

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah Memiliki Peran yang Sangat Penting, artinya dalam Kehidupan Bangsa Indonesia ataupun dalam Pelaksanaan Pembangunan Nasional yang diselenggarakan sebagai Upaya berkelanjutan untuk Mewujudkan Masyarakat yang Adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 selanjutnya ditulis (UUDNRI Tahun 1945). Oleh karena itu Pengaturan Penguasaan, Pemilikan dan Penggunaan Tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di Bidang Hukum Pertanahan, Administrasi Pertanahan, Penggunaan Tanah, ataupun Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup, sehingga adanya Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan<sup>1</sup>.

Negara berwenang Mengatur Penggunaan Tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUDNRI Tahun 1945 bahwa Bumi, Air Dan Kekayaan Alam yang Terkandung di dalamnya di Kuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat. Tanah merupakan Modal Dasar Pembangunan, serta Faktor penting dalam Kehidupan Masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada Tanah. Tanah memiliki Hubungan yang bersifat Abadi dengan Negara dan rakyat.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, Hal. 70.

Tujuan Pembangunan Nasional merupakan Upaya untuk Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat Bangsa Indonesia yang Adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan UUDNRI Tahun 1945. Arah Kebijakan Pembangunan Bidang Ekonomi sesuai dengan Garis-garis Besar Haluan Negara selanjutnya ditulis (GBHN) Tahun 1999-2004 adalah Mempercepat Pemulihan Ekonomi dan Mewujudkan Landasan Pembangunannya yang lebih kukuh bagi Pembangunan Ekonomi berkelanjutan diprioritaskan Berdasarkan Sistem Ekonomi Kerakyatan dilakukan antara lain melalui Pembangunan di Bidang Ekonomi. Hal tersebut Selaras dengan Arah Kebijakan Pembangunan di Bidang Hukum yang antara lain Menyeimbangkan Peraturan Perundang-undangan yang Mendukung Kegiatan Perekonomian dalam Menghadapi Era Perdagangan Bebas tanpa Merugikan Kepentingan Nasional. Kegiatan Pembangunan di Bidang Ekonomi tentu membutuhkan penyediaan Modal yang Cukup Besar, karena merupakan Salah Satu (1) Faktor Penentu dalam Pelaksanaan Pembangunan.<sup>2</sup>

Berkaitan dengan Pelaksanaan Pembangunan Nasional tersebut dalam Ketentuan Pasal 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, ditentukan bahwa: *“Perbankan Indonesia bertujuan Menunjang Pelaksanaan Pembangunan Nasional dalam Rangka Meningkatkan Pemerataan, Pertumbuhan Ekonomi, Dan Stabilitas Nasional kearah Peningkatan Kesejahteraan Rakyat Banyak”*. Dari ketentuan ini jelas bahwa Lembaga Perbankan mempunyai Peranan Penting dan Strategis tidak saja dalam Menggerakkan Roda Perekonomian Nasional, tetapi

---

<sup>2</sup> Effendi Perangin I, 1989, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal.10

juga diarahkan agar mampu menunjang Pelaksanaan Pembangunan Nasional. Ini berarti bahwa Lembaga Perbankan haruslah Mampu berperan sebagai *agen of development* dalam Upaya mencapai Tujuan Nasional itu, dan tidak menjadi Beban dan Hambatan dalam Pelaksanaan Pembangunan Nasional.<sup>3</sup>

Dalam rangka memelihara Kestinambungan serta Meningkatkan Akselerasi bergeraknya Roda Pembangunan ini, maka kegiatan Usaha dan Investasi di Indonesia perlu terus didorong, dalam Kegiatan Usaha para Pelaku Usaha Memerlukan Dana sebagai Modal Usaha. Seiring dengan perkembangan waktu, maka sebagian Dana diperoleh melalui Perjanjian Perkreditan kepada Lembaga Perbankan, yang dalam Pelaksanaannya memerlukan suatu Lembaga Jaminan yang dapat Melindungi Kepentingan Kreditor (Pemberi Kredit) maupun Debitor (Penerima Kredit). Seperti telah diketahui, pengertian Jaminan Utang adalah Pemberian Keyakinan kepada Pihak Kreditor atas Pembayaran Utang-utang yang telah dari suatu Perjanjian yang bersifat *Assecoir* (Perjanjian Ikutan) terhadap Perjanjian Pokoknya, berupa Perjanjian yang Menerbitkan Utang Piutang dengan adanya Tanggungan antara lain berupa Tanah.<sup>4</sup>

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, merupakan Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak Benda-benda lain yang merupakan Satu (1) kesatuan dengan Tanah itu, untuk Pelunasan Utang tertentu,

---

<sup>3</sup> Hermansyah, 2013, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, hal 21.

<sup>4</sup> Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, hal 40.

yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

Pada kompleksitas Hubungan Hukum dalam Masyarakat, suatu konsepsi Keadaan yang diharapkan (*das sollen*) dengan Fenomena keadaan yang terjadi (*das sein*). Suatu Kaedah Hukum berisi kenyataan Normatif (apa yang seyogyanya dilakukan) yang masih bersifat Pasif : *das sollen* dan bukan berisi kenyataan Alamiah atau Peristiwa Konkrit : *das sein*. Dalam Hukum yang penting bukanlah apa yang terjadi, tetapi apa yang seharusnya terjadi. Agar Kaedah Hukum itu hidup atau aktif, maka diperlukan Usaha Stimulus yaitu usaha yang Konkrit yang memfasilitas dalam hal kemudahan dalam Pengurusan di Bidang Persertifikatan yang jelas sehingga dapat dilaksanakan yang Konkrit Masyarakat. Dalam Hukum hal yang selalu menjadi Perhatian Pokok adalah adanya Kepastian Hukum (*rechtssicherheit*), Kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan Keadilan (*gerechtigkeit*), yang oleh **Gustav Radbruch** disebut sebagai Ide Dasar Hukum (*rechtsidee*). Demikian juga dalam Hukum Jaminan, ketiga (3) hal tersebut seharusnya diperhatikan.<sup>5</sup>

Dana menjadi Kebutuhan yang sangat vital bagi siapapun. Pendanaan dapat berasal dari diri sendiri maupun dari pinjaman pihak lain. Dalam hal Dana berasal dari pinjaman pihak lain, pada umumnya pihak yang menyalurkan Dana sebagai Kreditor memiliki risiko yang tinggi, sehingga menghendaki adanya Jaminan. Untuk menjamin keamanan Piutang Kreditor itulah Jaminan menjadi Faktor yang sangat Krusial. **Munir Fuady** menyebutkan bahwa Jaminan Utang

---

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 6-7

adalah *Pemberian Keyakinan kepada Kreditor atas Pembayaran Utang-utang yang telah diberikannya kepada Debitor yang timbul karena Hukum ataupun karena Suatu Perjanjian*. Salah satu (1) Lembaga Jaminan yang sering dipraktikkan saat ini adalah Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang selanjutnya disebut UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitandengan Tanah yang selanjutnya disebut 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, yang selanjutnya disebut UUPA, berikut atau tidak berikut Benda-benda lain yang merupakan satu (1) kesatuan dengan Tanah itu, untuk Pelunasan Utang tertentu yang memberikan Kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain.

Pasal 20 UUPA menyatakan “*Hak Milik atas Tanah merupakan Hak yang Turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas Tanah dan memberi Kewenangan untuk menggunakannya bagi segala Macam Keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada Larangan khusus untuk itu*”. Bukti Kepemilikan Hak Milik atas Tanah tersebut yang kuat dan sah secara Administratif adalah berupa Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan, namun ada juga Hak Milik atas Tanah yang belum bersertifikat, sehingga belum Memiliki

---

<sup>6</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hal. 8

Bukti Kepemilikan karena proses Administrasinya belum selesai atau belum dilaksanakan.<sup>7</sup>

UUHT memberikan kesempatan bagi Pemilik Hak atas Tanah yang belum bersertifikat untuk Menjaminan Hak atas Tanahnya dengan Hak Tanggungan. Hal ini disebutkan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila Objek Hak Tanggungan berupa Hak atas Tanah yang berasal dari Konversi Hak lama yang telah Memenuhi Syarat untuk didaftarkan akan tetapi Pendaftarannya belum dilakukan, Pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan Permohonan Pendaftaran Hak atas Tanah yang bersangkutan. Meskipun dalam Peraturan Perundang-undangan dimungkinkan Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang belum bersertifikat, namun pada umumnya Pemilik Hak atas Tanah yang belum bersertifikat mengalami kesulitan karena pada umumnya Kreditor menghendaki Tanah yang sudah bersertifikat karena sudah ada bukti kuat adanya Kepemilikan Hak atas Tanah. Hal demikian menjadikan kendala bagi Pemilik Hak atas Tanah yang belum bersertifikat, apabila ingin memperoleh Dana dari pihak lain, yaitu Kreditor.

Adapun objek dari Hak Tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah Hak-hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Penjelasan Umum dari UUHT menyebutkan bahwa terdapat 2 (dua) Unsur Mutlak

---

<sup>7</sup> Effendi Perangin, *Op.Cit.*, hal 27

dari Hak atas Tanah yang dapat dijadikan objek Tanggungan, salah satunya (1) adalah Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku Wajib didaftar dalam Umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan Kepada Kreditor Pemegang Tanggungan terhadap Kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai tanggungan tersebut pada Buku Tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (Asas Publisitas). Dengan demikian setiap Objek Hak Tanggungan harus Terdaftar dan Memiliki Sertifikat Hak atas Tanah. Namun demikian terhadap Tanah-tanah yang belum Bersertifikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan Permohonan Pendaftaran Hak atas Tanah yang bersangkutan.

Problematika Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang belum Bersertifikat akan semakin rumit seperti yang terjadi pada Kabupaten Semarang, apabila Pemegang Hak atas Tanah yang telah membebankan Hak Tanggungan meninggal dunia dan memiliki Ahli Waris yang Berhak Mewaris. Dan kemudian Ahli Waris mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah untuk Pertama (1) atas nama Segenap Ahli Waris. Hal-hal tersebut di atas menurut penulis menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat pada saat pemberian Hak Tanggungan, Tanah tersebut belum memiliki Sertifikat Hak atas Tanah, hal ini tentu perlu dicermati oleh Kreditor oleh karena kegiatan menyalurkan Kredit Mengandung Risiko yang

dapat mempengaruhi Kesehatan dan Kelangsungan Usaha Bank.<sup>8</sup> Hal ini menjadi lebih signifikan apabila Pemberian Hak Tanggungan tersebut diberikan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut SKMHT), karena untuk Tanah yang belum terdaftar maka Pemberian SKMHT harus dilanjutkan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut APHT), selambat-lambatnya dalam Jangka Waktu 3 (tiga) bulan setelah pemberian SKMHT.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut Penulis mengangkat Tesis ini dengan judul **"TINJAUAN YURIDIS PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA TANAH YANG BELUM DIDAFTARKAN DI KABUPATEN SEMARANG"**.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam penelitian ini akan dikemukakan dengan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang;
2. Bagaimana Hambatan yang Muncul dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang;  
dan
3. Bagaimana Solusi Untuk Mengatasi Hambatan yang Muncul dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Semarang

---

<sup>8</sup> Kantor Bank Indonesia Semarang, 2018, *Penanganan Kredit Bermasalah*, Bank Indonesia, Semarang, hal 2.

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah nsebagai berikut :

1. Proses pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum Didaftarkan di Kabupaten Semarang.
2. Hambatan yang Muncul dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum Didaftarkan di Kabupaten Semarang.
3. Solusi untuk Mengatasi Hambatan yang Muncul dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum Didaftarkan di Kabupaten Semarang

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan Manfaat Teoritis dan Praktis, yaitu:

1. Secara Teoretis diharapkan memberikan Sumbangan Pemikiran dan untuk melengkapai Bahan Pustaka guna Pengembangan Ilmu Hukum pada Umumnya, Hukum Agraria pada khususnya tentang Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Semarang; dan
2. Secara Praktis diharapkan dapat memberikan Masukan bagi Kepentingan Negara, Masyarakat, dan Pembangunan Khususnya Bidang Hukum Agraria terkait dengan Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum Didaftarkan di Kabupaten Semarang.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Konsep Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan mendapat pengaturan dalam UUHT yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah. Namun kenyataannya sering terdapat adanya Benda-benda berupa Bangunan, Tanaman dan Hasil Karya, yang secara tetap merupakan Kesatuan dengan Tanah yang dijadikan Jaminan tersebut. Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan Atas Tanah untuk Pelunasan Piutang Tertentu, yang memberikan Kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lain terhadap Tanah yang dijaminkan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu (1) kesatuan dengan Tanah itu, untuk Pelunasan Utang tertentu, yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lain.

Dalam menjalankan Tugas sebagai Jabatan sebagai Notaris-PPAT harus memperhatikan Konsep Kejujuran, Keadilan dan Moral. Konsep Kejujuran, Keadilan dan Moral dalam Islam telah diajarkan secara luas dalam Al-quran maupun Al-hadist.

Allah SWT memerintahkan untuk menjalankan Hukum kepada Manusia dengan **Benar** dan **Adil**. Keadilan yang dijalankan janganlah berlaku hanya untuk semua Umat Muslim saja akan tetapi diberlakukan kepada Orang-orang yang berada diluar Agama Islam.

**Munir Fuady** menyebutkan bahwa Jaminan Utang adalah Pemberian Keyakinan kepada Kreditor atas Pembayaran Utang-utang yang telah diberikannya kepada Debitor yang timbul karena Hukum ataupun karena Suatu Perjanjian. Salah 1 (satu) Lembaga Jaminan yang sering dipraktikkan saat ini adalah Hak Tanggungan.

Dalam menyelesaikan Perkara harus dilakukan dengan cara yang **Benar, Jujur,** dan **Adil** tidak dengan cara membuat Fitnah dan Kebohongan dan sangatlah dilarang dalam Agama.

**Qur'an Surat An-Nisa ayat 105 :**

إِنَّا أَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ لِتَحْكُمَ بَيْنَ النَّاسِ بِمَا أَرَاكَ اللَّهُ وَلَا تَكُنْ لِلْخَائِنِينَ خَصِيمًا

Artinya :

*“Sesungguhnya Kami telah menurunkan Kitab kepadamu dengan membawa Kebenaran, supaya kamu Mengadili antara Manusia dengan apa yang telah Allah Wahyukan Kepadamu, dan Janganlah Kamu menjadi Penantang (Orang yang tidak bersalah), karena (membela) Orang-orang yang Khianat.”*

Isi kandungan QS An Nisa 105 yaitu Allah membenarkan bahwa Al Qur'an berisi Kebenaran yang dikirimkan kepada Rasulullah, untuk Mengadili

Perkara-perkara yang ada sesuai dengan Hukum yang terdapat didalamnya. Allah memerintahkan Rasulullah untuk memutuskan suatu Perkara dengan Adil dan tidak membela Orang yang Salah.

## **2. Konsep Pendaftaran Tanah**

Tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada Surat Ukur/gambar Situasinya atau yang Surat Ukur/gambar Situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan Keadaan yang Sebenarnya dan belum termasuk dalam satu (1) Peta Dasar Pendaftaran sehingga belum memiliki Sertifikat Bukti Penguasaan Tanah.

UUPA (Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria) dengan seperangkat Peraturan Pelaksananya bertujuan untuk Terwujudnya Jaminan Kepastian Hukum terhadap Hak-hak atas Tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan 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. 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 dipegangnya itu.<sup>9</sup>

Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa

*“Untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.*

Pasal ini merupakan Landasan Hukum bagi Pendaftaran Tanah khususnya Pendaftaran Tanah yang dilakukan Oleh Pemerintah diseluruh Wilayah di Indonesia karena ketentuan tersebut ditujukan kepada Pemerintah untuk Menyelenggarakan Pendaftaran Tanah diseluruh Wilayah Indonesia. Para Pemegang Hak atas Tanah yang bersangkutan Berhak Mendaftarkan Tanahnya dengan Tujuan untuk memperoleh Tanda Bukti yang Sah berupa Sertifikat sebagai Alat Pembuktian yang kuat sebagai Pemegang Hak atas Tanahnya.<sup>10</sup> Dengan demikian Persoalan-persoalan yang berhubungan dengan Tanah seperti Penguasaan Tanah, Pemilikan dan Penggunaan Tanah oleh orang atau Badan Hukum yang Melanggar Ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan yang berlaku, Jual Beli Tanah di luar Prosedur yang berlaku, Penggunaan Tanah yang tidak sesuai dengan peruntukannya, adanya Sertifikat Palsu, Sertifikat Tumpang Tindih, Manipulasi Tanah dan sebagainya dapat diminimalisir.

---

<sup>9</sup> Bachtiar Effendy, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hal 5.

<sup>10</sup> Bachtiar Effendy, *Op.Cit*, hal .10.

Sertifikat Hak atas Tanah berfungsi sebagai Alat Bukti yang Kuat dan dengan mudah untuk membuktikan bahwa Tanah adalah Milik si Pemegang Hak, maka ia dengan bebas untuk Memindahkan Haknya dan memberikan Beban Hak atau memperoleh Manfaat dari Pihak Ketiga (3) yang menggunakannya. Demikian pula bagi Pihak Ketiga (3) atau yang akan berkepentingan terhadap Tanah yang bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya. Menurut Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat adalah Surat Tanda Bukti Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk Hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang Masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran Tanah adalah suatu Rangkaian Kegiatan, yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa Pengumpulan Keterangan atau Data tertentu mengenai Tanah-tanah tertentu yang ada di Wilayah-wilayah tertentu, Pengolahan, Penyimpanan dan Penyajiannya bagi Kepentingan Rakyat, dalam rangka memberikan Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan, termasuk Penerbitan Tanda-buktinya dan Pemeliharaannya. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dalam Masyarakat Modern merupakan Tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi Kepentingan Rakyat, dalam rangka memberikan Jaminan Kepastian Hukum di Bidang Pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa Pengumpulan Data Fisik Tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada Swasta, tetapi

untuk memperoleh Kekuatan Hukum, hasilnya memerlukan Pengesahan Pejabat Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai Data Bukti yaitu Sertifikat.

## **F. Kerangka Teoritis**

### **1. Teori Normatif Hukum**

Pandangan Normatif adalah Kerangka berpikir tentang Hukum, Keberlakuannya, Penerapannya, Pembentukannya dan Penegakannya harus berdasar kepada segala bentuk Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Hukum tersebut. Pandangan ini Mutlak memberlakukan Dogmatika Hukum yang bersumber pada Hukum Positif, sehingga tidak memperhitungkan tentang Faktor Empiris yang mengukur Manfaat Keberlakuan Hukum dengan melihat Kondisi/ fakta di Masyarakat, disebut Pandangan Positivistik.

Ilmu hukum adalah Ilmu yang memiliki Kepribadian yang Khas (*sui generis*). Ciri Ilmu Hukum sebagai *sui generis*: Karakter Normatif Ilmu Hukum, Terminologi Ilmu Hukum, Jenis Ilmu Hukum, Lapisan Ilmu Hukum. Dari sudut Kualitas sulit dikelompokkan dalam Ilmu Pengetahuan Alam atau dalam Ilmu Pengetahuan Sosial. Jelaslah, sangat sulit untuk mengkategorikan Ilmu Hukum ke dalam kelompok Ilmu yang mana, sehingga lebih tepat jika Ilmu Hukum adalah Ilmu yang Suigeneris. Ilmu hukum menurut **T. Gijssels** mempunyai 3 (tiga) lapisan, jika dalam Tataran Dogmatik Hukum dapatlah dikatakan bahwa Ilmu Hukum termasuk Ilmu Praktis, karena bertujuan untuk Problem Solving. Tetapi dalam Tataran Teori Hukum Ilmu Hukum masuk Ilmu Normatif. Dalam Tataran Filsafat, tidak dapat Ilmu Hukum dipertanyakan masuk apa karena Filsafat bukan

Ilmu, tetapi Filsafat adalah Induk dari Ilmu. Terakhir, Ilmu Hukum dibedakan menjadi Ilmu Hukum Normatif Objeknya Norma dengan Ilmu Hukum Empiris yang terdiri dari *Factual Patterns of Behavior*, *Sociological Jurisprudence* dan *Socio-legal Studies*.<sup>11</sup>

Dalam Ilmu Hukum jangan pernah tidak dapat menyampingkan Karakteristik Normatifnya, yakni pada saat Ilmu Hukum mempunyai Sifat Empiris Analitisnya. Keberadaan Sifat Empiris Analistiknya karena Ilmu Hukum merupakan Ilmu Praktis yang bersifat Normologis, berusaha memperoleh Pengetahuan Factual Empiris yakni Pengeahuan tentang hubungan yang tetap yang berlaku antara 2 (dua) hal atau lebih berdasarkan Asas Kasualistas Deterministic. Ilmu Hukum mengarah pada Refleksi Pemecahan Masalah Kongkrit dalam masyarakat berbeda dari Hakikat Hukum Empiris.

## **2. Teori Penegakan Hukum**

Teori berasal dari kata *theoria* (bahasa Latin) yang berarti Perenungan, yang pada gilirannya berasal dari kata *thea* (bahasa Yunani) yang secara Hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut Realitas. Para ahli menggunakan kata Teori sebagai Bangunan Berpikir yang tersusun secara Sistematis, Logis (Rasional), Empiris (Sesuai Kenyataan), juga Simbolis.<sup>12</sup> Hukum ialah Peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yakni Peraturan-peraturan yang dibuat oleh Badan Resmi yang berwajib. Pelanggaran terhadap Peraturan tersebut

---

<sup>11</sup> Sidharta Arief, 2009, *Pemetaan Aliran Pemikiran Hukum dan Konsekwensinya*, Alumni, Bandung, hal. 156.

<sup>12</sup> Juhaya S. Praja, 2011, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Pustaka Setia, Bandung, hal 1.

berakibat diambilnya Tindakan yaitu dengan Hukuman Tertentu. Berdasarkan Definisi tersebut maka Unsur-unsur Hukum mencakup empat (4) hal yaitu :

- a. Peraturan mengenai Tingkah Laku Manusia dalam Pergaulan Masyarakat;
- b. Peraturan itu diadakan oleh Badan-badan Resmi yang berwajib;
- c. Peraturan itu bersifat memaksa; dan
- d. Sanksi terhadap Pelanggaran Peraturan itu adalah Tegas.

Hukum mempunyai Posisi Strategis dan Dominan dalam kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara. Hukum sebagai Suatu Sistem, dapat berperan dengan baik dan benar di tengah masyarakat jika Instrumen Pelaksanaannya dilengkapi dengan Kewenangan-kewenangan dalam Bidang Penegakan Hukum. Pelaksanaan Hukum itu dapat berlangsung secara Normal, tetapi juga dapat terjadi karena Pelanggaran Hukum. Hukum tidak terlepas dari Kehidupan Manusia maka untuk Membicarakan Hukum kita tidak dapat lepas membicarakannya dari Kehidupan Manusia.<sup>13</sup>

Hukum Tumbuh, Hidup dan Berkembang di dalam Masyarakat. Hukum Merupakan Sarana Menciptakan Ketertiban bagi Masyarakat. Hukum Tumbuh dan Berkembang bila Warga Masyarakat itu sendiri menyadari makna Kehidupan Hukum dalam Kehidupannya. Sedangkan Tujuan Hukum sendiri adalah untuk Menciptakan suatu Kedamaian dalam Masyarakat.<sup>14</sup>

Pada Hakekatnya Hukum sebagai suatu Sistem, maka untuk dapat memahaminya perlu penggunaan Pendekatan Sistem. Sistem dalam pengertian

---

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kelima, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, hal. 1

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal.13

sederhana dapat diartikan sebagai Susunan, Kesatuan dari bagian-bagian yang saling bergantung 1 (satu) sama lain. Hukum sebagai suatu Sistem, **Lawrence M Friedman** mengemukakan adanya Komponen-komponen yang terkandung dalam Hukum. Sistem Hukum dalam pandangan **Friedman** terdiri dari 3 (tiga) Komponen yakni Struktur Hukum, Substansi Hukum dan Kultur Hukum yang berinteraksi.<sup>15</sup>

Struktur Hukum adalah keseluruhan Institusi Penegakan Hukum beserta Aparatnya yang mencakup Kepolisian dengan para Polisinya, Kejaksaan dengan Para Jaksanya, Kantor Pengacara dengan Pengacaranya, dan Pengadilan dengan Hakimnya. Substansi Hukum adalah keseluruhan Asas Hukum, Norma Hukum dan Aturan Hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Kultur Hukum adalah Kebiasaan-kebiasaan, Opini-opini, cara berpikir, dan cara bertindak baik dari Penegak Hukum maupun dari Warga Masyarakat.<sup>16</sup>

Substansi Hukum adalah Bagian Substansial yang menentukan bisa atau tidaknya Hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti Produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam Sistem Hukum yang mencakup Keputusan yang mereka keluarkan, atau aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup Hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam Undang-undang. Struktur Hukum disebut sebagai Sistem

---

<sup>15</sup> Lawrence M. Friedman, 2009, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, Diterjemahkan oleh M. Khozim, Nusa Media, Bandung, hal. 17

<sup>16</sup> Ahmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Volume 1 Pemahaman Awal, Kencana, Jakarta, hal. 204

Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya Hukum itu dilaksanakan dengan baik.

Kultur Hukum merupakan sikap manusia terhadap Hukum dan Sistem Hukum, Nilai, Pemikiran, serta Harapannya. Kultur Hukum erat kaitannya dengan Kesadaran Hukum Masyarakat. Semakin tinggi tingkat Kesadaran Hukum Masyarakat maka akan tercipta Kultur Hukum yang baik yang dapat Mengubah Pola Pikir Masyarakat mengenai Hukum. Baik Substansi Hukum, Struktur Hukum, maupun Kultur Hukum ini terkait 1 (satu) sama lain.

Upaya dalam mengenal Hukum sebagai Suatu Sistem seperti yang dikemukakan oleh **Lon. L. Fuller** harus dicermati apakah telah memenuhi 8 (delapan) Asas (*principles of legality*) :<sup>17</sup>

- a. Suatu Sistem Hukum harus mengandung Peraturan-peraturan;
- b. Peraturan-peraturan yang telah dibuat itu harus diundangkan;
- c. Tidak boleh ada Peraturan yang berlaku surut;
- d. Peraturan-peraturan itu harus disusun dalam Rumusan yang bisa dimengerti;
- e. Suatu Sistem tidak boleh mengandung Peraturan-peraturan yang bertentangan 1 (satu) sama lain;
- f. Peraturan tidak boleh mengandung Tuntutan yang melebihi apa yang dilakukan;
- g. Tidak boleh ada kebiasaan untuk sering mengubah Peraturan; dan

---

<sup>17</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 51

h. Harus ada kecocokan antara Peraturan yang diundangkan dengan pelaksanaannya sehari-hari.

**Satjipto Rahardjo** menjelaskan bahwa Hukum harus mempunyai 3 (tiga) Nilai Idealis atau Nilai Dasar yang merupakan Konsekuensi Hukum yang baik yaitu Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kegunaan.<sup>18</sup> Masyarakat mengharapkan Kepastian Hukum, karena dengan adanya Kepastian Hukum Masyarakat akan lebih tertib. Hukum adalah untuk manusia, maka Pelaksanaan Hukum atau Penegakan Hukum harus memberi Manfaat atau Kegunaan bagi Masyarakat. Kegunaan dalam Penegakan Hukum merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam mengukur Keberhasilan Penegakan Hukum. Keadilan adalah Harapan yang harus dipenuhi dalam Penegakan Hukum. Berdasarkan Karakteristiknya Keadilan bersifat Subyektif, Individualistis, dan tidak Menyamaratakan.<sup>19</sup>

Apabila Penegak Hukum menitik beratkan pada Nilai Keadilan dengan mengesampingkan Nilai Kegunaan dan Kepastian Hukum maka Hukum tidak akan berjalan dengan baik. Sebaliknya, jika menitik beratkan pada Nilai Kegunaan dengan mengesampingkan Nilai Kepastian Hukum dan Keadilan maka Hukum tidak akan berjalan. Oleh karena itu dalam Penegakan Hukum maka Nilai-nilai Dasar Keadilan yang merupakan Nilai Dasar Filsafat dan Nilai-nilai Dasar Kegunaan merupakan suatu kesatuan yang berlaku secara Sosiologis, serta Nilai Dasar Kepastian Hukum merupakan Kesatuan yang secara Yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam Penegakan Hukum.

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 19

<sup>19</sup> Achmad Ali, 1996, *Menguak Tabir Hukum*, Chandra Pratama, Jakarta, hal.85-95

Hukum berfungsi sebagai Perlindungan Kepentingan Manusia. Agar Kepentingan Manusia terlindungi Hukum harus di laksanakan. Pelaksanaan Hukum dapat berlangsung secara Normal tetapi dapat juga terjadi karena Pelanggaran. Dalam hal Hukum dilanggar maka Hukum harus di tegakkan. Melalui Penegakan Hukum inilah Hukum itu menjadi kenyataan. **Soerjono Soekanto** mengemukakan 5 (lima) faktor yang harus diperhatikan dalam Penegakan Hukum. Faktor-faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Penegakan Hukum atau Keefektifan Hukum tersebut antara lain :<sup>20</sup>

- a. Faktor Hukumnya sendiri;
- b. Faktor Penegak Hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan Hukum;
- c. Faktor Sarana atau Fasilitas yang mendukung Penegakan Hukum;
- d. Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana Hukum tersebut berlaku atau di terapkan; dan
- e. Faktor Kebudayaan sebagai Hasil Karya, Cipta dan Rasa yang didasarkan pada Karsa Manusia di dalam Pergaulan Hidup.

Kelima 5 (lima) faktor tersebut saling berkaitan erat, karena merupakan Esensi dari Penegakan Hukum dan merupakan Tolak Ukur dari Efektivitas Penegakan Hukum. Hukum merupakan suatu Intersub-sistem dalam masyarakat yang semakin luas Ruang Lingkupnya maupun Peranannya. Oleh karena itu, muncul masalah bagaimana mengusahakan agar Hukum semakin Efektif, baik sebagai Sarana Pengendalian Sosial, Sarana mempermudah

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, 2013, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 8

Interaksi Sosial dan Sarana Pembaharu. Keberhasilan di dalam Pelaksanaan Hukum adalah bahwa Hukum yang dibuat untuk Kepentingan Manusia telah tercapai maksudnya. Kegagalan dalam Pelaksanaan Hukum berarti Ketentuan-ketentuan Hukum yang telah ditetapkan tidak tercapai maksudnya atau tidak berhasil dalam Implementasinya. Sedangkan Faktor-faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Hukum dapat dilihat dari Aspek Keberhasilannya dan Aspek Kegagalannya.<sup>21</sup>

Dalam Hukum Tanah kata “tanah” dipakai dalam arti Yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria). Disebutkan dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan, bahwa Atas Dasar Hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam Hak Atas Permukaan Bumi, yang disebut Tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh Orang-orang Dengan demikian jelaslah, bahwa Tanah dalam Pengertian Yuridis adalah Permukaan Bumi.<sup>22</sup>

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 1 (satu) kesatuan dengan Tanah itu, untuk Pelunasan Utang tertentu, yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lain.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hal. 8

<sup>22</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan Jakarta, hal.18

<sup>23</sup> Purwahit Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT* Semarang :

Hukum Tanah Nasional didasarkan kepada Hukum Adat yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal. Dalam rangka Asas Pemisahan Horizontal, Benda-benda yang merupakan kesatuan dengan Tanah menurut Hukum bukan merupakan bagian dari Tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap Perbuatan Hukum mengenai Hak-hak Atas Tanah, tidak dengan sendirinya meliputi Benda-benda tersebut.

Asas-Asas Hukum Adat penerapannya tidaklah Mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan Perkembangan Kenyataan dan Kebutuhan dalam Masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan Sifat Hukum Adat itu, dalam rangka Asas Pemisahan Horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan, bahwa Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah, dimungkinkan pula meliputi Benda-benda sebagai mana dimaksud UUHT. Hal tersebut sudah dilakukan dan dibenarkan oleh Hukum dalam Praktek, sepanjang Benda-benda tersebut merupakan 1 (satu) kesatuan dengan Tanah yang bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan Jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh Pihak-pihak dalam Akta Pembeian Hak Tanggungan. Bangunan, Tanaman dan Hasil Karya yang ikut dijadikan Jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki Oleh Pemegang Hak atas Tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki Pihak lain.<sup>24</sup>

UUPA atau disebut Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dengan seperangkat Peraturan Pelaksannya bertujuan untuk terwujudnya Jaminan Kepastian Hukum terhadap Hak-hak atas Tanah di seluruh Wilayah Indonesia.

---

Fakultas Hukum Undip Semarang, hal 51.

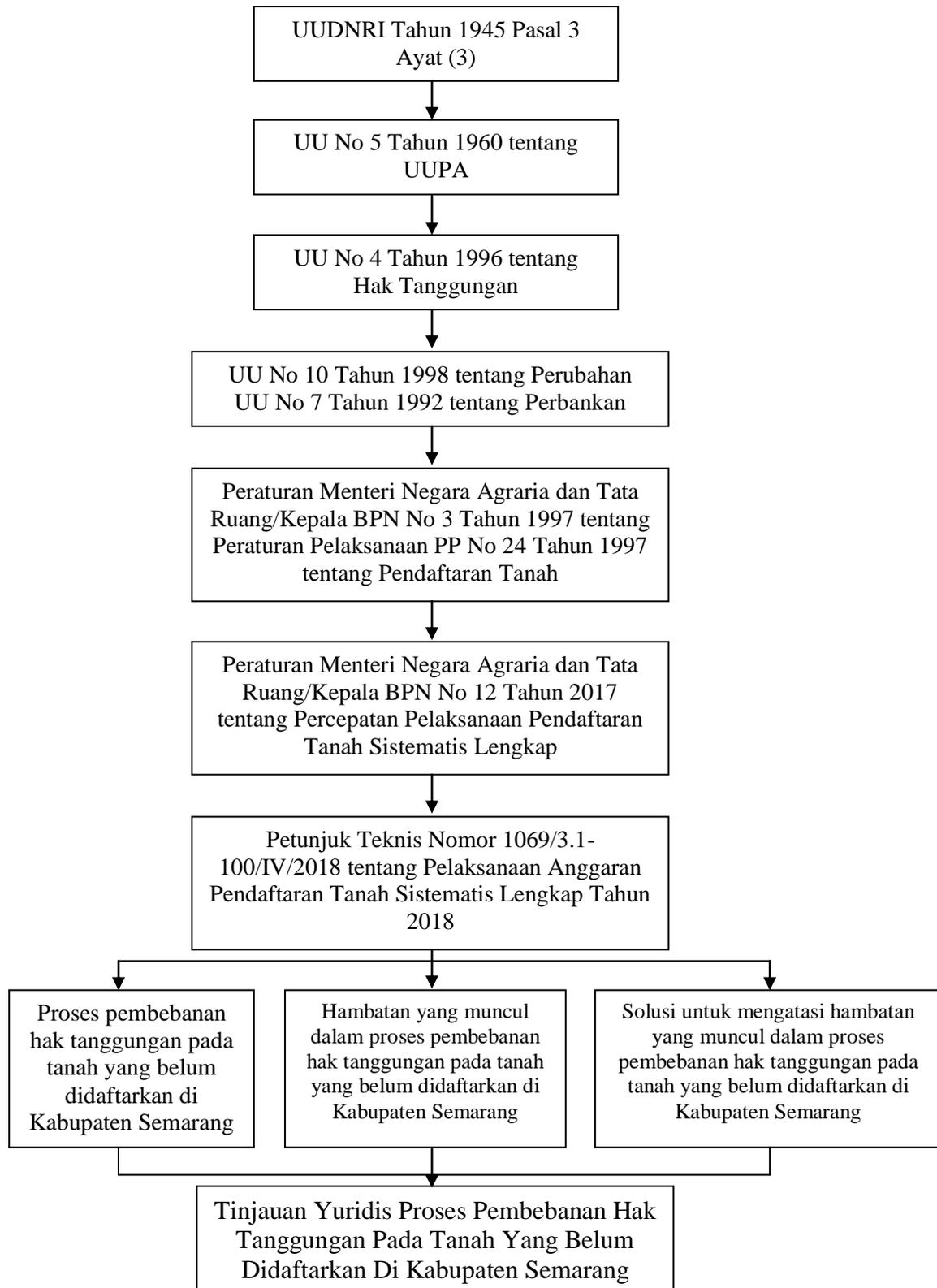
<sup>24</sup> *Ibid*, Hal. 52

Jika dihubungkan 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. 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 dipegangnya itu.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hal 5.

## G. Kerangka Berpikir



## H. Metode Penelitian

Penelitian Hukum merupakan suatu Kegiatan Ilmiah yang didasarkan pada Metode, Sistematis, dan Pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari 1 (satu) atau beberapa Gejala Hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap Fakta Hukum tersebut, kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas Permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam Gejala yang bersangkutan.<sup>26</sup>

Metode adalah Proses, Prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan Penelitian adalah Pemeriksaan secara Hati-hati, Tekun dan Tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah Pengetahuan Manusia, maka Metode Penelitian dapat diartikan sebagai Proses Prinsip-prinsip dan tata cara untuk Memecahkan Masalah yang dihadapi dalam melakukan Penelitian.<sup>27</sup> Dalam Penelitian Hukum, juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap Fakta-fakta hukum untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab Permasalahan-permasalahan. Langkah-langkah yang akan digunakan dalam melakukan Penelitian guna menyusun Tesis ini yaitu sebagai berikut :

### 1. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam Penelitian ini adalah Metode *Yuridis Empiris*, dalam arti Mengkaji Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan Permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan Pendekatan Lapangan untuk memperoleh Informasi sebagai Bahan Penunjang. Khususnya menganalisis berbagai Peraturan Perundang-undangan

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hal.43

<sup>27</sup> *Ibid* hal. 6.

di Bidang Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang.<sup>28</sup>

## 2. **Spesifikasi Penelitian**

Dilihat dari Sifatnya, Penelitian ini merupakan Penelitian Deskriptif Analitis, yaitu menggambarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan Teori-teori Hukum dan Praktek Pelaksanaan Hukum Positif yang menyangkut Permasalahan tersebut. Dikatakan Deskriptif, maksudnya dari Penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan Sistematis mengenai Proses Perubahan Status dan Keabsahannya. Sedangkan Analitis dilakukan terhadap berbagai Aspek Hukum yang mengatur tentang Proses Perubahan Status tersebut, mengumpulkan Data yang kemudian Dianalisis untuk Memecahkan Permasalahan yang timbul.

## 3. **Sumber dan Jenis Data**

Secara umum Jenis Data yang diperlukan dalam suatu Penelitian Hukum terarah pada Penelitian Data Primer dan Sekunder.

Adapun Jenis dan Sumber Data yang dipergunakan dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut :

### a. **Data Primer**

Data Primer adalah Data yang diperoleh melalui Observasi melakukan pengamatan secara langsung ke Objek Penelitian Lapangan berupa Wawancara yang dilakukan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, Notaris-

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hal 8

PPAT dan Warga dengan mengamati Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang.

