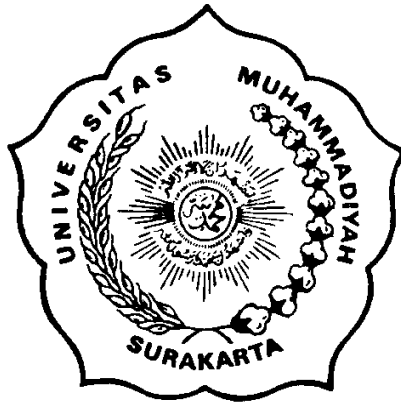


**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
ATAS TANAH HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN KREDIT  
DI KABUPATEN BOYOLALI**



\ Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat-Syarat Untuk Menempuh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

**Lyana Andriani**

**C 100 050 012**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2009**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Sebagai warga negara Indonesia yang baik di dalam sebuah Negara hukum, seseorang dituntut untuk melakukan sesuatu menurut ketentuan yang berlaku. Demikian juga dalam urusan kekayaan atau kepemilikan lainnya, seperti tanah harus dilakukan pencatatan agar kelak dikemudian hari tidak menimbulkan suatu sengketa, sebab masalah yang berhubungan dengan tanah merupakan hal yang rasial dan sering dapat menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan.

Dalam konteks ini pula, wakil presiden pertama, Mohamad Hatta pernah bertutur “sebaiknya tanah jangan dijadikan komoditi; jangan dijadikan objek perniagaan & diperjual belikan semata-mata untuk mencari keuntungan, monopoli dan spekulasi tanah sebaiknya dilarang”.<sup>1</sup> Seperti yang tertuang dalam gagasan luhur penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan masyarakat tertuang dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi sebagai berikut :

*”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.*

---

<sup>1</sup> Mohammad Hatta. Hukum Tanah Nasional dalam perspektif Negara Kesatuan. Yogyakarta: Media Abadi. 2005, hal. 347

Negara tidak perlu bertindak sebagai pemilik, seperti yang telah dicantumkan dalam pasal tersebut diatas, negara cukup bertindak sebagai penguasa untuk memimpin dan mengatur kekayaan nasional sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dalam pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa kekuasaan yang diberikan kepada negara memberikan kewajiban kepada negara untuk mengatur pemilikan dan menentukan kegunaannya, sehingga semua tanah di seluruh wilayah negara dapat dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan umum tentunya tidak lepas dari berbagai permasalahan yang dihadapi dalam lingkungan masyarakat. Maka, pemerintah menggiatkan berbagai cara untuk menyelesaikan masalah tersebut. Pendaftaran tanah merupakan salah satu usaha dari pemerintah untuk mengatasi permasalahan diatas.

Seperti yang tertuang dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Di masa sekarang ini , tanah memiliki banyak fungsi. Bisa dilihat dari segi social dan ekonomi. Dari segi social, tanah memiliki fungsi yang sangat penting sebagai tempat hidup manusia. Sedangkan, dalam segi ekonomi, tanah sebagai benda tak bergerak yang bisa diperjual belikan dan juga bisa digunakan sebagai barang jaminan hak tanggungan dalam proses beracara perdata sesuai dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996. Khususnya mengenai perjanjian, tanah seringkali dijadikan sebagai barang jaminan. Maka, dalam hal tersebut diperlukan pendaftaran sebagai bukti otentik kepemilikan atas tanah.

Dalam pasal 25, pasal 33 dan pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Apa yang dimaksud dengan hak tanggungan,sebelum lahir Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tidak dijumpai dalam UUPA. Hanya dalam pasal 51 dikatakan bahwa hak tanggungan itu diatur dengan undang-undang. Selanjutnya pasal 57 UUPA menyatakan bahwa selama sebelum keluarnya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam kitab undang-undang

hukum perdata indonesia dan credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190<sup>2</sup>.

Khususnya dalam penulisan ini mengupas masalah mengenai pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik. Hal ini sangat berkaitan erat dengan Undang- Undang No.4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak- pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas hukumnya<sup>3</sup> . Siapa yang empunya dan beban– beban apa yang ada diatasnya.

