

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan di Indonesia merupakan amanat konstitusi (UUD 1945). Ditegaskan bahwa tujuan Negara Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Jalan satu-satunya untuk mencapai tujuan itu adalah pembangunan nasional yang meliputi semua aspek kehidupan baik politik, ekonomi, maupun sosial budaya bahkan pertahanan-keamanan.

Bagi negara-negara berkembang seperti Indonesia pembangunan merupakan langkah awal yang dilakukan untuk tercapainya peningkatan kualitas hidup masyarakat dan tersebarnya hasil-hasil pembangunan secara merata. Pembangunan ekonomi sebagai bagian pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dalam jumlah yang besar.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.¹

Penelitian penulis lakukan di Kabupaten Demak dimana adalah salah satu Kabupaten di provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa di barat, Kabupaten Jepara di utara, Kabupaten Kudus di timur, Kabupaten Grobogan di tenggara, serta Kota Semarang dan Kabupaten Semarang di sebelah barat. Kabupaten Demak memiliki luas 897,43 km².

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 1945.²

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.

¹ Firdaus dan Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Alfabeta, Bandung, 2004 hal. 54

² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama,

² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 60-61.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pemberian kredit harus didasarkan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak meminjam, yaitu melalui perjanjian.

Perkreditan dibututuhkan 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. Hukum Jaminan memiliki kaitan yang erat dengan bidang hukum benda dan perbankan. Di bidang perbankan kaitan ini terletak pada fungsi perbankan yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit. Terkait benda jaminan yang digunakan dalam kredit perbankan salah satunya adalah jaminan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan ini adalah berupa hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang digunakan sebagai jaminan pelunasan utang.³

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yaitu Hak Tanggungan. Pada tanggal 9 April 1996, lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Bina Usaha, Yogyakarta, 1980, hal 1.

yang selanjutnya disingkat UUHT. Kehadiran lembaga Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (selanjutnya disebut dengan hipotik yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu pengikatan) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.⁴

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.”⁵

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

⁴Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 1.

⁵<http://diahayumyblogger.blogspot.com/2015/11/hak-tanggungan.html> diakses pada tanggal 21 Oktober 2019 Pukul 04.56 WIB

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
- 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.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, di antaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Terkait dengan masa berlaku dari SKMHT itu sendiri, undang-undang Hak Tanggungan pun mengatur dalam pasal 15 ayat (3) dan (4) yang pada intinya untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, tetapi pada kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan tersebut tidak cukup. Maka dari itu penulis ingin menganalisis lebih dalam mengenai

kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka Penulisan Hukum ini diberi judul : **KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN DEMAK**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian penulisan hukum ini adalah :

1. Bagaimana kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak?
2. Hambatan-hambatan apa yang dialami PPAT dalam proses pembebanan Hak Tanggungan beserta solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak?
2. Untuk mengetahui berbagai hambatan-hambatan dan cara mengatasi hambatan dalam proses pembebanan 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 keperdataan mengenai kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak

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 proses pembebanan hak tanggungan.
- b. Sebagai pemenuhan syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

E. Terminologi

1. Kedudukan

Kedudukan berarti status, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (status) dan kedudukan sosial (social status). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak-hak dan

kewajibannya. Kedua istilah tersebut memiliki arti yang sama dan digambarkan dengan kedudukan (status) saja. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat seseorang dalam suatu tempat tertentu.⁶

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁷

3. 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.⁸

⁶ <https://kbbi.web.id/kedudukan> di akses pada tanggal 1 November 2019 Pukul 05.47 WIB

⁷ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta, 2003. hal 72.

⁸ Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, jakarta, 2008, hal 173

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.⁹

Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan – undangan yang terkait dengan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak. Sedangkan sosiologis digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan – undangan tentang Pembebanan Hak Tanggungan .

Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis. Maksudnya, obyek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang diatur dalam peraturan perundang – undangan, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor sosiologis. Dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak.

⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hal. 51

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku. Spesifikasi penelitian deskriptif oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya *Pengantar Penelitian Hukum* dijelaskan sebagai berikut :¹⁰

Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.

3. Metode Pengumpulan Data

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

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981. hal. 10.

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:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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.

G. 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.

H. 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 Hak Tanggungan
3. Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian yang dilakukan terhadap kajian hukum PPAT dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Demak.

Kendala-kendala yang timbul dalam proses 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 pembebanan hak tanggungan khususnya di Kabupaten Demak dalam menjalankan tugasnya. Dan bagian paling akhir dari skripsi ini akan dilengkapi dengan ringkasan skripsi, daftar pustaka dan lampiran yang bersangkutan dengan skripsi ini.

I. Jadwal Penelitian

Adapun jadwal penelitian ini, sebagai berikut :

No.	Kegiatan	Bulan						
		10	11	12	1	2	3	4
1	Proposal	■						
2	Pengajuan Data		■					
3	Analisa			■	■			
4	Ujian Skripsi							■