

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Negara Indonesia sebagai Negara Hukum sudah seharusnya menciptakan warga negara yang mencerminkan perilaku taat pada ketentuan yang berlaku. Salah satunya dalam lingkup pertanahan, bahwa hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran agar memberikan kepastian hukum. Apabila dikemudian hari terjadi suatu permasalahan sehingga menimbulkan sengketa diantara subyek hukum, maka dapat dengan mudah untuk dipertanggung jawabkan.

Dalam konteks ini, Presiden Republik Indonesia, Joko Widodo, kembali menegaskan dalam sambutan acara penyerahan sertipikat tanah untuk rakyat di Lapangan Sudirman, Kabupaten Dairi, pada Kamis, 3 Februari 2022 bahwa, “Sertipikat tanah penting dimiliki setiap pemilik tanah karena merupakan tanda bukti hukum atas tanah. Di dalam sertipikat tanah sudah tertulis nama pemilik beserta luas lahan yang dimiliki, sehingga sertipikat tanah dapat digunakan untuk angunan pinjaman ke bank sebagai modal usaha.”¹

Pendaftaran tanah sebagai bentuk usaha pemerintah untuk menghindari permasalahan yang menimbulkan sengketa akibat tidak adanya sertipikat tanah.

¹https://setneg.go.id/baca/index/presiden_jokowi_kembali_tegaskan_pentingnya_sertifikat_tanah_bagi_masyarakat diakses pada tanggal 3 Februari 2022

Seperti yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menentukan bahwa:

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran hak tersebut akan menghasilkan surat tanda bukti yang bersifat mengikat bagi pemegang hak atas tanah. Selanjutnya dalam pemberian hak akan diterbitkan dalam bentuk sertipikat guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan dan menjadikannya sebagai kekuatan eksekutorial atau berkedudukan sama dengan putusan pengadilan. Oleh karena itu, di dalam sertipikat tersebut memiliki interpretasi otentik yang berkekuatan hukum tetap.² Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa, Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya, mengingat tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menentukan:

1. memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lainnya

² Boedi Harsono 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 79.

yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;

2. 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 dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Salah satu contoh bentuk hak atas tanah yang wajib untuk di daftarkan ke Kantor Pertanahan adalah Hak Milik. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, menentukan bahwa Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat pasal 6.

Sifat asli Hak milik adalah hak yang turun temurun sehingga kepemilikan Hak Milik tidak terbatas karena dapat beralih melalui pewarisan dan/atau pemindahan hak kepada pihak lain yang dinilai telah memenuhi syarat. Selanjutnya, sifat hak atas tanah terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas suatu tanah. Maksud dari pernyataan tersebut adalah kewenangan dalam hal penguasaan, penggunaan dan kepemilikan atas tanah tidak ada batas waktunya, namun harus

tetap memperhatikan fungsi sosial sehingga dalam pemanfaatannya tidak bertentangan dengan hukum adat maupun hukum positif Indonesia.³

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, setiap orang berhak atas tanah Hak Milik yang dipunyai, salah satunya adalah digunakan sebagai jaminan modal usaha. Perkembangan perekonomian di era sekarang yang melaju sangat pesat berpengaruh dalam kegiatan usaha. Mengingat kebutuhan yang semakin kompleks, para pelaku usaha dalam pemenuhan kebutuhannya tidak dapat menghindari pinjaman uang kepada pihak perbankan. Istilah baru dalam masyarakat adalah kredit dengan memasang Hak Tanggungan.

Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 25 Undang – Undang Pokok Agraria. Hak Tanggungan adalah pranta jaminan utang dengan hak atas tanah sebagai angunannya. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah, memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan yang dituangkan di dalam Pasal 1 ayat (1), bahwa:

“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 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

³Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 286.

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor – kreditor lain.”

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, antara lain:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan pelunasan utang;
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.⁴

Pemberian Hak Tanggungan harus didasarkan atas janji-janji yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, sehingga memberikan kekuatan mengikat sebagaimana Pasal 13 Ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan, menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Hal ini berkaitan dengan azas publisitas, adanya pemberian Hak Tanggungan tersebut dicantumkan pada buku tanah hak yang akan dijadikan obyek jaminan dan disalin pada sertipikat hak atas tanah. Sehingga setiap orang tidak dapat menyimpang dari ketentuan dan menyatakan ketidakpastian hukum atas masalah

⁴Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah yang di Hadapi oleh Perbankan.*, Alumni, Bandung, hlm. 11.

tersebut. Pihak ketiga juga dianggap mengetahui dan mengikat terhadap ketentuan yang sudah terdaftar.

Hak Tanggungan merupakan bentuk kesepakatan utang piutang antara kreditor dan debitor, terdapat beberapa tindakan yang harus dilakukan, yakni:

1. Membuat perjanjian yang menimbulkan utang piutang (antara lain berupa Perjanjian Pemberian Kredit atau Akad Kredit) yang pelunasannya dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Membuat Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan di dalam akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT;
3. Melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang sekaligus merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.⁵

Hak Tanggungan baru lahir ketika Hak Tanggungan sudah dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan setempat. Agar memperoleh kepastian mengenai pendaftarannya. Pasal 13 ayat (4) Undang – Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan berkas lengkap oleh Kantor Pertanahan, apabila di hari ketujuh tersebut bertepatan dengan hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

⁵R. Subekti, *Jaminan – Jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia.*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 46.

Pendaftaran Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menjamin kepastian bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan serta memberikan perlindungan hukum apabila dalam pelaksanaannya salah atau pihak ingkar sehingga dapat merugikan orang lain. Maka, perlu ditentukan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta surat – surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib untuk dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya.⁶

Demikian pula dalam pelaksanaan Kuasa membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimuat dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Kedudukan SKMHT ini adalah sebagai pranata pembuatan APHT, apabila pada saat itu APHT belum dapat dibuat maka dibuat SKMHT terlebih dahulu.⁷

Di Kabupaten Wonosobo masih banyak masyarakat yang memerlukan peminjaman uang untuk modal usaha, pelunasan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), pembangunan kost, market dan lainnya. Salah satu upaya untuk mewujudkan peminjaman uang yakni melalui pemasangan Hak Tanggungan dengan sertipikat tanah hak milik sebagai agunannya. Pemohon dapat mengajukan peminjaman kepada pihak perorangan, badan usaha, perbankan, dan lembaga keuangan. Seiring dengan penerapan *e-Government*, mulai tanggal 20

⁶ R. Subekti, Op. Cit., hlm. 48.

⁷ Ibid.

Juni 2020 pelayanan pemeliharaan data pendaftaran Hak Tanggungan dikembangkan dari cara konvensional menjadi elektronik. Dalam masa peralihan, Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo turut melaksanakan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik. Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat yang berwenang dalam memasang APHT diberikan akses untuk melakukan pendaftaran melalui sistem *HT-el* serta wajib untuk mengirimkan dokumen tersebut kepada Kantor Pertanahan secara elektronik. Layanan pertanahan yang berbasis elektronik menjadikan proses pendaftaran Hak Tanggungan lebih teliti dan cermat, sehingga pada tahap pemeriksaan dokumen menimbulkan kendala antara lain ketidaksesuaian antara data fisik Sertipikat dengan data pada sistem elektronik Kantor Pertanahan dan sertipikat tanah yang ganda/tumpang tindih (*Overlapping*). Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis terdorong untuk mengambil judul “**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI ATAS TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN WONOSOBO**”.

B. RUMUSAN MASALAH

Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini memiliki dua tujuan, antara lain:

1. Tujuan Obyektif

Tujuan Obyektif dari penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yakni untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik Di Kabupaten Wonosobo.

2. Tujuan Subyektif

Tujuan Subyektif dari penelitian ini adalah sebagai pemenuhan syarat untuk memperoleh predikat Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat dari dilakukannya penelitian ini adalah, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bermanfaat sebagai sumber ilmu dan pengetahuan dalam perkembangan hukum di bidang pertanahan terutama mengenai pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik serta memberikan pemahaman terkait dengan unsur dan syarat yang harus dipenuhi dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memiliki manfaat praktis bagi beberapa pihak, antara lain:

a. Bagi Masyarakat

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa menambah ilmu pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat terkait dengan pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan.

b. Bagi Kantor Pertanahan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi Kantor Pertanahan di Kabupaten Wonosobo untuk meningkatkan kompleksitas pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik.

c. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumber referensi di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum yang mengambil program kekhususan Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup khususnya mengenai Hukum Pertanahan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Penelitian dengan judul “Pelaksanaan Hak Tanggungan di Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo” merupakan asli hasil karya penulis bukan duplikasi ataupun plagiasi dari skripsi sebelumnya. Namun berhubungan dengan tema dalam penulisan ini, sebelumnya pernah dijadikan tema penulisan lain, yakni:

1. a. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik Berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Juncto Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten
Sleman

- b. Identitas :
- 1) Nama : Andy Lie
 - 2) NPM : 130511397
 - 3) Fakultas : Ilmu Hukum
 - 4) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
 - 5) Tahun Penelitian : 2017
- c. Rumusan Masalah :
1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran roya di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman?
 2. Apakah kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran roya di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Sleman?
- d. Hasil Penelitian :
- Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis dapat ditarik kesimpulan bahwa:
1. Pendaftaran roya Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik ini dimaksudkan apabila terjadi transaksi jual beli tanah dan sertipikat Hak Milik masih

tercantum Hak Tanggungan dan belum di roya maka transaksi tersebut tidak dapat terlaksana. Royo merupakan penghapusan hak tanggungan. sehingga dalam penelitian ini penulis memfokuskan mengenai pendaftaran dan pentingnya melakukan roya setelah melakukan pelunasan kredit.

2. Dalam penelitian ini, penulis meyakinkan bahwa dalam pendaftaran roya Hak Tanggungan di Kabupaten Sleman tidak terdapat kendala.

e. Perbedaan Hasil Penelitian : Penelitian dalam penulisan hukum ini mengenai tahap pendaftaran roya di atas tanah Hak Milik, selain itu untuk menghindari terjadinya sertipikat tanah yang diperjual belikan atau dipindahtangankan sebelum Hak Tanggungan dilakukan roya.

Skripsi di atas berbeda dengan penelitian penulis, adalah mengenai pelaksanaan

pendaftaran Hak Tanggungan di Tanah Hak Milik. Pemohon untuk melakukan jaminan utang maka tanah Hak Milik harus didaftarkan terlebih dahulu untuk dibebani Hak Tanggungan.

2. a. Judul : Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit Bagi yang Objek Hak Tanggungannya Bukan Milik Debitur Sendiri Ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019
- b. Identitas :
- 1) Nama : Anisa Putri Astuti
 - 2) NPM : 160512642
 - 3) Fakultas : Ilmu Hukum
 - 4) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
 - 5) Tahun Penelitian : 2019
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit Bagi yang Objek Hak Tanggungannya Bukan Milik Debitur

Sendiri Ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019?

d. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis dapat ditarik kesimpulan bahwa, pendaftaran hak tanggungan yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri bila ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik tidak dapat dilakukan melalui sistem elektronik, namun dapat dilakukan dengan mendaftarkannya melalui Hak Tanggungan secara konvensional sebagaimana diatur dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perbedaan Hasil Penelitian : Penelitian dalam penulisan hukum ini