Undang- Undang Hak Tanggungan ( selanjutnya disebut UUHT ) yang diundangkan pada tanggal 9 april 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 nomor 42, merupakan suatu kemajuan dalam pembangunan hukum agraria di Indonesia. Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka sejak saat itu segala hal yang berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah dilaksanakan menurut ketentuan undang-undang no 4 Tahun 1996.hal ini berarti pula perintah pasal 51 UUPA yang memerintahkan untuk pembuatan Undang-Undang Hak Tanggungan telah terlaksana dengan adanya undang-undang ini.

Adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan menurut pasal 1 UUHT adalah :

---

<sup>2</sup> K.Wantjik saleh,Hak Anda Atas Tanah,Jakarta: Ghalia Indonesia,1990,hal. 55

<sup>3</sup> Perangin effendi, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta : Rajawali,per,1991,hal.95

Hak tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah,yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur- kreditur lain.

Ada beberapa unsur- unsur pokok yang termuat dalam definisi hak tanggungan tersebut diatas,yaitu :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu- kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan merupakan suatu istilah baru untuk lembaga jaminan maupun ketentuan dari pelaksanaan dari ketentuan undang- undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunanya yang disebut hak tanggungan.

Dalam hal ini setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Agraria ( selanjutnya dalam Undang- Undang ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh menteri Agraria.<sup>4</sup> Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa hak tanggungan juga merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan.

Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum 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.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa adanya pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan ( pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah/) karena dengan didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Beserta Benda-benda yang terkait dengan Tanah, Djambatan, Jakarta, 1996, hal.345

hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan.

Maka , atas dasar diatas, penulis merasa terdorong untuk mengambil judul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH HAK MILIK SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI KABUPATEN BOYOLALI”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Atas dasar uraian tersebut diatas,maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik di kabupaten Boyolali ?
2. Apa sajakah hambatan-hambatan yang ditemui pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik dan bagaimanakah penyelesaiannya?
3. Bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di kabupaten Boyolali ?

## **C. Tujuan penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di Kabupaten Boyolali.



2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ditemui pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik dan bagaimana penyelesaiannya.
3. Untuk mengetahui bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di kabupaten Boyolali.

#### **D. Manfaat penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat – manfaat sebagai berikut :

##### **1. Bagi Ilmu Pengetahuan**

Bagi Ilmu pengetahuan, penelitian tersebut diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan pengetahuan pemikiran yang bermanfaat di bidang ilmu hukum, khususnya masalah pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik di Kabupaten Boyolali.

##### **2. Bagi Masyarakat**

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik .

### 3. Bagi Penulis

Bagi penulis, manfaat yang diharapkan yaitu mengembangkan dan meningkatkan kemampuan penulis dalam menerapkan teori sehingga dapat memperluas wawasan dan ilmu pengetahuan penulis, khususnya tentang pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik.

## **E. Metode penelitian**

### 1. Jenis Penelitian

Menurut sifatnya, terdapat tiga macam penelitian antara lain :

#### a. Penelitian Eksplanatoris

Yaitu Suatu penelitian bila pengetahuan suatu masalah sudah cukup, yang dimaksudkan untuk menguji hipotesa-hipotesa tertentu.

#### b. Penelitian Eksploratoris

Yaitu penelitian yang dilakukan apabila pengetahuan tentang sesuatu gejala yang akan diselidiki masih kurang sekali atau bahkan tidak ada.

#### c. Penelitian Deskriptif

Ialah suatu penelitian untuk memberikan data yang teliti sekali tentang manusia, keadaan atau gejala – gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa –

hipotesa, agar dapat membantu dalam memperkuat teori- teori lama atau di dalam kerangka menyusun teori –teori baru.

Penelitian bersifat deskriptif ini yang penulis gunakan dalam penelitian ini. Karena dalam penelitian tersebut, penulis mempelajari tentang gejala- gejala hukum yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata dan juga mendeskripsikan tentang pokok masalah yang dibahas menurut undang-undang yang berlaku.

## 2. Metode pendekatan

Di dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan suatu metode pendekatan yuridis empiris. metode penelitian Yuridis empiris adalah metode penelitian hukum yang mempergunakan data primer .<sup>5</sup> Merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan dan lokasi penelitian guna mendapatkan penjelasan yang lebih mendalam mengenai isi objek yang diteliti.

