan pemenang lelang. Kemudian Pihak KPKNL akan membuat risalah lelang untuk calon pemenang lelang tersebut dan pemenang lelang tersebutlah yang akan melunasi hutang dari debitor sebelumnya dalam hal karena kreditnya macet.

Karena debitor tidak lagi mampu untuk mengangsur hutang pokok dan bungannya dari hasil usaha yang dimodali fasilitas kredit dari Bank sehingga dinamakan kredit macet. Suatu kredit dinamakan macet karena debitor wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji atau tidak menyelesaikan kewajibannya kepada kreditor sesuai dengan perjanjian baik jumlah maupun waktu misalnya pembayaran atas perhitungan bunga maupun hutang pokok.³

³Mantay Borbir, Iman Djauhari, Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia, Penerbit Pustaka Bangsa 2003, Hal 23

Apabila terjadi kredit macet debitor tidak dapat lagi melunasi hutangnya, terhadap tanah/bangunan milik debitor yang jadi objek Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh kreditor tanpa persetujuan debitor agar penjualan ini dapat dilakukan secara jujur, objek Hak Tanggungan dijual dimuka umum atau lelang untuk mengambil perlunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.

Melalui penjualan lelang terbuka dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar ataupun paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran barang.

Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau semakin menurun dan atau tertutup / tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang sebagai usaha untuk mengumpulkan calon peminat pembeli.

Lelang dapat dilaksanakan dengan cara penawaran :

1. Terbuka/lisan dengan penawar harga naik-naik atau harga yang semakin menurun.
2. Tertutup tertulis dengan penawaran amplop tertutup.

Lelang dengan cara ini apabila penawarannya belum mencapai harga limit yang dikehendaki dari penjual maka dapat dilanjutkan dengan cara penawaran lisan terbuka.

Harga limit adalah harga terendah untuk pelepasan tanah yang dilelang berpedoman pada harga taksasi yang dibuat oleh perusahaan jasa penilai. Dari hasil penjualan lelang setelah dikurangi hutang debitor dan biaya-biaya lelang, apabila ada sisanya, sisanya akan dikembalikan pada kreditor. Tetapi apabila hasil penjualan lelang belum bisa melunasi hutang debitor, maka harta debitor atau yang lain dapat dijual melalui lelang untuk melunasi hutangnya pada kreditor.

Setelah itu maka pemenang lelang akan meroya Hak Tanggungan dalam hal karena debitur sebelumnya wanprestasi. Mengenai roya ini atas pencoretan catatan beban diatur dalam Pasal 22 ayat(1) UU Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut : “Hak Tanggungan hapus sebagai mana dimaksud pada Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan HakTanggungan tersebut pada buku Tanah dan sertifikat hak atas tanahnya.

Roya adalah suatu prosedur untuk melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada buku tanah⁴ dan sertifikat tanah⁵ yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dimana Hak Tanggungan itu didaftarkan, apabila debitor melunasi hutangnya pada kreditor. Pada Kasus ini yaitu pemenang lelang, Ahmad Adib Setiawan lah yang akan melaksanakan proses roya tersebut dikarenakan debitur telah wanprestasi. Dalam melaksanakan roya ini kreditor (Bank) mengembalikan asli Sertifikat Hak Tanggungan⁶ dan asli sertifikat tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan disertai permohonan tertulis untuk

⁴Buku Tanah tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang tinggal di kantor pertanahan.

⁵Sertifikat Hak Atas Tanah salinan dan Buku Tanah yang diberikan kepada Pemilik Tanah bersama Surat Ukur

⁶Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan

menghapus atau roya atas Hak Tanggungan yang melekat. Dalam sertifikat tanah dituliskan klausula roya karena hutang telah dibayar lunas.