**b. Data Sekunder**

Data Sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu Bahan Hukum yang mengikat yang berkaitan meliputi:<sup>29</sup>

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- c) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT);
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- f) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- g) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan;

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *op.cit*, hal 13

- i) Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
- j) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- k) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; dan
- l) Petunjuk Teknis Nomor 1069/3.1-100/IV/2018 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2018.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu Bahan yang memberikan Penjelasan tentang Bahan Hukum Primer dan dapat membantu Menganalisis serta memahami Bahan Hukum Primer, terdiri dari :

- a) Tulisan-tulisan Hasil Karya para Sarjana;
- b) Pendapat para Pakar Hukum; dan
- c) Berbagai Hasil Seminar atau Kegiatan Ilmiah lainnya yang ada kaitannya dengan Permasalahan yang dibahas;

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu Bahan-bahan yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai Bahan Hukum Primer maupun Bahan Hukum Sekunder antara lain:

- a) Ensiklopedia Indonesia;
- b) Kamus Hukum;
- c) Kamus Bahasa Inggris;
- d) Kamus Bahasa Indonesia; dan
- e) Berbagai Majalah maupun Jurnal Hukum.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan Data meliputi :

#### a. Studi Kepustakaan

Pengumpulan Data melalui Studi Kepustakaan terhadap Data Sekunder yang dilakukan dengan Telaah Kepustakaan terhadap bahan Hukum Primer, Sekunder dan Tersier yang Relevan dengan permasalahan;

#### b. Observasi

Observasi dilakukan dengan Kunjungan Langsung dan Pengamatan pada Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang masih belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Semarang; dan

#### c. Wawancara

Wawancara adalah Teknik untuk mengumpulkan Data Primer melalui Proses Tanya jawab secara langsung dengan Pihak-pihak yang berkompeten dalam permasalahan yang teliti. Wawancara dilakukan

dengan Wawancara Terpimpin dengan didasarkan pada Guidance Wawancara yang telah dibuat sebelumnya. Wawancara dilakukan kepada sampel Penelitian yaitu Staf Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Semarang, Notaris-PPAT dan Warga Kabupaten Semarang yang melakukan Pendaftaran Tanah, Penulis menggunakan Sistem Wawancara mendalam.

5. **Lokasi Penelitian**

Lokasi Penelitian adalah di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Semarang, Notaris-PPAT dan Warga.

6. **Teknik Analisis Data**

Sebagai cara untuk menarik Simpulan dari Hasil Penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan Metode Analisis Deskriptif Kualitatif yaitu Penelitian dengan menggambarkan serta menginterpretasikan suatu Objek sesuai dengan Kenyataan yang ada, tanpa dilebih-lebihkan mengungkapkan atau melukiskan Data sebagaimana adanya, sehingga mengungkapkan atau melukiskan Realitas dari Fenomena yang ada.

## I. Keaslian Penelitian

Di bawah ini tentang keaslian tulisan dengan tulisan terdahulu:

**Tabel 1**  
**Keaslian Penelitian**

No	Judul/Penulis	Bentuk Tulisan	Universitas	Tahun	Keterangan / Permasalahan
1	Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia/Arie Hutagalung	Jurnal	Universitas Indonesia	2008	Pembebanan Hak Tanggungan dan tahap Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia
2	Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Implementasi Asas Publisitas dalam Hak Tanggungan/Endah Retno Saraswati	Jurnal	Universitas Muhamadiyah Surakarta	2013	Pendaftaran Hak Tanggungan dan Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah
3	Kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kota Pekanbaru/ Giovanni Siregar	Jurnal	Universitas Riau	2017	Penelitian ini membahas mengenai kebijakan Prona untuk Pendaftaram Tanah di Kota Pekanbaru
4	TinjauanYuridis Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Semarang/Ika Yulia Ningrum	Tesis	Universitas Islam Sultan Agung (Unissula)	2019	Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang.

No.	Judul/Penulis	Bentuk Tulisan	Universitas	Tahun	Keterangan / Permasalahan
					<p>Hambatan yang Muncul dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang. Solusi untuk Mengatasi Hambatan yang Muncul dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang.</p>

## **J. Sistematika Penulisan**

Sistematika yang digunakan dalam Penyusunan Tesis ini adalah sebagai berikut :

### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini pembahasan yang dilakukan, meliputi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Kerangka Berpikir, Metode Penelitian, Keaslian Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

### **Bab II Kajian Pustaka / Tinjauan Teoritik**

Pada bab ini akan diuraikan tentang Tinjauan Umum tentang Tanah, Tinjauan Umum tentang Pembebanan Hak Tanggungan, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah, dan Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam.

### **Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Bab ini berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan Tesis ini yang terdiri dari Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum Didaftarkan di Kabupaten Semarang, Hambatan yang muncul dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang, Solusi untuk mengatasi Hambatan yang muncul dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan pada Tanah yang belum didaftarkan di Kabupaten Semarang.

#### **Bab IV Penutup**

Bab ini merupakan bab Penutup yang didalamnya berisikan Simpulan dan Saran. Selanjutnya dalam Penulisan Hukum ini dicantumkan juga Daftar Pustaka dan Lampiran-lampiran yang mendukung Penjabaran Penulisan Hukum yang didapat dari Hasil Penelitian Penulis.

#### **K. Jadwal Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan berdasarkan Pedoman Waktu sebagai berikut

URAIAN	BULAN Februari 2019	BULAN Maret 2019	BULAN April 2019	BULAN Mei 2019
PROPOSAL				
UJIAN PROPOSAL				
PENELITIAN SEKALIGUS MERAMPUNGKAN BAB IV				
UJIAN TESIS				