

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam rangka mendorong dan menggairahkan dunia usaha, Pemerintah telah memberikan dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit bagi masyarakat yang membutuhkan.

Sebagai yang diungkapkan oleh Kartono berikut ini:

“Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang akan mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh Pemerintah dan disalurkan melalui Lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit”.

Didalam Pasal 1 Undang-undang No 10 Tahun 1998, pengertian Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kredit antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kegiatan kredit telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan kredit uang sebagai

sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya .dengan adanya kegiatan kredit inilah maka pasti ada sesuatu yang dijadikan benda jaminan agar seseorang dapat memperoleh pinjaman uang.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank ,namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu .Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya ;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya ;
3. Memberikan kepastian kepada si kreditur dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi ,bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.¹

Dari beberapa pengertian diatas dapat dikatakan bahwa jaminan kredit adalah seluruh harta kekayaan seseorang, baik barang bergerak, tidak bergerak, barang berwujud maupun tidak berwujud, baik yang diserahkan secara tegas(berdasarkan perjanjian) maupun secara otomatis (berdasarkan Undang-undang) oleh debitur kepada kreditur, dengan maksud untuk menjamin pembayaran kembali kreditnya berdasarkan suatu perikatan

¹ H.Salim HS. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Salah satu benda jaminan yang memenuhi syarat tersebut diatas adalah hak atas tanah, Hak atas tanah dijaminan melalui Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang hak Tanggungan 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Disebutkan dalam Hak Tanggungan, untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Supaya Kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan, maka berdasarkan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) tersebut dilanjuti

dengan pembuatan APHT dan segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan tujuan memperoleh kepastian jaminan pelunasan hutang dari si debitur tersebut. Selain untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur, pendaftaran Hak Tanggungan (pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut terletak) merupakan perwujudan dari asas publisitas. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan maka diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan.²

Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa adanya pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan.

Pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan tanah, apabila terjadi perubahan atas data fisik atau yuridisi atas tanah. Misalnya apabila dilakukan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah, dan juga pembebanan atau pemindahan hak atas sebidang tanah.

Pendaftaran Hak Tanggungan sendiri terlebih dahulu harus dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ,setelah memperoleh Akta tersebut kemudian di daftarkan pada

² Urip Santoso,2010,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*,Jakarta: Kencana Prenanda Media Group,hal 65

Kantor Pertanahan setempat dalam tenggang waktu 7 hari setelah Akta tersebut dibuat oleh Notaris PPAT.

Berdasarkan uraian tersebut penulis lebih tertarik untuk memilih permasalahan mengenai proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan pada tanah. Oleh sebab itu penulis berpendapat bahwa hal-hal tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut yaitu mengenai proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan. Sehubungan dengan hal itu penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI IMPLEMENTASI ASAS PUBLISITAS DALAM HAK TANGGUNGAN ”**

B. Pembatasan Masalah

Bahwa tidak dapat dipungkiri kalau permasalahan yang terdapat dalam Hak Tanggungan sangat banyak. Untuk itu agar penelitian yang dilakukan lebih terarah serta tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang sebenarnya, dan tujuan dari penelitian ini dapat tercapai, maka penulis memberikan batasan-batasan terhadap masalah yang akan diteliti. Tujuan dari pembatasan disini adalah agar permasalahan tidak meluas, sehingga dapat member gambaran yang lebih jelas dan memudahkan para pembaca dalam memahami isi dari tulisan ini.

Pembatasan masalah dalam penulisan skripsi ini bertujuan untuk mempertegas ruang lingkup penelitian. Dalam hal ini hanya akan dibatasi pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan sebagai implementasi Asas

Publisitas dalam Hak Tanggungan ,dan apa akibat hukum dari adanya Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut serta masalah apa saja yang dihadapi di dalam pendaftaran Hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta

C. Perumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan yang ada serta mempermudah pembahasan agar lebih terarah dan mendalam sesuai dengan sasaran maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana implementasi asas publisitas dari Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?
- 2) Apa akibat hukum dari adanya pendaftaran Hak Tanggungan?
- 3) Masalah-masalah apa yang timbul dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta?

D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

- 1) Tujuan Penelitian

Setiap kegiatan penelitian yang sudah dan akan dilaksanakan haruslah dapat memberikan kegunaan yang jelas pula. Penelitian dilakukan tidak hanya sekedar demi kepentingan penulis saja. Namun disamping itu juga ada beberapa hal mendasar yang dijadikan dasar tujuan dalam penelitian ini ,yaitu ;

2) Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui bagaimana implementasi asas publisitas dari Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta,
- b. Untuk mengetahui apa akibat Hukumnya dari adanya pendaftaran Hak Tanggungan
- c. Untuk dapat mengetahui masalah-masalah apa saja yang sering terjadi dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

3) Tujuan Subjektif

- a. Menambah pengetahuan Penulis dalam hal Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta
- b. Untuk melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana dalam bidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Surakarta.

4) Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang diambil dari penelitian yang dilakukan. Manfaat yang dihasilkan dari penelitian ini ,yaitu :

5) Manfaat teoritis

- a. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan, masukan dan referensi bagi penelitian yang dilakukan selanjutnya.
- b. Hasil penelitian ini dapat menambah kepustakaan di dalam bidang hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Surakarta.

6) Manfaat Praktis

- a. Memberikan informasi yang jelas kepada pembaca skripsi mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta
- b. Dapat mengidentifikasi dan mengetahui permasalahan atau hambatan-hambatan yang dihadapi dan cara mengatasi permasalahannya yang ada dalam pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kota Surakarta .

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan salah satu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.³ Dalam rangka penelitian untuk menyusun skripsi ini ,metode yang dipergunakan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Yuridis yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini ditinjau dari sudut hukum perjanjian yang tertulis sebagai data-data sekunder. Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan

³ Khuzalifah Dimiyati dan Kelik Wardiyono. 2004. Metode Penelitian Hukum .Surakarta:Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Surakarta . hal 3

pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke lapangan ke dalam masyarakat atau masyarakat untuk mengumpulkan data yang objektif data ini merupakan data primer.

2) Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia ,keadaan atau gejala-gejala yang lain. Sehingga penelitian deskriptif ini bertujuan untuk memberikan data yang seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh mengenai pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

3) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

4) Sumber Data

Data yang terkumpul merupakan data kualitatif dimana datanya dinyatakan dalam keadaan yang sewajarnya atau sebagaimana adanya ,tidak diubah dalam simbol-simbol atau bilangan .data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis data yakni sebagai berikut :

a) Data Primer

Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung didapatkan melalui penelitian lapangan ,dalam hal ini data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta .

b) Data Sekunder

Merupakan sejumlah data yang diperoleh melalui pustaka yang meliputi buku-buku ,artikel ,dan dokumen-dokumen, internet yang berkaitan dengan objek penelitian .

5) Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang, maka penulis akan menggunakan data sebagai berikut:

a) Study Kepustakaan

Yaitu suatu pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari serta mengutip dari buku-buku dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini.

b) Study Lapangan

Yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti guna mendapatkan data primer, yang diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan menganalisa berbagai data sekunder dan data primer yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

c) Wawancara

Merupakan cara pengumpulan data dalam penelitian dengan mengadakan Tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan ,untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang bersifat lebih mendalam yang berhubungan dengan penelitian ini.

6) Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul dengan lengkap, tahap yang harus dilakukan selanjutnya adalah analisa data. Pada tahap ini data akan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga diperoleh kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian tersebut

Teknika analisis data ada 2 macam , yaitu:

- a. Analisis data kualitatif
- b. Analisis data kuantitatif

Berdasarkan dua teknik analisis data tersebut, maka penelitian yang penulis akan lakukan adalah menggunakan metode kualitatif yaitu analisis yang memadukan data berupa hasil pengamatan, wawancara, bahan tertulis berupa Undang-undang, dokumen, buku-buku, dan lain-lain yang kemudian dianalisis secara kualitatif yang akan memberikan gambaran menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti, mencari pemecahannya dan menarik kesimpulannya, maka dapat diperoleh suatu hasil yang menggambarkan permasalahan yang diteliti.

F. Sistematika Skripsi

Skripsi ini dapat tersusun secara teratur dan berurutan sesuai apa yang hendak dituju dan dimaksud dengan judul skripsi. Dengan demikian dapat diketahui kaitan-kaitan yang ada dalam pembahasan yang berhubungan dengan pokok permasalahan maka dalam sub bab ini penulis akan membuat sistematika sebagai berikut:

BAB 1 : A. Latar Belakang
B. Pembatasan Masalah
C. Perumusan Masalah
D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian
E. Metode Penelitian

BAB II : A. Tinjauan umum Tentang Kredit
1. Pengertian Kredit
2. Dasar hukum Kredit
3. Unsur-unsur Kredit
4. Jenis-jenis Kredit
5. Jaminan Kredit
B. Tinjauan Hukum Jaminan
1. Pengertian Hukum Jaminan
2. Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan
3. Asas-asas Hukum Jaminan

C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan menurut

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996

1. Pengertian Hak Tanggungan
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan
3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan
4. Ciri-ciri Hak Tanggungan

D. Tinjauan Umum mengenai Pembebanan Hak Tanggungan

E. Tinjauan Umum mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan

1. Tata cara Pendaftaran Hak Tanggungan
2. Hapusnya Hak Tanggungan
3. Eksekusi Hak Tanggungan

BAB III :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi asas publisitas dari Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

B. Akibat hukum dari adanya pendaftaran Hak Tanggungan.

C. Masalah-masalah didalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN