

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jalan satu-satunya untuk mencapai tujuan itu adalah pembangunan nasional yang meliputi semua aspek kehidupan baik ekonomi, politik, maupun sosial budaya, yang pelakunya baik pemerintah, masyarakat, dan badan hukum, sangat diperlukan dalam jumlah besar.

Pada dasarnya globalisasi sekarang sudah semakin berkembang dan sangat mendorong adanya peranan perkembangan ekonomi yang juga semakin berkembang pesat. Hal ini dapat dilihat dari adanya lembaga-lembaga ekonomi yang membutuhkan suatu kepastian hukum khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya untuk bisa menjamin kembali haknya yang bisa dijamin dalam perhutangan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan jaminan dari suatu benda yang tidak bergerak yang ketentuan mengenai Hak Tanggungan ini mulai berlaku pada tanggal 19 April 1996 dengan adanya keputusan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dasar

dari Undang-Undang ini adalah tentang Pokok-Pokok Agraria (yang disebut dengan “UUPA”) yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.¹

Mengingat pentingnya peranan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.²

Salah satu lembaga jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain.³

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan “UUHT”), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya

¹ Boedi, Harsono, 2000, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djembatan, Jakarta.

² Sutedi, Adrian, 2006. *Implikasi hak tanggungan terhadap pemberian kredit oleh bank dan penyelesaian kredit bermasalah*. Cipta Jaya.

³ Ibid, hal. 3

disebut dengan “UUPA”), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Pengertian Hak Tanggungan diatas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, melainkan juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dalam UUPA, yang menganut asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya.⁴

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

1. Dapat dinilai dengan uang
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum

⁴ AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, hal. 27

3. Mempunyai sifat dapat dipindahkan
4. Memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang

Dalam 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 sertifikat hak atas tanah, namun 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.

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 Membebaskan 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 peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, maka Penulisan Hukum ini diberi judul: **PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA PURWODADI.**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian penulisan hukum ini adalah:

1. Bagaimana Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi?
2. Bagaimanakah kendala dan solusi dalam proses pembebanan Hak Tanggungan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Purwodadi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi.
2. Untuk mengetahui kendala dan solusi dalam proses pembebanan Hak Tanggungan yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Purwodadi.

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 Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi.

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. Peranan

Peranan adalah aspek dinamis yang berupa tindakan atau perilaku yang dilaksanakan oleh seseorang yang menempati atau memangku suatu posisi dan melaksanakan hak-hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya. Jika seseorang menjalankan peran tersebut dengan baik, dengan sendirinya akan berharap bahwa apa yang dijalankan sesuai dengan keinginan diri lingkungannya. Peran secara umum adalah kehadiran di dalam menentukan suatu proses keberlangsungan.⁵

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

⁵ Soerjono Soekanto, 2002, Sosiologi Suatu Pengantar, Jakarta: Rajawali Press, hal. 242

akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁶

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.⁷

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.⁸

Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan – undangan yang terkait dengan Peranan Pejabat

⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Penerbit Djambatan. Jakarta, hal. 72

⁷ Supriyadi, 2008, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, jakarta, hal. 173

⁸ Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 51

Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi. 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 Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi.

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:⁹

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. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari tangan pertama atau data lapangan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari tangan kedua yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

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

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁹ Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 10.

d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan 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.

4. Metode Pengumpulan Data

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

a. Data Primer

Data primer diperoleh dengan wawancara. Wawancara dilakukan terhadap PPAT di Kota Purwodadi, dalam hal ini adalah Bapak Paul Christian, S.H., M.Kn.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka dan studi dokumen.

5. Metode Analisis Data

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

G. Sistematika Penulisan

Secara garis besar sistematika penulisan skripsi ini yang berjudul Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembebanan Hak Tanggungan di Kota Purwodadi adalah sebagai berikut.

BAB I: PENDAHULUAN

Merupakan bab yang menjelaskan gambaran umum mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini, yang meliputi: 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 Jaminan
3. Tinjauan mengenai Hak Tanggungan
4. 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 Kota Purwodadi.

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 Kota Purwodadi dalam menjalankan tugasnya. Dan bagian paling akhir dari skripsi ini akan dilengkapi dengan ringkasan skripsi, daftar pustaka dan lampiran yang bersangkutan dengan skripsi ini.