Setelah di roya sertifikat hak atas tanah diberikan kembali kepada pemenang lelang, Buku Tanah tinggal di kantor pertanahan sedangkan sertifikat Hak Tanggungan ditarik oleh Kantor Pertanahan dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Royo merupakan tindakan administratif yang perlu dilakukan agar data mengenai tanah selalu *up to date* sesuai dengan kenyataan yang ada. Hak Tanggungan bukan hapus karena ada roya tetapi justru karena Hak Tanggungan hapus maka ia perlu diikuti dengan pengroyaan atau pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam praktek terutama dipedesaan kebanyakan debitur yang telah melunasi hutangnya pada Bank dan mendapat surat roya, tetapi pada sertifikat hak atas tanahnya masih memuat catatan pembebanan Hak Tanggungan sekalipun kenyataannya tanah itu sudah bersih dari beban, termasuk juga dalam kasus SHM 240 Pasusukan tersebut. Hal ini terjadi karena pihak pemenang lelang tidak segera mengajukan permohonan roya yang diberikan kreditor / Bank ke kantor Pertanahan untuk segera melakukan pencoretan catatan beban Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya. Hal ini merugikan pemenang lelang sendiri karena seolah – olah si pemenang lelang masih memiliki hutang ke Bank tempat ia meminjam kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, padahal kenyataannya hutang telah lunas dibayar.

Jadi dengan demikian roya lelang atau pencoretan beban Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila pemenang lelang telah dinyatakan

sebagai pihak yang akan melunasi hutang dari debitur sebelumnya dinyatakan wanprestasi dan tidak dapat melunasi royas hak tanggungan tersebut pada kreditor (Bank) dan bagi pihak yang terlibat perjanjian pemberian Hak Tanggungan perlu diberikan sanksi apabila tidak segera melakukan royas.

Adapun alasan pengambilan tesis ini, setelah peneliti mencoba memperdalam kajian royas, belum ditemukan, penelitian yang mengangkat mengenai royas khususnya di kabupaten batang ini masih sangat sedikit padahal mulai banyaknya pengusaha atau pebisnis yang bermunculan dan membuka usaha atau berinvestasi di Kabupaten Batang yang belum paham mengenai pelaksanaan mekanisme tentang pelunasan dari Hak Tanggungan tersebut yang berakibat pada munculnya masalah terhadap proses peroyaan lelang tersebut.

Sehingga diharapkan penelitian ini menjadi *novelty* (keaslian tesis) untuk proses peroyaan khususnya di Kabupaten Batang dan diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat sekitar.

Dari uraian tersebut maka peneliti tertarik untuk mengambil judul :

“MEKANISME ROYAS HAK ATAS TANAH YANG MERUPAKAN AGUNAN DEBITOR ATAU PADA PERBANKAN YANG DILELANG OLEH PEJABAT LELANG KARENA KREDITNYA MACET(Studi Kasus Risalah Lelang Nomor 786/2015 Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pasusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang)”

B. Perumusan Masalah

Beberapa hal rumusan dalam permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan lelang Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pasusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang yang merupakan agunan debitor pada perbankan yang dilelang oleh pejabat lelang karena kreditnya macet?
2. Bagaimana mekanisme pelaksanaan Roya Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pasusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang yang merupakan agunan debitor pada perbankan yang dilelang oleh pejabat lelang karena kreditnya macet?
3. Apakah terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan roya dan bagaimanakah langkah-langkah yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang untuk mengatasi hambatan - hambatan yang terjadi didalam pelaksanaan roya hak atas tanah tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Dengan mengacu pada judul – latar belakang, dan perumusan masalah yang dikemukakan diatas maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan mekanisme pelaksanaan lelang Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pasusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang yang merupakan agunan pada perbankan yang dilelang oleh pejabat lelang karena kreditnya macet

2. Untuk mengetahui dan menjelaskan mekanisme pelaksanaan Roya Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pasusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang yang merupakan agunan debitor karena kreditnya macet
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan apakah terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan roya dan bagaimanakah langkah - langkah yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang untuk mengatasi hambatan - hambatan yang terjadi didalam pelaksanaan roya hak atas tanah tersebut

