

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan Negara Hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Undang-undang Dasar 1945), maka segala sesuatu yang berkaitan dengan kelangsungan hidup berbangsa dan bernegara harus didasarkan pada hukum positif. Untuk terwujudnya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur, maka sarana utama untuk mewujudkan cita-cita bangsa tersebut harus berdasarkan hukum positif.

Di dalam kehidupan, masyarakat memerlukan tanah untuk kepemilikannya, baik untuk hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, maka dari itu berdasarkan aspek hukum, masyarakat harus mendaftarkan tanah tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakanlah pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>1</sup>

Di dalam pendaftaran tersebut meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak, dan pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan

---

<sup>1</sup>Boedi, Hasono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal 23.

masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya.

Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan yang dimaksud Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, Hak Atas Tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.<sup>2</sup>

Pemberian kredit bank mengandung resiko, maka bank menggunakan pengikatan jaminan, salah satunya dengan Hak Tanggungan. Setelah Debitur melunasi hutangnya kepada Kreditor, maka harus dilakukan penghapusan (Roya) Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanah hak atas tanah debitor, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Disebutkan dalam pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Roya Hak

---

<sup>2</sup>Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019. Hal 3.

Tanggungan dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya hanya merupakan tindakan administratif saja dan tidak berpengaruh secara hukum terhadap hapusnya Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan itu sendiri adalah jaminan yang dibebankan pada hak tanah baik hak milik, hak guna usaha, maupun hak guna bangunan. Hak-hak ini dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri untuk bank-bank swasta, dan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) untuk bank-bank pemerintah, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,<sup>3</sup> berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang diutamakan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.<sup>4</sup> Pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian

---

<sup>3</sup>Tim Pustaka Buana, *Kitab Undang-undang Agraria dan Pertanahan*, Pustaka Buana, 2017. hal 7

<sup>4</sup>Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019. Hal 89

Hak Tanggungan. Apabila hutang Debitur sudah lunas kepada pihak Kreditur, maka selanjutnya dilakukan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada Sertipikat Hak Milik yang dijadikan jaminan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah setempat. Roya secara umum adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah.

Roya hipotek adalah suatu ikhtiar (daya upaya) untuk mencatat dalam daftar umum hipotek bahwa suatu hipotek telah hapus. Untuk mencapai itu kreditor harus menulis dan menandatangani *grosse* surat hipotek: “sudah dibayar lunas dan menyetujui roya hipotek”. Pada prinsipnya, kegiatan Roya Hak Tanggungan sudah diatur dalam ketentuan Pasal 22 (ayat 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)).

Walaupun dalam prakteknya Roya Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (Bank), tetapi tidak ada aturan yang tegas menyatakan bahwa pihak yang tidak segera melakukan Roya akan diberikan sanksi. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan selaku pihak yang berwenang melakukan Roya Hak Tanggungan dapat menemui kendala dalam pelaksanaan Roya tersebut. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal, yang terdapat dalam pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan. (ayat 1).

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan (ayat 2). Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan (ayat3). Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin (ayat 4).<sup>5</sup>

Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Prosedur Pelaksanaan Roya sebagai berikut: “Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh

---

<sup>5</sup>Tim Mahardika, *Undang-undang Agraria*. Pustaka Mahardika, 2018. hal 20

kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.”(Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan tentang hak tanggungan).<sup>6</sup>

Namun dalam prakteknya di kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Karawang, ketika debitur telah melunasi hutangnya kepada kreditor (Bank) dan mendapat surat Roya, pada sertifikat tanahnya masih memuat catatan pembebanan Hak Tanggungan sekalipun kenyataannya tanah tersebut sudah bersih dari beban. Hal ini terjadi karena pihak debitur tidak segera melakukan 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 jelas merugikan si debitur sendiri karena seolah-olah debitur masih memiliki hutang di Bank tempat ia kredit dengan Hak Tanggungan, padahal kenyataannya hutang tersebut telah lunas dibayar. Selain itu juga sering kali pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan terlambat dari jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Penulis juga menyertakan penelitian terdahulu dengan tujuan untuk menjaga keaslian dan menghindari dupligasi. Biasanya penelitian terdahulu yang digunakan

---

<sup>6</sup><https://www.hukumonline.com>

adalah penelitian yang berkaitan langsung dengan penelitian yang sedang dilakukan yakni tentang :

1. RETNO WULANDARI HARIYADI, Kajian Yuridis Pelaksanaan Royo Hak Atas Tanah Dalam Penjaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta), skripsi, UNIVERSITAS SURAKARTA, SURAKARTA, 2014.

Kesimpulan : bahwa pelaksanaan roya hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta menyimpang dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu tentang waktu yang diperlukan dalam pelaksanaan roya, serta dilaksanakannya roya parsial. Kemudian aspek hukum yang timbul adalah masyarakat umum mengetahui tanah yang menjadi objek hak tanggungan telah bebas kembali.

2. LAKSONI SEPTIAN EKO, Pelaksanaan Royo Partial Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Di Bank (Studi Kasus Di BPN Sukoharjo), skripsi, UNIVERSITAS MUHAMADIYAH, SURAKARTA, 2012.

Kesimpulan : Bahwa Pelaksanaan Royo Hak Tanggungan dalam praktiknya yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo berjalan dengan baik, berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Yang lebih jelasnya diatur dalam Pasal 22. Dan untuk menunjang pelaksanaannya, maka dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Pelaksanaan. Royalty Partial Hak Tanggungan dalam praktik yang terjadi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo berjalan dengan baik, tetap berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan tidak terpengaruh dengan adanya Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Notaris Puji Suryani, S.H., M.Kn Kabupaten Karawang).**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Penghapusan hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang melalui Kantor Notaris Puji Suryani, S.H., M.Kn?
2. Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Notaris Puji Suryani, S.H., M.Kn Kabupaten Karawang)?



### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Proses Penghapusan hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang melalu Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn.
2. Untuk mengetahui Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn Kabupaten Karawang).

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini berjudul Kepastian Hukum Terhadap Pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn Kabupaten Karawang)diharapkan bermanfaat untuk :

1. Manfaat teoritis

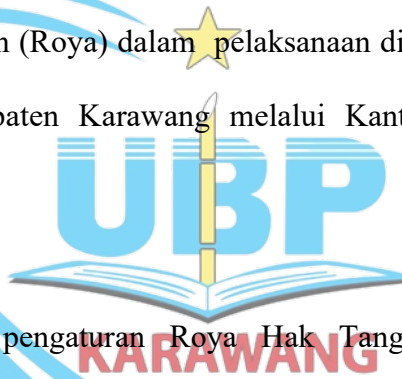
Hasil penelitian ini diharap dapat membantu memberikan masukan atau sumbangn pemikiran bagi pihak-pihak yang bersangkutan dalam Penghapusan Hak Tanggungan (Roya), khususnya dalam Praktek di Kabupaten Karawang.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberikan jalan keluar terhadap permasalahan yang timbul/yang dihadapi dalam Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dalam Praktek di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang melalui Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn.
- b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dalam pelaksanaan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang melalui Kantor Notaris Puji Suryani, S.H.,M.Kn.

## E. Kerangka Berfikir

Dasar hukum pengaturan Roya Hak Tanggungan didasarkan pada perjanjian kredit, dimana ketentuan itu sebagai realisasi dari: Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur prosedur administrasi Roya Hak Tanggungan; Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, mengatur dasar pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang diakibatkan adanya lelang terhadap hak yang dibebani Hak Tanggungan; Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2010 menentukan besarnya tarif pendaftaran Roya Hak Tanggungan sebesar Rp. 50.000,- per bidang, Pasal 122-124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, mengatur mengenai dasar pendaftaran Roya Hak Tanggungan, cara dan ketentuan pendaftaran Roya Hak Tanggungan.