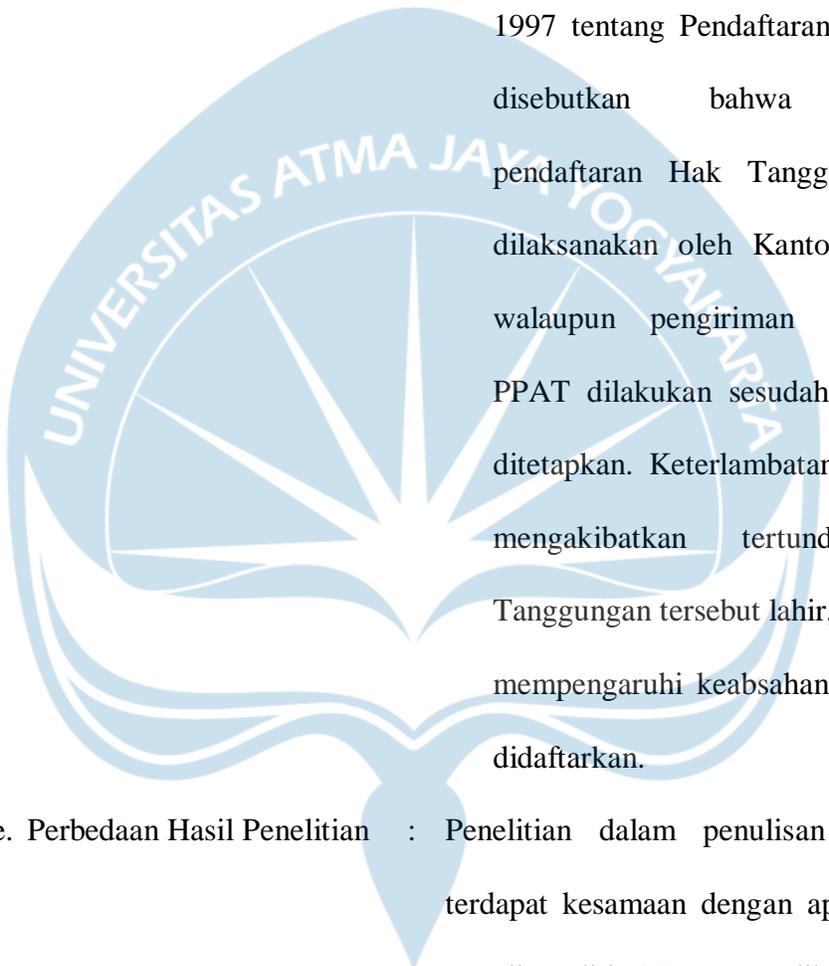
mengenai tahap Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit Bagi yang Objek Hak Tanggungannya Bukan Milik Debitur Sendiri. Penelitian ini sangat berbeda dengan apa yang akan diteliti oleh penulis, karena objek yang akan diteliti penulis adalah Hak Milik debitur sendiri.

3. a. Judul : Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Dengan Agunan Sertifikat Tanah.
- b. Identitas:
- Nama : Lusi Miryani
- NIM : A.131.16.0099
- Fakultas : Ilmu Hukum
- Universitas : Universitas Semarang
- Tahun Penelitian : 2020
- c. Rumusan Masalah : 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dengan agunan sertifikat tanah?
2. Apakah akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan akta

pemberian hak tanggungan oleh PPAT?

d. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pendaftaran hak tanggungan sekarang diberlakukan dengan sistem HT-el dengan cara pihak PPAT mengajukan cek sertipikat ke kantor pertanahan lewat sistem HT-el.
2. Akibat hukum dari hak tanggungan yang melebihi batas waktu di kantor pertanahan Kabupaten Kendal tetap bisa diterima oleh kantor pertanahan, tetapi kantor pertanahan mewajibkan PPAT yang terlambat untuk membuat surat keterangan dan pernyataan terlambat disertai alasan keterlambatan dan berkas pendaftaran hak tanggungan tersebut bisa diterima dan tetap diproses karena dalam Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/



Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah disebutkan bahwa Ketentuan pendaftaran Hak Tanggungan harus dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan. Keterlambatan pendaftaran mengakibatkan tertundanya Hak Tanggungan tersebut lahir, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan.

- e. Perbedaan Hasil Penelitian : Penelitian dalam penulisan hukum ini terdapat kesamaan dengan apa yang akan penulis teliti. Namun melihat dari hasil penulisan hukum tersebut perbedaan terletak pada objek yang dijadikan Hak Tanggungan. Penulis telah menentukan bahwa penelitian akan dilakukan terhadap

sertifikat tanah Hak Milik untuk dipasangkan Hak Tanggungan. Selain itu, penulis akan lebih memfokuskan pada sistem pendaftaran Hak Tanggungan dengan serta bagaimana kendala di lapangan.

F. BATASAN KONSEP

Penelitian berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo”, memiliki batasan konsep, yakni sebagai berikut:

1. Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, bekesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

(Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

2. Hak Milik Atas Tanah adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat pasal 6 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
(Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria)
3. Pendaftaran Hak Milik adalah Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak yang lain yang harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
(Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria)
4. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan
(Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
5. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tercantum 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 kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.

(Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah)

6. Pendaftaran Hak Tanggungan adalah suatu proses pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

(Pasal 13 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah)

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian menurut Soerjono Soekanto yang tertuang di dalam buku “*Pengantar Penelitian Hukum*” adalah kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan berdasar pada analisis dan kontruksi secara sistematis, metodologis, konsisten dan tujuannya untuk mengungkapkan kebenaran sebagai salah satu manifestasi keingintahuan manusia mengenai apa yang sedang ia hadapi.⁸ Penelitian hukum ini kemudian menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian Hukum Empiris adalah metode penelitian hukum yang menyajikan

⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, Hlm. 3

fakta –fakta empiris dan diambil dari perilaku manusia, baik perilaku secara verbal yang diperoleh dari wawancara atau perilaku nyata yang dilakukan dari pengamatan secara langsung. Penelitian empiris digunakan untuk mengamati hasil dan perilaku manusia yang berupa peninggalan manusia maupun arsip.⁹ Menurut Soerjono dan Sri Mamudji menyatakan, bahwa penelitian hukum empiris atau sosiologis adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer,¹⁰ maka dalam penelitian ini akan digunakan data primer, yakni data yang didapatkan sumbernya langsung dari lapangan dan diikuti dengan data sekunder sebagai pendukung data primer.

2. Sumber Data

Data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yakni berupa:

1. Data primer adalah data yang digunakan dalam penelitian diperoleh langsung dari responden tentang obyek yang diteliti.
2. Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Hlm. 280.

¹⁰ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta Hlm. 14

a) Bahan hukum primer adalah dokumen hukum yang mengikat bagi subyek hukum mengenai pendaftaran Hak Tanggungan di atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo, antara lain:

- 1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- 2) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder dalam buku yang ditulis oleh I Made Pasek Diantha adalah bahan hukum yang fungsinya adalah penunjang dari bahan hukum primer.¹¹ Dalam penelitian ini, bahan hukum

¹¹ Prof. Dr. I Made Pasek Diantha, S.H., M.S., 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media, Jakarta, Hlm. 142

sekunder yang digunakan adalah pendapat hukum yang di dapatkan melalui buku – buku yang membahas mengenai hukum pertanahan khususnya Hak Tanggungan. Selain sumber buku, bahan hukum sekunder didapatkan melalui surat kabar, jurnal terkait, serta laporan hasil penelitian.

3. Metode Pengumpulan Data

1) Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan wawancara.

Wawancara menurut Sukardi, merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yakni dengan melakukan penelitian secara lisan antara dua atau lebih orang dan bentuknya tetap maka, informasi ataupun keterangan yang diteliti kemudian di dengarkan secara langsung.¹² Tujuan dilakukannya wawancara dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui informasi dan juga keterangan terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo. Peneliti akan mewawancarai pihak yang berwenang yang terkait dengan penelitian ini yang berada di Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo dan Notaris atau PPAT Kabupaten Wonosobo.

2) Untuk memperoleh data sekunder penulis melakukan studi kepustakaan.

Studi kepustakaan menurut Soerjono dan Sri Mamudji adalah penelusuran terhadap peraturan – peraturan dan juga literatur – literatur

¹²Sukardi, 2005, *Metodologi Penelitian Kompetensi dan Praktiknya*, PT Bumi Aksara, Jakarta, Cetakan ke – 3, Hlm. 114.

yang memiliki kaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan.¹³ Dalam penelitian ini studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari bahan hukum primer yang terdiri dari regulasi mengenai aspek pertanahan yang terkait dan bagan hukum sekunder yang terdiri dari pendapat – pendapat hukum.

4. Lokasi Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini, penulis mengambil sasaran lokasi penelitian di Kabupaten Wonosobo.

5. Populasi

Populasi adalah sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian yang terdiri dari manusia, benda-benda, hewan-hewan, tumbuh-tumbuhan, atau gejala-gejala atau peristiwa sebagai narasumber data yang memiliki karakteristik tertentu dalam suatu penelitian.¹⁴ Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik tanah Hak Milik yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Wonosobo pada tahun 2022 periode Januari – Juni melalui Bank BRI adalah 1.279 orang.

6. Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah populasi. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini dengan non random sampling yakni *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah metode penetapan sampel dengan

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Loc.Cit*.

¹⁴ Soejono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan. 3, UI-Press, Jakarta, hlm. 172.

memiliki beberapa sampel tertentu yang dinilai sesuai dengan tujuan atau masalah dalam penelitian dalam sebuah populasi. Sampel dari penelitian ini adalah orang – orang yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Wonosobo tahun 2022 periode Januari – Juni di Bank BRI di Kabupaten Wonosobo adalah 1.279 orang. Kemudian diambil kembali menggunakan *purposive sampling* dengan pertimbangan yang melakukan pinjaman kredit dengan Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik di Kecamatan Wonosobo sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu peminjaman antara 1 sampai dengan 5 tahun adalah 12 orang.

7. Responden

Responden adalah orang atau individu yang memberikan informasi data yang dibutuhkan oleh peneliti sebatas yang diketahuinya dan peneliti tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai dengan yang diinginkan.¹⁵ Responden dalam penelitian ini berjumlah 12 orang yang merupakan para pemilik tanah Hak Milik yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Bank BRI di Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo pada tahun 2022 periode Januari – Juni.

8. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah:

¹⁵ H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, *Penetapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 25.

1. Bapak Sartono, A. Ptnh., M.M., Kepala Seksi Survei dan Pemetaan di Kantor Pertanahan Wonosobo
 2. Ibu Anna Rubiyani, S.E., S.H., MH., Kepala Subbagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo
 3. Bapak Budi Santoso, S.H, Notaris/PPAT di Kabupaten Wonosobo
9. Metode Analisis Data

Di dalam suatu proses penelitian diperlukan analisis data. Menurut Sri Mamudji, analisis data adalah suatu proses penguraian suatu hal sampai ke komponen – komponen dan menelaah hubungan dari masing – masing komponen tersebut dengan seluruh konteks dari banyak sudut pandang. Pada tahap analisis data, keseluruhan dari data yang terkumpul akan diolah sehingga diperoleh kebenaran – kebenaran yang dapat digunakan sebagai penyelesaian persoalan yang akan diteliti dalam penelitian tersebut. Teknik data yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode kualitatif adalah metode yang mengungkapkan fakta – fakta secara mendalam berdasarkan karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkapkan sesuatu dibalik analisis.¹⁶

Metode kualitatif sebagai tradisi tertentu dalam ilm pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung pada pengamatan terhadap manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang – orang tersebut

¹⁶ Dr. Muhaimin, SH.,M.Hum., 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, NTB, Hlm.108.

dalam bahasanya dan dalam peristilahannya (McMilan dan Schumacher: 1997). Jadi, penelitian kualitatif mengkaji dan menghasilkan sebuah pemikiran, makna, dan cara pandang manusia yang kemudian akan menjadi fokus penelitian.

Penelitian ini menggunakan proses berpikir induktif, proses berpikir induktif dilakukan dengan menarik kesimpulan dari hal – hal yang bersifat khusus atau konkrit kepada hal yang bersifat umum. Dalam penelitian ini hal yang bersifat khusus didapatkan dari hasil narasumber dan kemudian yang dimaksud dengan hal yang bersifat umum adalah proses dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan.

H. SISTEMATIKA PENULISAN HUKUM

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian dan juga sistematika penulisan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan Di Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo

BAB II PEMBAHASAN

Bab ini membahas uraian mengenai pembahasan yang didasarkan pada data-data yang sudah dikumpulkan pada saat penelitian. Bab ini akan terdiri dari Tinjauan Mengenai Hak Milik, Tinjauan Tentang Hak Tanggungan, dan Tinjauan

tentang Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Di Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Wonosobo.

BAB III PENUTUP

Bab III adalah bab terakhir yang isinya adalah Kesimpulan dan Saran dari penelitian ini.