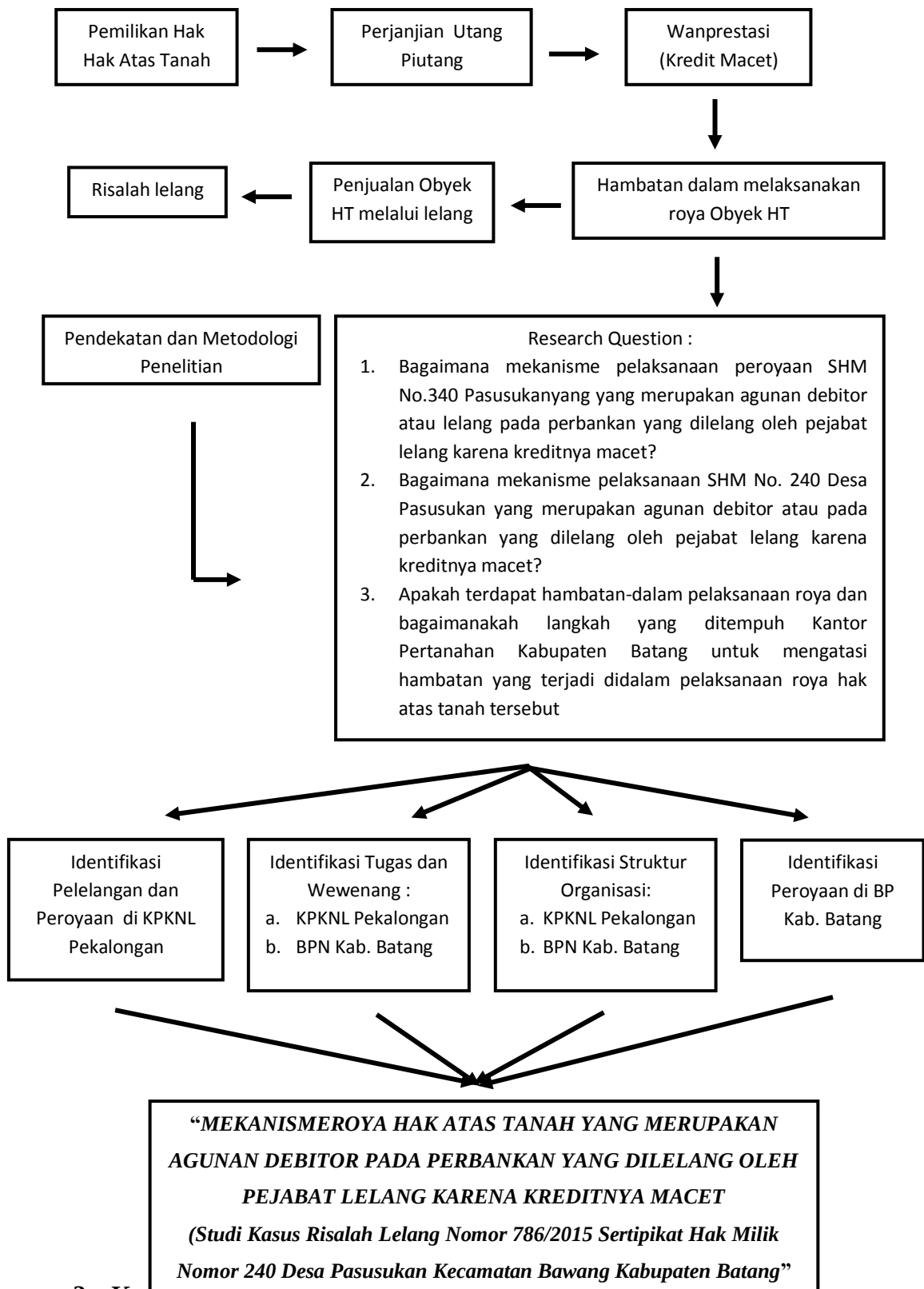
D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini dapat diklasifikasikan atas manfaat teoritis dan praktis. Secara teoritis hasil penelitian yang diperoleh nanti dapat menjadi khasanah guna pengembangan pemikiran fenomena – fenomena yang ditemukan dalam pelaksanaan roya, pada Kantor Pertanahan dan dapat dikembangkan lagi oleh para peneliti sehingga memberi manfaat bagi banyak pihak.

Secara praktis diharapkan penelitian ini nantinya dapat bermanfaat sebagai masukan untuk praktisi hukum, masyarakat umum, para debitor dan pemenang lelang, kreditor, pembuat undang – undang khususnya para pihak yang terlibat dalam kegiatan dunia khususnya bagi masyarakat pedesaan yang mendapat fasilitas kredit dari bank.