Makna hukum Roya Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank adalah untuk membuktikan bahwa hak atas tanah debitor sudah tidak dibebani Hak Tanggungan. Roya Hak Tanggungan dapat memberikan jaminan hukum terhadap penyelesaian perjanjian kredit dalam hal pembebasan objek jaminan atas pembebanan Hak Tanggungan. Persyaratan Roya Hak Tanggungan secara administrasi dibutuhkan untuk menjamin keabsahan pelaksanaan Roya Hak Tanggungan. Persyaratan yang diminta haruslah dipenuhi, bila tidak maka Kantor Pertanahan akan menolak berkas permohonan. Jika tidak dilakukan Roya Hak Tanggungan terhadap sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan maka debitor pemilik hak atas tanah tidak dapat mengalihkan kepada pihak lain dan/atau tidak dapat menjaminkan hak atas tanah tersebut kepada kreditor lain.

Sertipikat hak atas tanah tidak dapat membuktikan secara hukum bahwa objek Hak Tanggungan yang tertera dalam sertifikat telah benar-benar bebas dari suatu penjaminan. Hendaknya para pihak yang terkait dengan suatu perjanjian kredit dan menggunakan agunan berupa Hak Tanggungan melakukan Roya Hak Tanggungan sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Agar nantinya setelah perjanjian kredit dan Hak Tanggungan hapus, hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan dapat dialihkan kepada pihak lain dan/atau dijaminkan lagi sesuai keinginan debitor.

*Stufenbau Theory* merupakan pola umum hukum positif suatu negara dengan hierarki. Menurut teori ini, tertib hukum (*legal order, Rechts order*)

merupakan *system of norms* yang berbentuk seperti tangga-tangga pyramid. Pada tiap-tiap tangga terdapat kaidah-kaidah (*norms*) dan di puncak piramida terdapat kaidah dasar (*grundnorm*). Di Indonesia hierarki peraturan perundangundangan yang berlaku menempatkan Undang-undang Dasar Tahun 1945 sebagai dasar dari peraturan perundang-undangan yang ada, kemudian dibawahnya terdapat peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksana. Dasar berlakunya dan legalitas suatu kaidah terletak pada kaidah yang ada diatasnya. *Grundnorm* merupakan dasar segala kekuasaan dan merupakan legalitas hukum positif. Dari *grundnorm* yang merupakan satu norma yang masih abstrak, dibentuk satu susunan norma-norma yang lebih konkrit, kemudian dari susunan kedua ini dibuat satu susunan dikonkritkan dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945, norma-norma dalam Undang-Undang Dasar lebih dikonkritkan lagi dalam undang-undang, dari undang-undang ke peraturan pemerintah dan seterusnya.


Menurut *Hans Kelsen* dalam bukunya "*General Theory of Law and State*", pada tiap tingkat tidak saja dilaksanakan norma-norma hukum, akan tetapi dalam mengkonkritisir norma-norma hukum dari satu peraturan yang lebih tinggi diciptakan pula norma-norma hukum baru dengan menerapkan norma-norma yang lebih tinggi pada satu keadaan dan pada pihak-pihak tertentu. Pada tiap tingkat yang lebih rendah kebebasan untuk mencipta makin kecil, akan tetapi kebebasan ini tidak pernah berhenti sama sekali. Tiap putusan memuat satu tindakan untuk mencipta, karena mengadakan pilihan antara kemungkinan-

kemungkinan penafsiran yang dimungkinkan oleh satu undang-undang atau peraturan hukum lainnya yang ada di atasnya. Adapun ciri-ciri teori ini adalah:

- a. Peraturan yang di bawah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.
- b. Dasar pembuatan peraturan yang di bawah harus berdasarkan peraturan yang lebih tinggi.

Pada dasarnya norma hukum berjenjang. Mengenai tata jenjang norma hukum (*Stufenbau des Recht* atau *The Hierarchy of law*) dijelaskan dalam *Stufenbau Theory* bahwa norma hukum merupakan suatu susunan berjenjang dan setiap norma hukum yang lebih rendah bersumber dari kaidah yang lebih tinggi. Norma hukum mengatur pembentukannya sendiri karena suatu norma hukum menentukan cara untuk membuat norma hukum yang lain dan sampai derajat tertentu, menentukan isi dari norma yang lainnya itu. Norma yang menentukan pembentukan norma lain adalah norma yang lebih tinggi, sedangkan norma yang dibentuk menurut peraturan ini adalah norma yang lebih rendah. Kesatuan norma; pembentukan norma yang satu, yakni norma yang lebih rendah ditentukan oleh lainnya yang lebih tinggi, yang pembentukan ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi lagi dan rangkaian proses pembentukan hukum diakhiri oleh suatu norma dasar tertinggi.

Hierarki peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang (UU PPP). Dalam Pasal 7 Ayat

(1) Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU PPP) telah jelas dan tegas disebutkan mengenai hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia. Undang-undang ini juga merupakan patokan dan pedoman dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia. Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU PPP) juga menganut teori *stufenbau* dari *Hans Kelsen*, yaitu peraturan perundang-undangan yang ada berjenjang seperti piramida, dan peraturan yang berada di bawahnya harus mengikuti peraturan yang berada di atasnya. Harmonisasi  antara peraturan perundang-undangan juga diciptakan guna melindungi *stakeholders* yang memakai peraturan tersebut.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang menitik beratkan pada data kepustakaan atau data sekunder melalui asas-asas hukum. Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan, maka kajian dilakukan terhadap norma-norma dan asas-asas yang terdapat dalam data sekunder dalam bahan buku primer, sekunder, maupun tersier.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah Deskriptif-Analitis yaitu “Penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu. Maksudnya untuk mempertegas hipotesa agar dapat memperluas teori-teori lama atau di

dalam kerangka menyusun teori-teori baru”. Tujuannya untuk mendapatkan secara menyeluruh mengenai pelaksanaan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) yang kemudian dianalisis menggunakan metode normatif-kualitatif.

### 3. Tahap Penelitian

Sebelum penulis melakukan penelitian terlebih dahulu penetapan tujuan penulisan harus jelas, kemudian dilakukan perumusan masalah dan berbagai teori dan konsep yang ada, untuk mendapatkan data primer dan data sekunder sebagaimana dimaksud diatas. Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian pustaka (*Library reasearch*), yaitu : Penelitian kepustakaan yaitu : mengumpulkan sumber data primer, sekunder dan tersier. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dengan mempelajari literatur, majalah, koran dan artikel lainnya yang berhubungan dengan objek yang diteliti.

- 1) Bahan-bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan sebagai berikut :
  - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Negara Indonesia merupakan Negara hukum.
  - b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pencatatan Hapusnya Hak Tanggungan.
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 Menentukan besarnya tarif Pendaftaran Roya Hak Tanggungan.
  - f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
  - g. Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dan Nomor 2 Tahun 2014
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku yang relevan, hasil penelitian, pendapat para pakar hukum yang menjelaskan mengenai Penghapusan Hak Tanggungan (Roya).
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum, ensiklopedia dan lainnya.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Data Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi literatur dan studi lapanga. Studi literatur melalui pendekatan Yuridis-Normatif adalah suatu pendekatan yang dilakukan dimana pengumpulandan penyajian data dilakukan dengan mempelajari dan menelaah konsep-



konsep dan teori-teori serta peraturan-peraturan secara kepustakaan yang berkaitan dengan pokok bahasan penulisan skripsi ini. maka teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan dan menganalisis bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

## 5. Analisa Data

Data dianalisis secara logika deduktif adalah proses penalaran dari satu atau lebih pernyataan umum (premis) untuk mencapai kesimpulan logis tertentu. sehingga memberikan interpretasi sebagai salah satu metode hukum yang di berikan penjelasan undang-undang, agar ruang lingkup undang-undang tersebut dapat di tetapkan pada peristiwa hukum tertentu. yang berlaku dikaitkan dengan penghapusan hak tanggungan.

## G. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian Untuk mendapatkan informasi dalam penulisan ini, penulis melakukan pengumpulan data dan informasi sebagai lokasi penelitian yaitu :

1. Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang
2. Perpustakaan Universitas Singa Perbangsa Karawang
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang (BPN)
4. Kantor Notaris Puji Suryani, S.H., M.Kn