

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional pada bidang ekonomi, maka sangat di butuhkan penyediaan dana dalam jumlah yang besar, sehingga diperlukannya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan, pembangunan ekonomi merupakan upaya yang dapat mendorong meningkatnya partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Pendukung pemelihara keseimbangan pembangunan, yang para pelakunya terdiri dari pemerintah maupun perseorangan dan badan hukum, maka sangat dibutuhkan dana dalam jumlah besar. Meningkatnya kegiatan pembangunan, maka akan meningkat keperluan akan ketersediaan dana yang diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pemberian kredit harus didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak meminjam, yaitu melalui perjanjian. Sebenarnya dalam syariat Islam pun sistem kredit di perbolehkan . hal ini didasarkan pada beberapa dalil, seperti yang tercatat dalam QS. Al Baqarah: 282 yang berisi dibolehkannya akad hutang piutang dan Hadis ‘aisyah radhiyallahu ‘anha yang berisi beliau mengatakan bahwa Rasulullah SAW membeli bahan makanan dengan sistem pembayaran dihutang.¹

Perkreditan dibutuhkan suatu jaminan atau tanggungan, tidak semata mata didasarkan atas kedudukan debitur dalam kehidupan bermasyarakat ataupun diberikan karena dikenal baik. Sesuai ketentuan Undang-Undang mempunyai bentuk pengikatan jaminan yang berbeda-beda, maka harus mengetahui macam-macam dan pengikatan atas benda tersebut, yaitu: Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai, dll.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yaitu Hak Tanggungan. Kemudian dikeluarkan undang-undang baru yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, munculnya Undang-Undang baru di karenakan Undang-Undang yang lama kurang memberikan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

¹ <https://muslim.or.id/20961-tinjauan-syariat-terhadap-jual-beli-kredit.html> (diakses tanggal 1 agustus)

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut: “ 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”²

Fungsi dari jaminan adalah untuk keamanan modal yang diberikan kreditur kepada debitur, karena hak dari kreditur harus dilindungi, dan inilah pentingnya adanya lembaga jaminan. Perkembangan perekonomian yang mulai berkembang pesat, karena banyaknya investor yang menanamkan modal serta masyarakat yang sudah berkembang yang mulai banyak mendirikan usaha kecil menengah, oleh karena itu membutuhkan modal yang tidak sedikit dalam mendirikan usahanya tersebut. Untuk itu masyarakat dalam memperoleh modal melalui kegiatan perkreditan.

Proses perkreditan pihak pemberi modal membutuhkan adanya jaminan dari debitur, kemudian masyarakat memberikan tanahnya sebagai jaminan hak atas tanah untuk dibebankan Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum

² <http://diahayumybloger.blogspot.com/2015/11/hak-tanggungan.html> (diakses 1 agustus 2018)

- c. Mempunyai sifat dapat dipindahkan
- d. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang

Menurut Pasal 4 ayat (1) UUHT menyatakan, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Syarat ketentuan obyek Hak Tanggungan, harus daftar dan memiliki sertipikat hak atas tanah, namun terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Kesepakatan perjanjian para pihak dalam proses pembebanan Hak Tanggungan membutuhkan PPAT, selanjutnya PPAT berperan untuk membuat APHT terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 1 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 yaitu, “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT untuk dasar jaminan bagi kreditor yaitu dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului perjanjian utang-piutang yang di jamin,

kemudian didaftarkan oleh kantor pertanahan. PPAT sendiri diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka Penulisan Hukum ini diberi judul : **Kajian Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan di Kota Semarang.**

B. Perumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian penulisan hukum ini adalah :

1. Bagaimana kajian hukum PPAT dalam pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan di kota semarang?
2. Hambatan-hambatan apa yang dialami PPAT dalam pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan beserta solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana kajian hukum PPAT dalam melaksanakan pendaftaran pembebanan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui berbagai hambatan-hambatan dan cara mengatasi hambatan dalam proses pendaftaran hak tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan utama yang hendak dicapai penelitian ini secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum agrarian mengenai kajian hukum PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Semarang.

2. Kegunaan Praktis

- a. Untuk memberi sumbangan pemikiran kepada masyarakat, aparatur pemerintah dan untuk para praktisi, akademisi, dan peneliti sehingga dapat menjadi bahan acuan dalam kajian ilmiah pendaftaran hak tanggungan.
- b. Sebagai pemenuhan syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

E. Terminologi

1. Kajian Hukum

Kajian adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa untuk memahami, pendapat sesudah menyelidiki dan memahami. Sedangkan pengertian hukum adalah peraturan yang dibuat oleh badan yang berwenang berisi perintah atau larangan untuk mengatur tingkah laku manusia guna mencapai keadilan.

Penulisan ini menggunakan metode penelitian *juridis sosiologis* dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun.

3. Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.³

Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *creditverband*. Dengan demikian Hak Tanggungan merupakan satu-satunya Hak jaminan atas tanah.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang dan Pasal 18 ayat (1) huruf (a) UUHT menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

³ Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 173

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :⁴

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT. Menurut PP Nomer 37 Tahun 1998 dinyatakan, PPAT adalah 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.

Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi. Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan selambat- lambatnnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan yang diperlukan kepada kantor pertanahan.

⁴<http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Peraturan-Perundangan/Undang-Undang/undang-undang-nomor-4-tahun-1996-1314> (diakses tanggal 5 agustus 2018)

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT, sebagai tanda bukti telah adanya tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan akan diberikan sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan..

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, bentuk surat kuasa membebaskan hak tanggungan, akta pemberian hak tanggungan, buku tanah hak tanggungan, dan sertipikat, bahwa sertipikat itu sendiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat dan dijahit dalam sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana yang telah ditetapkan.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*. Metode *yuridis sosiologis* ini bertujuan untuk menjawab masalah dengan mengimplementasikan aturan hukum yang sudah ada. Permasalahan yang diteliti pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan antara peraturan dan penerapan dari peraturan ke dalam praktek di masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dilakukan adalah deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.⁵

3. Metode Pengumpulan Data

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

a. Data primer

Data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden. Data primer yang diperoleh melalui metode pengumpulan data dengan wawancara mempunyai beberapa keuntungan, antara lain:⁶

1. Memungkinkan peneliti untuk mendapatkan data atau keterangan dengan lebih cepat
2. Ada keyakinan bahwa penafsiran responden terhadap pertanyaan yang diajukan adalah tepat
3. Sifatnya lebih luwes

⁵Ronny Hanitijo soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta,1999, hal 52.

⁶ H. Hilman Hadikusuma, *Meotode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*,(Bandung : Mandar Maju: 1995), halaman 65

4. Pembatasan dapat dilakukan secara langsung bila jawaban yang diberikan melewati batas ruang lingkup masalah yang diteliti
5. Kebenaran jawaban dapat diperiksa langsung

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari obyeknya, tetapi melalui sumber lain baik melalui lisan maupun melalui tulisan. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan tertulis, yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan Perundang-Undangan antara lain:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- KUHPerdato

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur, jurnal, karya ilmiah, makalah-makalah dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian yang dapat membantu peneliti untuk mendapatkan informasi.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum penunjang, mencakup bahan-bahan primer, sekunder dan tersier diluar bidang hukum, seperti kamus bahasa indonesia, internet dan yang lainnya yang dapat digunakan untuk melengkapi data penelitian.

4. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh selama proses penelitian kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis sehingga mencapai kejelasan permasalahan yang dibahas yaitu tinjauan yuridis sosiologis terhadap kajian hukum pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran pembebanan hak tanggungan.

G. Sistematika Penulisan

Sistem penulisan dan pembahasan dalam skripsi ini. Maka penulis akan menguraikan sistematika penulisan yang dibagi dalam empat bab dan dilengkapi dengan sub bab, yaitu:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari sub-bahasan : Latar Belakang Permasalahan, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada Bab I, Dalam Bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, yaitu aspek hukum peran PPAT dalam pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan.

Hal – hal yang diuraikan dalam Bab II antara lain meliputi:

1. Tinjauan mengenai Pengertian PPAT
2. Tinjauan mengenai pendaftaran tanah
3. Tinjauan mengenai Hak Tanggungan

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian yang dilakukan terhadap kajian hukum PPAT dalam pendafrtran pembebanan Hak Tanggungan di kota semarang.

Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran pembebanan hak tanggungan, upaya penyelesaian kendala tersebut. Dari hasil penelitian, penulis melakukan pembahasan dengan memadukan antara teori dengan praktek yang ada serta menganalisa data tersebut.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini merupakan jawaban umum dari permasalahan yang diperoleh dari penelitian, selain itu bab ini juga memuat saran yang diharapkan berguna bagi PPAT selaku pelaksana yang memproses dalam pendaftaran pembebanan hak tanggungan khususnya di kota Semarang dalam menjalankan tugasnya. Dan bagian paling akhir dari skripsi ini akan dilengkapi dengan ringkasan skripsi, daftar pustaka dan lampiran yang bersangkutan dengan skripsi ini.