E. Kerangka Pemikiran Dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Pemikiran



2. Kerangka Konseptual

a. Tinjauan Tentang Roya

Roya adalah pencoretan beban pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani oleh Hak Tanggungan, atas permintaan tertulis kreditor (Bank) pemberi kredit yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dimana Hak Tanggungan itu didaftar karena hutang telah dibayar lunas oleh debitor ataupun dari pemenang lelang

b. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah

c. Tinjauan tentang Agunan / Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu zekerheid atau cautie. Zekerheid atau cautie mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuinya tagihannya, disamping pertanggung jawab debitur terhadap barang-barangnya

d. Tinjauan tentang Pejabat Lelang

Pejabat Lelang (Vendumeester) yaitu orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang (Pasal 1 angka 14 PMK No. 106/PMK.06/2013)..

e. Tinjauan Tentang Bank Pemerintah

Pengertian bank dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun

1992 selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan 1998, disebutkan bahwa “bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

f. Tinjauan tentang Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu maka dasar dari pemberian kredit sebenarnya adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa debitur pada masa yang akan datang mempunyai kesanggupan untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan (Fauzi, 2010: 89).

F. Kerangka Teoritis

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut pendapat Pjillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di Lembaga Peradilan.

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara

nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.

Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, tidak terkecuali kaum wanita.¹⁹

Kreditur-kreditur yang merupakan pemilik modal dalam pengembangan perekonomian rakyat harus mendapatkan perlindungan hukum terhadap hartanya yang telah dijadikan modal ataupun pinjaman oleh para debitur. Agar nantinya ketika terjadi wanprestasi atau cidera janji, maka mereka memiliki dasar hukum untuk bertanggung jawab dan para kreditur tetap mendapatkan hak-haknya terhadap harta mereka.

Maka jelaslah bahwa Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, merupakan perlindungan hukum yang lebih bersifat preventif, karena mengatur bagaimana suatu perjanjian atau kredit memiliki jaminan berupahak atas tanah, sehingga apabila nanti debitur tidak sanggup melunasi hutangnya, maka ada jaminan berupa hak atas tanah yang akan mengganti uang kreditur tersebut.

2. Teori Pertanggung Jawaban (hans kelsen).

Konsep kewajiban hukum (*liability*) adalah seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan atau berlawanan hukum. Sanksi dikenakan deliquet, karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggung jawab. Subjek responsibility dan subjek kewajiban hukum adalah sama.

Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggung jawab, yaitu:

1. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*)
2. Pertanggung jawab mutlak (absolut responsibility). Tanggung jawab mutlak yaitu suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh pembuat Undang-undang dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya. Tiada hubungan antara keadaan jiwa si pelakudengan akibat dari perbuatannya. Hukum tradisional melihat hubungan antara perbuatan dan efeknya tidak memiliki kualifikasi psikologis, tindakan inividu telah diantisipasi atau dilakukan dengan maksud menimbulkan akibat atau tidak adalah tidak relevan. Teknik hukum terkini menghendaki suatu pembedaan antara kasus ketika tindakan individu telah direncanakan dan dimaksudkan untuk efek tertentu dari perbuatan tersebut dan kasus ketika tindakan seorang individu membawa akibat merugikan yang tidak diantisipasi atau dikehendaki oleh pelaku. Suatu cita/ide keadilan individualitas mensyaratkan bahwa suatu sanksi harus diberikan kepada tindakan individu hanya jika akibat yang merugikan dari perbuatan telah diantisipasi oleh pelaku dan jika kehendaknya merugikan individu lain dengan perbuatannya itu.