## 3. Daerah penelitian dan sampling

Daerah yang dituju untuk penelitian ini adalah Badan Pertanahan Negara yang berlokasi di Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

### a. Studi Lapangan

Dalam penelitian lapangan ini adalah untuk memperoleh data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari objek

---

<sup>5</sup> Roni Hanitijo S, *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta, 1998, hal.97.

penelitian. Studi lapangan yang dilakukan oleh penulis atau peneliti adalah dengan cara:

1) Observasi

Merupakan teknik pengumpulan data, dimana peneliti mengadakan pengamatan secara langsung bagaimana sebenarnya keadaan yang ada dari objek yang diteliti, kemudian dilakukan pencatatan secara sistematis terhadap kenyataan yang penulis jumpai di lapangan.

2) Interview

Yaitu Tanya jawab langsung dengan responden. Dalam hal ini yang disebut sebagai responden yaitu :

- a. Kepala BPN kabupaten Boyolali
- b. Kantor PPAT setempat

b. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dan teknik ini dilakukan dengan membuat catatan yang diperlukan dari buku-buku , literature-literatur,peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, surat kabar, majalah dan sumber kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Khususnya dalam hal ini adalah UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, KUH Perdata, PP

No.24 Tahun1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan arsip-arsip yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

c. Jenis data

1) Data Primer

Merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan dan lokasi penelitian guna mendapatkan penjelasan yang lebih mendalam mengenai isi objek yang diteliti

2) Data sekunder

Dibedakan menjadi dua, yaitu :

a. Data sekunder yang bersifat pribadi,terdiri dari :

a) Dokumen – dokumen pribadi

b) Data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga di tempat-tempat yang bersangkutan.

b. Data sekunder yang bersifat publik,yang berupa:

a) Data arsip

b) Data resmi pada instansi pemerintah

c) Data yang dipublikasikan<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Dimiyati Khudzaifah, MPH (Buku Pegangan Kuliah). Surakarta: Fakultas Hukum UMS, 2004, Hal. 12

#### 4. Analisa Data

Analisis data merupakan usaha untuk menemukan jawaban atas pertanyaan tentang hal-hal yang diperoleh melalui penelitian untuk mendapatkan yang diperlukan dari peraturan bacaan yang ada hubungannya dengan pendapat responden di lapangan.

Menurut H.B Sutopo, analisis interaktif dimulai pada waktu pengumpulan data penelitian dimana peneliti membuat reduksi data dan sajian data , kemudian setelah pengumpulan data selesai, peneliti melakukan kegiatan penarikan kesimpulan yang didasarkan pada apa yang terdapat dalam reduksi data dan sajian data kurang lengkap, maka dilakukan pengumpulan data kembali<sup>7</sup> .

### **F. Sistematika Skripsi**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

##### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

##### **B. PERUMUSAN MASALAH**

##### **C. TUJUAN PENELITIAN**

##### **D. MANFAAT PENELITIAN**

##### **E. METODE PENELITIAN**

##### **F. SISTEMATIKA SKRIPSI**

---

<sup>7</sup> Sutopo H.B. 2002. MP.Kualitatif ( Dasar teori dan terapanya dalam penelitian). Surakarta : Universitas Sebelas Maret ,hal.54

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### A. KREDIT

1. Pengertian Kredit
2. Unsur-unsur dalam Kredit
3. Kriteria Pemberian Kredit
4. Jenis- jenis Kredit
5. Jaminan Kredit

### B. Tinjauan umum tentang hukum jaminan

1. Pengertian dan Pentingnya Jaminan dalam Perjanjian Kredit
2. Macam – macam jaminan
3. Sumber hukum jaminan
4. Asas-asas hokum jaminan

### C. Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik
2. Yang dapat mempunyai hak milik
3. ciri-ciri hak milik
4. Kewenangan hak milik dalam perjanjian hak tanggungan

### D. Hak Tanggungan

1. Pengertian hak tanggungan
2. Dasar hukum hak tanggungan
3. Asas-asas hak tanggungan
4. sifat hak tanggungan
5. subjek dan objek hak tanggungan

6. pemberi dan pemegang hak tanggungan
- E. Pendaftaran hak tanggungan atas tanah
1. Tujuan Pendaftaran Tanah hak tanggungan
  2. fungsi Pendaftaran Tanah hak tanggungan
  3. Objek pendaftaran tanah hak tanggungan
  4. Akta
  5. Tata cara Pendaftaran Hak Tanggungan

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di Kabupaten Boyolali.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ditemui pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik dan bagaimana penyelesaiannya.
3. Untuk mengetahui bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di kabupaten Boyolali.

### BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran