

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945¹.

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa : atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²

Dewasa ini banyak tanah yang tersangkut perekonomian seperti jual beli tanah, sewa menyewa tanah, atau tanah tersebut sebagai jaminan kredit

¹Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah

²Kartasapoetra, et. al, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara. Jakarta, hlm.1

pada suatu bank. Seringkali masalah tanah tersebut sampai terbawa pada proses persidangan. Untuk itu, jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah sangat diperlukan. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.³

Pendaftaran tanah akan membawa kepastian hukum, hal ini karena dengan pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang di pegangnya itu. Di sinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan pembuat UUPA yaitu menuju cita-cita adanya

³ Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung:, hlm.5

kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang umumnya dipegang oleh sebagian besar rakyat asli.⁴

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA), yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. “

Ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah tersebut lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan penyempurnaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi dua hal, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Menurut pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali

⁴*Ibid*, 20

adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Untuk pertama kalinya pendaftaran tanah dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa pemerintah yang didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan pasal 1 angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemegang hak diwajibkan untuk mendaftarkan perubahan data fisik atau yuridis kepada Kantor Pertanahan. Perubahan data fisik yang dimaksud

adalah apabila diadakan pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar, sedangkan perubahan data yuridis misalnya apabila diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Bagi pemegang hak, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan dengan mudah untuk membuktikan bahwa tanah adalah miliknya, maka ia dengan bebas untuk memindahkan haknya dan memberikan beban hak atau memperoleh manfaat dari pihak ketiga yang menggunakannya. Demikian pula bagi pihak ketiga atau yang akan berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya.

Berdasarkan keadaan bahwa pada saat ini banyak terjadi sengketa di bidang pertanahan, sehingga menuntut peran maksimal dan profesionalisme yang tinggi dari petugas Kantor Pertanahan yang secara eksplisit tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai pembatasan waktu untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan maupun pengenaan sanksi kepada petugas Kantor Pertanahan apabila melakukan kesalahan dalam pelaksanaan seluruh dan atau setiap proses dalam pendaftaran tanah. Hal ini erat kaitannya dengan hakikat dari sertifikat tanah itu sendiri, yaitu:

1. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak baik oleh manusia secara perorangan maupun suatu badan hukum;
2. Merupakan alat bukti yang kuat bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, sebelum

dibuktikan sebaliknya atau telah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertifikat tanah;

3. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.⁵

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 dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pasal 10 ayat (2) UUHT mengatur bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Didalam APHT wajib dicantumkan nama, identitas, dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang yang dijamin oleh Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Hak Tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti obyeknya

⁵<http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-dan-fungsi-sertifikat-hak.html> di akses pada tanggal 17 Juli 2019. Pukul 23.00

dalam tangan siapapun obyek tersebut berada dan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT.⁶

Dalam hal ini koperasi bertujuan untuk menyelesaikan masalah di masyarakat guna adanya kesejahteraan dan membangun tatanan ekonomi di masyarakat umum. Koperasi berperan positif dalam pelaksanaan pembangunan nasional di Indonesia, baik secara langsung maupun tidak langsung. Peran koperasi diantaranya dalam peningkatan kemajuan ekonomi bagi anggotanya dan bagi masyarakat. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian bahwa Undang-Undang Dasar 1945 khususnya Pasal 33 ayat (1) menyatakan bahwa perekonomian Indonesia disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan. Selanjutnya penjelasan Pasal 33 antara lain menyatakan bahwa kemakmuran masyarakatlah yang diutamakan bukan kemakmuran orang seorang, dan bangun perusahaan yang sesuai dengan itu ialah koperasi.

Penjelasan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 menempatkan koperasi baik dalam kedudukan sebagai sokoguru perekonomian nasional maupun sebagai bagian integral tata perekonomian nasional. Dengan memperhatikan kedudukan koperasi seperti tersebut di atas maka peran koperasi sangatlah penting dalam menumbuhkan dan mengembangkan potensi ekonomi rakyat serta dalam mewujudkan kehidupan demokrasi ekonomi yang mempunyai ciri-ciri demokratis, kebersamaan, kekeluargaan, dan keterbukaan.

⁶ <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/pembebanan-hak-atas-tanah-dengan-hak-tanggung/> di akses pada tanggal 17 Juli 2019. Pukul 23.15

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Koperasi Indonesia adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang, seseorang, atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi, sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan asas kekeluargaan. Berdasarkan ketentuan ini, koperasi sebagai badan usaha dapat bergerak di berbagai bidang.

Koperasi Istana Artha Weleri adalah koperasi yang bergerak di bidang simpanan dan pinjaman. Koperasi sejenis ini didirikan untuk memberi kesempatan kepada anggotanya memperoleh pinjaman dengan mudah dan bunga ringan. Koperasi simpan pinjam berusaha untuk mencegah para anggotanya terlibat dalam jeratan oknum-oknum pada waktu mereka memerlukan sejumlah uang dengan jalan menggiatkan tabungan dan mengatur pemberian pinjaman uang dengan bunga yang serendah-rendahnya.

Koperasi Istana Artha Weleri didirikan oleh para pengusaha kecil dan menengah pada tahun 2009 yang memberi solusi dalam mengatasi kesulitan untuk mendapatkan bantuan permodalan, karena pada umumnya mereka mengelola usahanya secara tradisional. Mereka sepakat membentuk koperasi yang usahanya dalam bidang simpan pinjam, dengan harapan agar dapat memberikan manfaat bagi anggota, gerakan koperasi, masyarakat, lingkungan dan pemerintah.

Salah satu produk yang diberikan oleh Koperasi Istana Artha Weleri dalam membantu kelancaran usaha anggotanya, adalah dengan pemberian

kredit atau pinjaman modal. Pinjaman modal merupakan salah satu fungsi Koperasi Istana Artha Weleri yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah sebagai berikut : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Pemberian kredit oleh Koperasi Simpan Pinjam, sebagaimana dilakukan pada pemberian kredit bank, ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola Koperasi Simpan Pinjam untuk disalurkan dalam bentuk pinjaman, yaitu:

1. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian;
2. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur (dalam perjanjian kredit untuk koperasi disebut dengan anggota) untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan lembaga dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada Koperasi Simpan Pinjam;
4. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor, maka sebelum memberikan kredit, harus dilakukan penilaian yang seksama terhadap watak (character), kemampuan (capacity to create sources of funding), modal (capital), agunan (collateral), wewenang untuk meminjam (competence to borrow) dan prospek usaha debitor tersebut (condition of economy and sector of business).⁷

Koperasi Istana Artha Weleri merupakan koperasi yang bergerak di bidang simpanan dan pinjaman. Dengan proses operasional yang kurang lebih seperti bank pada umumnya, koperasi sejenis ini diharapkan dapat memberi kesempatan kepada anggotanya memperoleh pinjaman dengan mudah, cepat dan bunga ringan dengan syarat yang harus di lengkapi oleh kreditur.

Pemberian kredit atau pinjaman modal disyaratkan adanya agunan atau jaminan kredit. Definisi dari Agunan menurut pasal 1 angka 23 UndangUndang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barangjaminan tersebut, bila debitor bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.⁸

⁷Kasmir, 2002, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Keenam*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 104-105.

⁸Thomas Suyatno, 1994, *Kelembagaan Perbankan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 45.

Terhadap jaminan yang diserahkan oleh pihak debitor, pihak kreditur mempunyai kewajiban untuk melindungi debiturnya, karena hal ini berkaitan dengan kepentingan kreditur juga selaku penerima jaminan. Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi, maka kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang salah satunya adalah membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Hal ini perludilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak kreditur, sehingga apabila debitor wansprestasi maka kreditur tetap mendapatkan hak atas piutangnya.

Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara menjadi dasar dari perjanjian kredit, yang didalamnya diatur ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitor akan mengembalikan pinjamannya pada kreditur dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya disebutkan juga bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara pihak-pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam-meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Selain perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka diperlukan juga adanya perjanjian penjaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terlibat melalui lembaga ini. Lembaga hak jaminan dibutuhkan karena sudah semakin banyak kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi yang membutuhkan dana yang cukup besar, dimana sebagian besar dana itu diperoleh melalui kegiatan perkreditan serta untuk mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pemberian kredit atau pinjaman modal yang dilakukan oleh Koperasi Istana Artha Weleri, sudah semestinya memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Pemberi kredit yaitu Koperasi Istana Artha Weleri diberi perlindungan hukum melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberi suatu kepastian hukum. Salah satu bentuk jaminan di Koperasi Istana Artha Weleri berupa hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Adapun yang merupakan ciri-ciri lembaga hak jaminan atas tanah menurut Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 seperti yang disebutkan dalam penjelasannya, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan mendahulukan (hak preferensi) kepada pemegangnya;
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan, di tangan siapapun obyek tersebut berada;
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁹

Dengan demikian perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan barang-barang yang akan dimilikinya sebagai jaminan. Secara hukum seluruh kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban kepada kreditur. Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari hutang-hutangnya sebagaimana dapat diketahui dari Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”. Ketentuan ini juga menerangkan mengenai fungsi jaminan yang selalu ditujukan kepada upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijaminkan. Dalam

⁹Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 66.

perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan utang debitur (*verhaalsrecht*).¹⁰

Dengan hal yang sekiranya di uraikan di atas, penulis ingin mengetahui bagaimana prosedur Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Hak Milik oleh Koperasi Istana Artha Weleri di berlakukan. Karena hal tersebut penulis membuat penelitian berjudul **“Proses Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Hak Milik Oleh Koperasi Istana Artha Weleri”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dengan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka permasalahan yang akan penulis uraikan adalah :

1. Bagaimana prosedur pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah hak milik oleh Koperasi Istana Artha Weleri?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi oleh Koperasi Istana Artha Weleri dalam pembebanan hak tanggungan terhadap tanah hak milik?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang akan dilakukan penulis, yaitu:

1. Untuk mengetahui prosedur pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah hak milik oleh Koperasi Istana Artha Weleri

¹⁰Indrawati Soewarso, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia ,Jakarta, hlm. 8.

2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Koperasi Istana Artha Weleri dalam pembebanan hak tanggungan terhadap tanah hak milik

D. Manfaat Penelitian

Aspek penting dalam suatu penelitian adalah manfaat penelitian, karena suatu penelitian akan mempunyai nilai apabila memberikan manfaat atau dampak yang baik bagi berbagai pihak. Manfaat penelitian tersebut adalah:

1. Manfaat Teoritis

Memberikan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum dan menambah referensi dalam mata kuliah Hukum Keperdataan.

2. Manfaat Praktis

Memberikan masukan pemikiran yang berhubungan dengan Hak Tanggungan dan Proses Pelaksanaan Pembebanan Terhadap Tanah Hak Milik Oleh Koperasi.

E. Terminologi

1. Proses

Proses adalah urutan pelaksanaan atau kejadian yang saling terkait yang bersama-sama mengubah masukan menjadi keluaran. Pelaksanaan ini dapat dilakukan oleh manusia, alam, atau mesin dengan menggunakan berbagai sumber daya.¹¹

2. Pelaksanaan

¹¹<https://id.wikipedia.org/wiki/Proses> di akses pada tanggal 17 Juli 2019. Pukul 23.30

Pelaksanaan merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan,. Pengertian Implementasi atau pelaksanaan menurut Westa (1985 : 17).¹²

3. Pembebanan

Pembebanan adalah proses, cara, perbuatan membebani atau membenbankan.¹³

4. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu Hak Atas Tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.¹⁴

5. Tanah

Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik.¹⁵

6. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun , terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6

¹² <http://ekhardhi.blogspot.com/2010/12/pelaksanaan.html> di akses pada tanggal 17 Juli 2019. Pukul 23.40

¹³ <https://kbbi.kata.web.id/pembebanan/> di akses pada tanggal 17 Juli 2019. Pukul 23.50

¹⁴ <http://www.legalakses.com/hak-tanggungan/> di akses pada tanggal 18 Juli 2019. Pukul 00.10

¹⁵ <http://farahatikahgeografitanah.blogspot.com/p/pengertian-tanah.html> di akses pada tanggal 18 Juli 2019. Pukul 00.30

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 , bahwa “semua hak tanah mempunyai fungsi sosial”.¹⁶

7. Koperasi

Koperasi adalah sebuah organisasi ekonomi yang dimiliki dan dioperasikan oleh orang-seorang demi kepentingan bersama. Koperasi melandaskan kegiatan berdasarkan prinsip gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan asas kekeluargaan.¹⁷

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.¹⁸ Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai obyek hukum, yang harus dilaksanakan sesuai dengan aturan-aturan yang sifatnya tidak melanggar atau menyimpang dari norma-norma hukum.

Berikut hal yang menjadi bagian dari metode penelitian yang akan dipergunakan dalam peneliti adalah:

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada

¹⁶ <http://afifah.xtgem.com/PERTANAHAN/TANAH> di akses pada tanggal 18 Juli 2019. Pukul 00.40

¹⁷ <https://id.wikipedia.org/wiki/Koperasi> di akses pada tanggal 7 Agustus 2019. Pukul 19.25

ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yakni penelitian yang mendeskripsikan gambaran yang jelas terhadap suatu objek yang diteliti yang kemudian penulis mengolah dan menganalisis hasil dari penelitian tersebut untuk diambil kesimpulannya.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data yang diperoleh langsung dari lapangan lokasi penelitian.

b. Data sekunder

Data yang tidak diperoleh langsung dari lapangan, tetapi diperoleh dari bahan hukum yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum atau bersifat mengikat. Terdiri dari :

- Undang-Undang Dasar 1945 Negara Kesatuan Republik Indonesia

- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria
- Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 14 tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

- Literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah koperasi, pertanahan dan hak tanggungan
- Hasil Internet
- Jurnal Hukum

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dengan cara wawancara oleh narasumber guna memperoleh kejelasan data yang akurat.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui studi pustaka yaitu penulis melakukan pengumpulan data yang bersumber dari bahan-bahan hukum.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Koperasi Istana Artha Weleri.

6. Metode analisis data

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap, tahap berikutnya yaitu dengan dimasukkannya analisis data, yang pada tahap ini data yang sudah dikumpulkan akan dimanfaatkan dan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk menjawab permasalahan-permasalahan. Serta, Analisis data yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah analisis secara kualitatif.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I berisi pendahuluan yang terdiri dari Latar belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, Sistematika Penelitian, Jadwal Penelitian, Daftar Pustaka.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II berisi tinjauan pustaka yaitu yang terdiri dari tinjauan umum hak tanggungan, tinjauan umum hak milik atas tanah,

tinjauan umum koperasi serta Hak tanggungan dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan data hasil penelitian dan pembahasan yang berisi tentang prosedur pembebanan Hak Tanggungan oleh Koperasi Istana Artha Weleri menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996 dan kendala-kendala yang dihadapi oleh Koperasi Istana Artha Weleri dalam pembebanan hak tanggungan terhadap tanah hak milik

BAB IV : PENUTUP

Bab IV berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan dan yang penulis jabarkan diambil dari hasil penelitian dan pembahasan yang bahwasannya dapat dijadikan bahan pemikiran bagi semua pihak.