Dalam ranah hukum perdata, tanggungjawab terhadap kerusakan atau kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain. Dengan mengandaikan bahwa tidak ada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenai sanksi. Di sini orang yang bertanggungjawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan oleh seorang lain. Maka dalam hal ini setiap debitur haruslah bertanggungjawab atas semua harta kreditur yang telah digunakan atau dipinjam, baik itu digunakan sebagai modal usaha atau yang lainnya. Bahkan ketika debitur mengalami kemunduran usaha atau penurunan pendapatan yang mengakibatkan tidak sanggupnya debitur membayar hutang kepada para krediturnya, maka debitur harus tetap bertanggungjawab secara hukum dan moral sebagaimana dikatakan di dalam teori pertanggungjawaban dan kewajiban yang dikemukakan oleh Hans Kelsen di atas.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis¹ maupun hukum yang tidak tertulis² atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi,

pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan royalelang.

2. Type/Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat *explanatois analitis* (menjelaskan) yaitu untuk menjelaskan bagaimana pelaksanaan royalelang, syarat - syarat apa yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan royalelang tersebut, hambatan-hambatan apa yang terdapat dalam royalelang dan bagaimana cara mengatasinya, manfaat royalelang itu sendiri bagi debitur, pemenang lelang, kreditor, BPN dan bagi akademisi sendiri.

3. Jenis Sumber Data Penelitian

Dalam suatu penelitian sudah pasti berusaha mengumpulkan data sebanyak-banyaknya dari obyek yang diteliti, maka penulis menggunakan jenis “penelitian diskriptif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang keadaan subyek dan/ atau obyek penelitian sebagaimana adanya”.⁷

Untuk mendapatkan data di dalam penelitian ini penulis pertama kali menentukan lokasi penelitian, adapun yang penulis jadikan lokasi penelitian dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Batang.

Jenis sumber data penelitian yang digunakan yakni :

⁷ Soekanto Soerjono. Pokok-Pokok Penelitian Hukum, Jakarta:Universitas Indonesia Press,1986,hal12

A. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dan hasil wawancara langsung, dalam hal ini berupa data yang terhimpun dari responden yang terkait. Penulis melakukan observasi secara langsung. Sebelum melakukan observasi, penulis membuat surat izin penelitian dari kampus yang ditujukan untuk Bapermas Kabupaten Semarang. Setelah surat izin untuk melakukan riset dari pihak kampus untuk kedua lembaga telah disetujui, kemudian penulis terjun langsung dalam pada saat akan melakukan wawancara dengan narasumber yang diwawancarainya dengan membawa instrumen penelitian yang sudah disiapkan sebelumnya. Penulis mencatat melalui buku dan keadaan atau suasana yang dilihatnya ketika wawancara dengan responden dalam hal Kantor Pertanahan Kabupaten Batang..

B. Data Sekunder

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji⁸ menjelaskan bahwa : “Ruang lingkup sumber data sekunder sangat luas, meliputi: surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah”.

Adapun data sekunder terdiri dari :

- 1) Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis (peraturan perundang – undangan)
yaitu:

⁸ Soekanto Soerjono. Pokok-Pokok Penelitian Hukum, Jakarta:Universitas Indonesia Press,1986,hal28

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- d) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang
- e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang PerbankanPeraturan Menteri Keuangan No.135/PMK.01/2006
- f) Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang
- g) Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- h) Peraturan Menteri Keuangan No.158/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No.174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi bahan-bahan yang mendukung bahan primer seperti buku – buku teks, artikel dalam berbagai majalah dan jurnal ilmiah bidang hukum dan sumber lainya yang mendukung.

Buku Buku yang digunakan yakni

- a) Soerjono Soekanto berjudul Metode Penelitian Hukum
 - b) Buku Panduan Mengurus Layanan dari Kantor Pertanahan
- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Penelitian Lapang (Wawancara)

Dalam penelitian tesis ini, peneliti melakukan dengan metode wawancara. Wawancara adalah teknik pengumpulan data di lapangan dalam penelitian ini dilakukan dengan Wawancara, yakni melakukan pembicaraan dengan pihak terkait untuk mengetahui kebenaran. Wawancara dilakukan untuk mengumpulkan data yang bersifat primer dan ada relevansinya dengan permasalahan. Wawancara dilakukan secara resmi dengan mendatangi Kepala Subseksi Peralihan dan Pembebanan Hak Tanah dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Batang adalah Bapak Sutoyo, S.H., M.si serta hasil wawancara dari Kepala Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Pekalongan Bapak Trijanto, S.H., M.M.

b. Penelitian Pustaka (Library Research)

Studi kepustakaan merupakan suatu kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu penelitian. Teori-teori yang mendasari masalah dan bidang yang akan diteliti dapat ditemukan dengan melakukan studi kepustakaan. Selain

itu dapat memperoleh informasi tentang penelitian-penelitian sejenis atau yang ada kaitannya dengan penelitiannya. Dan penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Dengan melakukan studi kepustakaan, peneliti dapat memanfaatkan semua informasi dan pemikiran-pemikiran yang relevan dengan penelitiannya

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, Jalan Dr. Sutomo nomor 20, Kelurahan Kauman, Kecamatan Batang. Adapun alasan pemilihan lokasi ini adalah disebabkan :

- a. Karena mulai banyaknya pengusaha atau pebisnis yang bermunculan dan membuka usaha atau berinvestasi di Kabupaten Batang yang belum paham mengenai pelaksanaan mekanisme tentang pelunasan dari Hak Tanggungan tersebut yang berakibat pada munculnya masalah terhadap proses peroyaan tersebut.
- b. Karena Objek Lokasi Penelitian berada di Kabupaten Batang yaitu di Desa Pasusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang
- c. Kemudahan tersendiri bagi peneliti dalam melakukan penelitian, karena peneliti berdomisili di kabupaten Batang sehingga lebih memudahkan dalam penelitian karya tulis ini.

6. Analisis Data

Pada penelitian yang bersifat analisis deskriptif, dengan mempergunakan pendekatan yuridis empiris, maka metode analisis data yang akan dipergunakan

adalah metode kualitatif, karena dalam penelitian ini data yang akan diperoleh sukar untuk diukur dengan angka-angka.

Dengan dilakukannya analisa data, maka semua data yang diperoleh dikelompokkan, diolah dan diteliti serta dievaluasi keabsahannya. Setelah selesai diseleksi dan diolah lalu dianalisis secara yuridis kualitatif dan diterjemahkan secara logis sistematis dengan menggunakan metode deduktif dan induktif. data-data yang diperoleh kemudian ditafsirkan dan dideskripsikan untuk nantinya peneliti mempermudah menganalisa permasalahan dan mempermudah menarik suatu kesimpulan, setelah mengkaitkannya dengan tinjauan kepustakaan dan pandangan - pandangan teoritis lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Mengumpulkan data dengan cara melakukan wawancara dengan Pegawai Kantor Pertanahan serta penelusuran pustaka. Hasil wawancara serta penelusuran pustaka ini selanjutnya diedit dalam suatu naskah akademis. Agar hasil wawancara serta penelusuran pustaka tersebut dapat mendukung pemaparan untuk menjawab permasalahan maka informasi dan data tersebut diklasifikasikan. Selanjutnya dilakukan analisis data yang dilakukan secara kualitatif. Sehingga pada akhirnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan logik berpikir deduktif induktif.

H. Originalitas Penelitian

Berdasarkan pada informasi yang ada dan penelusuran kepada daftar kepustakaan secara khusus pada Universitas Islam Sultan Agung penelitian yang

berhubungan dengan masalah roya ini, belum pernah ada yang meneliti baik itu mengenai roya Hipotik, roya Crediet Verband maupun roya Hak Tanggungan.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa peneltian berkenaan dengan topic roya dan permasalahan yang penulis teliti masih bersifat aktual dan asli. Sebagai refrensi dalam penelitian ini akian dicantumkan hasil penelitian terdahulu diantaranya :

Penelitian yang dilakukan oleh Bhinneka Wahyudi Palito Sitanggang pada Tahun 2010 dengan judul “ROYA PARTIAL TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DI PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO), Tbk, KANTOR CABANG SEMARANG”, pada penelitian ini dijelaskan tentang pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik pengembang yang menerima Kredit Konstruksidari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. kantor cabang Semarang dan pelaksanaan Roya Partial terhadap obyek Hak Tanggungan milik pengembang serta sejauh mana efektivitas Roya Partial dalam hak tanggungan dalam prakteknya.

Kemudian Penelitian yang dilakukan oleh Fatma Syuraini Dewi tahun 2010 yang berjudul “ROYA HAK TANGGUNGAN DALAM HAL BANK DILIKUIDASI DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR” pada penelitian tersebut dijelaskanpelaksanaan Roya Hak Tanggungan dalam hal bank dilikuidasi Di Kantor Pertanahan Jakarta Timur.

Sedangkan peneliti meneliti tentang Bagaimana mekanisme pelaksanaan royas Hak Tanggungan hak atas tanah yang merupakan agunan debitor atau pada perbankan yang dilelang oleh pejabat lelang karena kreditnya macet, langkah-langkah yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang untuk mengatasi hambatan - hambatan yang terjadi didalam pelaksanaan royas hak tanah tersebut serta akibat hukum terhadap debitor yang agunan hak atas tanah dilelang karena kreditnya macet.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan kemudahan dalam memahami serta memberikan gambaran yang menyeluruh secara garis besar terhadap penulisan Tesis, sistematika penulisan dibagi menjadi tiga bagian. Adapun sistematikanya adalah :

1. Bagian Awal Tesis

Bagian awal tesis mencakup halaman sampul depan, halaman judul, abstrak, halaman pengesahan, motto dan persembahan, kata pengantar dan daftar isi.

2. Bagian Isi Tesis

Bagian isi Tesis mengandung empat (4) bab yaitu, Pendahuluan, Tinjauan Pustaka, Hasil Penelitian dan Pembahasan, serta Penutup dan Saran.

- BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari alasan pemilihan judul, yang didalamnya diuraikan tentang hal-hal yang menjadi latar belakang penulisan penyusunan Tesis ini. Untuk mendapatkan hasil penelitian dan pembahasan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan tidak terjadi kekaburan, maka penulisan ini dibatasi pada pokok-pokok permasalahan yang diuraikan dalam perumusan permasalahan dan adanya tahap proses penelitian yang diuraikan dalam tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan konseptual, landasan teori, metode penelitian, originalitas penelitian dan sistematika penelitian.

- **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini memuat tentang kerangka atau tinjauan pustaka yang digunakan sebagai dasar dalam menganalisis masalah yang dibahas pada penelitian ini, diantaranya Pengertian Royan Hak Tanggungan, Tujuan Royan dan Fungsi Royan dalam Hak Tanggungan, Prosedur Royan, Jenis Royan, Royan Akibat Peralihan Hak Tanggungan, Royan Hak Tanggungan sebagai Kegiatan Administratif, Sejarah Royan di Indonesia, serta Perspektif Islam tentang Agunan atau Jaminan, Tinjauan tentang Perjanjian Kredit, Tinjauan tentang Jaminan, Tinjauan tentang Hak Atas Tanah, Tinjauan tentang Lelang, Tinjauan tentang Pejabat Lelang, dan Tinjauan tentang Bank Pemerintah

- **BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam Bab Ini Penulis Membahas Tentang Mekanisme Roya Hak Atas Tanah yang merupakan Agunan Debitor Pada Perbankan yang dilelang oleh Pejabat Lelang Karena Kreditnya Macet pada Studi Kasus Risalah Lelang Nomor 786/2015 Sertipikat Hak Milik Nomor 240 Desa Pasusukan Kecamatan Bawang Kabupaten Batang dengan hasil wawancara oleh Kepala Subseksi Peraliahan dan Pembebanan Hak Tanah dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Batang adalah Bapak Sutoyo, S.H., M.si serta hasil wawancara dari Kepala Seksi Pelayanan Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Pekalongan Bapak Trijanto, S.H., M.M

- **BAB IV PENUTUP**

Pada bagian ini merupakan bab terakhir yang berisi tentang simpulan yang merupakan hasil penelitian dan pembahasan beserta saran-saran dari penulisan Tesis ini.

3. Bagian Akhir Tesis

Bagian akhir dari Tesis ini sudah berisi tentang daftar pustaka dan lampiran. Isi daftar pustaka merupakan keterangan sumber literatur yang digunakan dalam penyusunan Tesis. Lampiran dipakai untuk mendapatkan data dan keterangan yang melengkapi uraian Tesis.

BAB II