

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan anugerah besar yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia, dengan adanya tanah manusia dapat membangun tempat tinggal rumah dan dapat menjalani kehidupan dengan menggunakan tanah tersebut. Tanah dan manusia memiliki hubungan saling melengkapi satu sama lain. Keterkaitan antara bumi, air, dan kekayaan alam yang tersedia di Indonesia bersifat kolektif dan individual secara bersamaan. Hal ini menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya merupakan milik bersama yang harus dijaga, dikelola, dan dilestarikan. Terdapat pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa

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

Mengacu pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 maka ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai UUPA. Didalam UUPA pada Pasal 2 ayat (1) dijelaskan lebih lanjut bahwa ketentuan yang terkandung didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam hal ini yang dimaksud dalam Pasal 1 bahwa bumi dan ruang angkasa termasuk dalam kekayaan yang terdapat didalamnya dan pada tingkatan paling tinggi

dikuasai dan dikelola oleh pemerintah, sebagai persatuan kekuasaan oleh seluruh rakyat Indonesia.

UUPA disahkan untuk mewujudkan kesederhanaan dan kesatuan dalam hukum pertanahan, UUPA menjadi dasar dalam memberikan kepastian hukum tentang Hak atas Tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Setiap tanah yang dimiliki oleh seseorang pasti dilekati dengan hak kepemilikan atas tanah. Pada pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria telah ditentukan bahwa hak atas tanah merupakan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang mempunyai sifat tidak permanen atau sementara. Dalam UUPA telah dijelaskan apa saja hak dan kewajiban bagi pemilik tanah. Pada Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa peralihan, hapusnya dan pembebanannya Hak Milik harus didaftarkan menurut ketentuan yang terdapat pada Pasal 19 UUPA, dilanjutkan dengan Pasal 25 UU No 5 Tahun 1960 yang berisi

“Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.”

Indonesia merupakan negara yang memiliki pondasi berupa hukum yang berlaku, seseorang dituntut untuk mencerminkan perilaku yang taat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sesuai dalam urusan kekayaan dan kepemilikan lainnya, yaitu dalam skala yang mencakup pertanahan. Pendaftaran atas tanah perlu dilakukan agar dapat memberikan kepastian hukum dan menghindari suatu sengketa yang dapat terjadi, sebab tanah

merupakan masalah yang dapat menimbulkan potensi masalah atau sengketa yang muncul antara subyek hukum dengan subyek hukum lainnya, maka tanah perlu didaftarkan agar dapat dipertanggung jawabkan dengan mudah.

Pendaftaran tanah merupakan bentuk pelaksanaan pemerintah agar dapat menghindari permasalahan yang dapat menimbulkan sengketa yang diakibatkan tidak adanya sertipikat tanah karena tanah tersebut tidak didaftarkan. Sesuai yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, mengatur 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.”

Proses pendaftaran kepemilikan tanah melahirkan dokumen yang secara hukum mengikat baik tanah itu sendiri maupun individu yang memiliki hak atas tanah tersebut. Pemberian hak dicatat dalam bentuk sertipikat dengan tujuan memenuhi keperluan pemegang hak, yang memberinya kekuatan hukum yang setara dengan keputusan pengadilan. Sertipikat yang didapatkan merupakan surat atau dokumen yang sah dan

memiliki kekuatan hukum yang tetap.<sup>1</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Salah satu contoh dari bentuk hak atas tanah yang harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan adalah Hak Milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

“Hak Milik didefinisikan sebagai suatu hak yang turun-temurun, dan terpenuh yang dimiliki seseorang atas tanah dengan memperhatikan Pasal 6.”

Hak Milik adalah hak yang sudah diturunkan secara tradisional dari generasi ke generasi, dapat diartikan bahwa kepemilikannya tidak terdapat batasan karena Hak Milik tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain yang dianggap sah dan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam hal ini contohnya dalam pewarisan. Hak atas tanah bersifat tidak ada batas waktunya, tetapi tanah perlu terus diperhatikan fungsi sosialnya sehingga pemanfaatan pada tanah tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum yang ada di Indonesia yaitu hukum adat dan hukum positif di Indonesia.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 79

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 286.

Setiap individu atau orang memiliki hak atas Hak Milik yang dimiliki oleh orang tersebut, salah satunya yaitu dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan modal dalam usaha. Mengingat kebutuhan yang semakin meningkat karena perkembangan perekonomian yang terus melaju dengan pesat, pelaku – pelaku usaha terpaksa untuk melakukan pinjaman uang kepada pihak perbankan di Indonesia. Hal ini dapat disebut dengan Hak Tanggungan. Bank adalah institusi yang menjadi pengantara dan penghubung antara para pihak yang memiliki kelebihan dana dengan para pihak yang membutuhkan dana. Seiring dengan perkembangan teknologi dan tuntutan Masyarakat yang semakin meningkat, Indonesia telah melakukan pembaharuan hukum yang sangat berpengaruh, terutama dalam bidang hukum keperdataan yang ada di Indonesia, terutama dalam hukum jaminan. Pentingnya hukum yang mengatur jaminan sangatlah besar untuk mendukung usaha pembangunan dan pemulihan ekonomi yang tengah dilaksanakan dengan semangat tinggi di Indonesia saat ini.<sup>3</sup>

Peminjaman uang yang dilakukan oleh Masyarakat yang disebut sebagai pemilik utang (debitur) dan pihak bank selaku pihak yang memberikan pinjaman atau pemilik dari piutang (kreditur) biasanya dilakukan melalui perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah kesepakatan utama di mana debitur dan kreditur sepakat untuk menjalin hubungan berupa hubungan hukum. Perjanjian kredit memiliki masa berlaku dengan

---

<sup>3</sup> Nur Azizah *et al*, 2022, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)*, Notary Law Journal, hlm 85

jangka waktu tertentu, dalam batas waktu inilah debitur harus mengembalikan pinjaman uang kepada kreditur pada akhir jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>4</sup>

Terdapat kemajuan di dalam pengembangan Hukum Agraria yang terdapat di Indonesia yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Dengan disahkannya UUHT tersebut, mulai saat itu semua hal yang berkaitan dengan Hak Tanggungan di atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini menunjukkan bahwa perintah yang terdapat dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menuntut pembuatan Undang-Undang Hak Tanggungan sudah terpenuhi dengan berlaku dan sahnya undang-undang ini.

Sesuai dengan yang telah diatur dalam Pasal 25 Undang – Undang Pokok Agraria bahwa Hak Milik dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan membebankan Hak Tanggungan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan definisi mengenai Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1), yaitu:

“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

---

<sup>4</sup> Jefri Guntoro *et al*, 2020, *Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Bengkoelen Justice Vol 10, hlm 213

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 terhadap kreditor – kreditor lain.”

Terdapat unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yang dicakup dalam penjelasan tersebut, yaitu:

1. Hak Tanggungan merupakan hak yang digunakan untuk menjamin pembayaran utang;
2. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, objek dari Hak Tanggungan adalah hak atas tanah tersebut;
3. Dalam Hukum Pertanahan, bukan hanya hak atas tanah saja yang dapat dibebani Hak Tanggungan, tetapi benda-benda lain yang memiliki hubungan erat dengan tanah tersebut dapat dikenakan Hak Tanggungan karena merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut;
4. Utang yang dapat dijamin hanya dapat dilakukan pada suatu utang tertentu;
5. Memberikan prioritas kepada kreditor tertentu dibandingkan dengan kreditor-kreditor lainnya.<sup>5</sup>

Pemberian Hak Tanggungan harus didasarkan dengan adanya perjanjian yang Hak Tanggungannya didaftarkan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang mengikat seperti yang telah dicantumkan dalam Pasal 13 Ayat (1) Undang – Undang Hak

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas - Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah yang di Hadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, hlm. 11

Tanggungan yang mengamanatkan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk perjanjian antara pihak yang memberi pinjaman selaku kreditor dan penerima pinjaman selaku debitur. Terdapat berbagai Langkah yang perlu dilakukan dalam Hak Tanggungan, yaitu:

1. Membuat sebuah kesepakatan atau perjanjian yang isinya menetapkan kewajiban adanya utang piutang yang pelunasan atas pembayaran utang piutang tersebut dijamin dalam Hak Tanggungan;
2. Menyusun perjanjian Pemberian Hak Tanggungan yang dicatat dan diatur kedalam dokumen sah Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT;
3. Mengajukan Pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan yang kemudian di periksa dan di setujui oleh Kantor Pertanahan sehingga menjadi momen lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Kewajiban dalam mendaftarkan Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan jaminan atas kepastian hukum kepada penerima dan pemberi Hak Tanggungan dan serta memberikan perlindungan hukum jika salah satu dari kedua pihak melakukan tindakan yang merugikan pihak lainnya. Contohnya yaitu pemberi Hak Tanggungan memiliki hutang yang tidak dapat dilunasi oleh pemberi Hak Tanggungan, karena adanya pendaftaran Hak Tanggungan, penerima atau pemegang Hak Tanggungan memiliki hak



yang kuat berdasarkan hukum untuk menerima pembayaran atas piutangnya dengan melakukan eksekusi atas Hak Milik Tanah yang dibebani Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan tersebut.

Pendaftaran Hak Tanggungan memiliki pengaruh yang besar bagi pemegang Hak Tanggungan, yaitu pihak yang memberikan pinjaman kepada pihak yang meminjam. Hal ini dikarenakan kedudukan pemegang Hak Tanggungan menjadi lebih kuat karena adanya dasar hukum yang menguatkan posisi pemegang Hak Tanggungan melalui pendaftaran Hak Tanggungan. Oleh karena itu, pihak yang paling berkepentingan dalam pendaftaran Hak Tanggungan adalah pemegang Hak Tanggungan itu sendiri.

Pendaftaran Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan jaminan atas kepastian bagi pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Hal ini memberikan perlindungan hukum kepada para pihak jika terjadi sebuah kesalahan atau pelanggaran yang terjadi dalam pelaksanaannya, sehingga dapat mencegah munculnya kerugian bagi pihak lainnya. Maka penting untuk menetapkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bersama dengan dokumen – dokumen lain yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran harus disampaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatanganinya.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> R. Subekti, 1996, *Jaminan – Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 48

Hal ini berlaku pada saat ingin melakukan penyerahan kekuasaan untuk memberikan Hak Tanggungan. Hal ini dicantumkan di dalam SKMHT atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. SKMHT, selain itu berfungsi sebagai pengganti dalam pembuatan APHT. Jika dalam Hak Tanggungan APHT belum dibuat, maka digunakan penggantinya terlebih dahulu yaitu SKMHT.<sup>7</sup>

Di Kota Sorong masih banyak orang yang membutuhkan pinjaman kredit untuk memulai bisnis, membayar cicilan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), membangun kos-kosan, investasi pasar, dan kebutuhan lainnya. Berkembangnya Daerah Kota Sorong sebagai kota paling maju di Provinsi Papua Barat Daya menyebabkan banyak pinjaman yang dilakukan oleh masyarakat sebagai kesempatan untuk membangun usaha di kota yang terus-menerus berkembang tersebut. Salah satu cara untuk mendapatkan pinjaman adalah dengan menjaminkan Hak Milik atas tanahnya. Dengan kata lain, menempatkan Sertipikat Hak Milik atas Tanah sebagai jaminan melalui pemasangan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Milik tersebut. Responden yang disebut sebagai pemohon yang membutuhkan pinjaman bisa mengajukan permohonan kepada individu, bank atau perbankan, dan lembaga keuangan melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan dengan menggunakan system HT-*el*, masyarakat perlu mengetahui bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan. Bersamaan dengan pengenalan dan pelaksanaan *e-Government*, dimulai dari tanggal 20 Juni 2020, proses

---

<sup>7</sup> Ibid

pemeliharaan data pendaftaran Hak Tanggungan telah ditingkatkan dari metode konvensional menjadi sistem elektronik. Kantor Pertanahan Kota Sorong mengimplementasikan layanan Hak Tanggungan secara elektronik. Berikutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki kewenangan untuk mengeluarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), diberi akses untuk mendaftarkan menggunakan sistem Hak Tanggungan elektronik atau HT-*el* dan dokumen tersebut harus dikirimkan ke Kantor Pertanahan secara elektronik. Penerapan layanan pertanahan berbasis elektronik telah meningkatkan kemudahan, ketelitian dan kecermatan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan tetapi pada tahap pemeriksaan dokumen terdapat beberapa kendala yang muncul yaitu gangguan pada jaringan sistem HT-*el* yang menyebabkan proses Pendaftaran Hak Tanggungan menjadi terhambat. Hambatan yang di alami ini tidak biasa terjadi dan biasanya dapat teratasi pada saat jaringan tersebut sudah mulai membaik dengan sendirinya, proses Pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik dapat dilaksanakan dengan baik dan lancar. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah dalam skripsi ini adalah Bagaimana pelaksanaan dari pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik Secara *Online* di Kota Sorong?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan Obyektif penelitian ini adalah untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan dari pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik Secara *Online* di Kota Sorong.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah:

#### a. Manfaat Teoritis

Secara teori, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber pengetahuan yang berguna dalam perkembangan hukum khususnya di Indonesia, dalam bidang Hukum Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik secara online.

#### Manfaat Praktis

Penelitian ini membrikan manfaat praktis bagi beberapa pihak, seperti:

#### a. Bagi Masyarakat,

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat berupa peningkatan pengetahuan, pemahaman, dan wawasan mengenai pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atas Hak Milik secara online.

#### b. Bagi Kantor Pertanahan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman atau acuan bagi Kantor Pertanahan di Kota Sorong untuk meningkatkan kualitas pelayanan Hak Tanggungan.

#### c. Bagi Perbankan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai referensi dalam membantu bank memahami proses pendaftaran Hak Tanggungan, pendaftaran Hak Tanggungan dapat berguna bagi perbankan agar dapat melindungi kepentingan dan mengurangi resiko gagal bayar atau kehilangan laba yang dimiliki oleh Bank dalam transaksi kredit.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian dengan judul “Pelaksanaan Hak Tanggungan di atas Tanah Hak Milik secara *online* di Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya” merupakan karya asli yang di buat oleh penulis dan bukan merupakan duplikat atau plagiasi yang terdapat dari skripsi yang sudah ada sebelum-sebelumnya. Meskipun terkait dengan topik yang memiliki kesamaan, topik penelitian sudah pernah di gunakan sebagai topik penulisan oleh penulis lain, yakni:

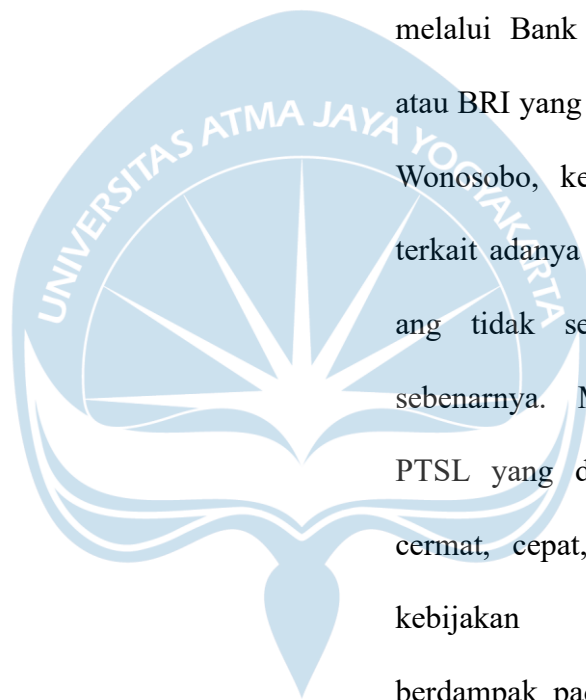
##### **1 a. Identitas**

- 1) Nama : Lidwina Rosa Hediani
- 2) NPM : 190513647
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun Penelitian : 2022

- b. Judul : Pelaksanaan Hak Tanggungan di Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo?
- d. Hasil Penelitian : 1. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis, kesimpulan yang ditarik oleh penulis adalah Pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo pada tahun 2022, periode Januari sampai Juni, dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang dikenal sebagai Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT). Selain itu, pendaftaran ini mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

2. Terdapat responden berjumlah 12 orang yang mengalami kendala saat mendaftarkan Hak Tanggungannya melalui Bank Republik Indonesia atau BRI yang berada di Kabupaten Wonosobo, kendala yang dimiliki terkait adanya data sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya. Mengingat program PTSL yang dilaksanakan dengan cermat, cepat, dan akurat sesuai kebijakan pemerintah, ini berdampak pada hasil pengukuran tanah yang sebelumnya dilakukan secara konvensional. Sebagai hasilnya, luas tanah dan gambaran situasinya menjadi tidak akurat. Proses dari digitalisasi dilakukan dengan menyesuaikan kondisi lapangan dimana terdapat banyak



luas tanah yang berkurat akibat dari adanya pembangunan jalan umum dan klaim yang dilakukan karena adanya persaingan atas Sebagian tanah milik mereka.

- e. Perbedaan Hasil : Dalam skripsi yang telah dipaparkan, Penelitian penulisan hukum ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang diteliti oleh penulis yaitu mengenai objek yang dijadikan Hak Tanggungan. Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian penulis adalah penulis meneliti bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik di Kota Sorong sedangkan penelitian ini dilakukan dengan meneliti di Kabupaten Wonosobo

2 a. Identitas

- 1) Nama : Andy Lie
- 2) NPM : 130511379
- 3) Fakultas : Ilmu Hukum
- 4) Universitas : Universtitas Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun Penelitian : 2017



b. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan di atas Hak Milik Berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Sleman

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 diteliti oleh penulis, kesimpulan yang dapat ditarik yaitu:

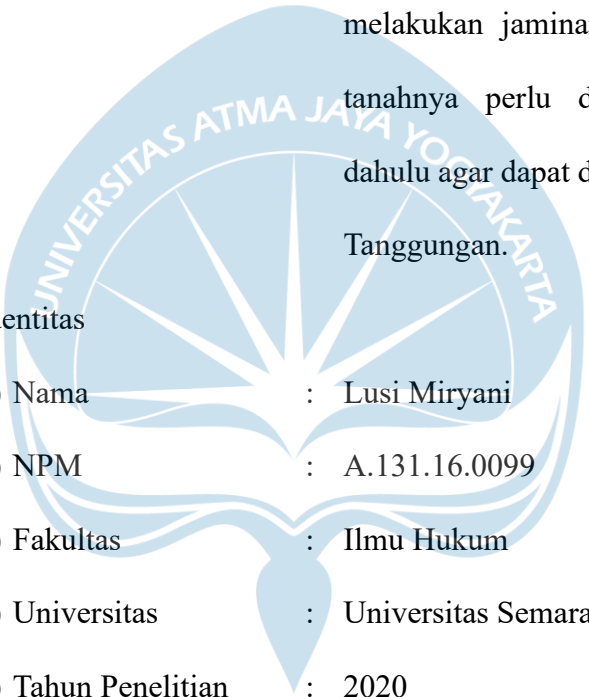
1. Pendaftaran penyelesaian Hak Tanggungan pada tanah Hak Milik ini diperlukan Ketika ada transaksi jual-beli tanah dan sertipikat Hak Milik masih menunjukkan adanya Hak Tanggungan yang belum diselesaikan. Jika kondisi ini terjadi,

maka transaksi tersebut tidak bisa dilakukan. Royo adalah proses penghapusan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, dalam penelitian ini, penulis berfokus pada pendaftaran dan pentingnya melakukan roya setelah melunasi kredit.

2. Dalam penelitian ini, penulis memastikan bahwa tidak ada kendala dalam proses pendaftaran roya Hak Tanggungan di Kabupaten Sleman.

e. Perbedaan Hasil : Penelitian dalam penulisan hukum ini Penelitian menjelaskan tentang tahap pendaftaran roya atas tanah yang berstatus Hak Milik. Selain itu, penelitian ini bertujuan untk mencegah terjadinya transaksi jual-beli atau penerbitan sertipikat tanah karena jual beli atau dipindahtanahkan sebelum Hak Tanggungan diselesaikan melalui proses roya

Skripsi diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu mengenai pelaksanaan dari pendaftaran Hak Tanggungan di Tanah yang sudah menjadi Hak Milik seseorang. Pemohon yang ingin melakukan jaminan atas utang maka tanahnya perlu didaftarkan terlebih dahulu agar dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

- 
- 3 a. Identitas
- 1) Nama : Lusi Miryani
  - 2) NPM : A.131.16.0099
  - 3) Fakultas : Ilmu Hukum
  - 4) Universitas : Universitas Semarang
  - 5) Tahun Penelitian : 2020
- b. Judul : Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Dengan Agunan Sertipikat Tanah
- c. Rumusan Masalah : 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran akta pemberian Hak Tanggungan dengan agunan sertipikat tanah?

2. Apakah akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan akta pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT?

d. Hasil Penelitian : Berdasarkan penelitian yang diteliti oleh penulis, kesimpulan yang dapat ditarik yaitu:

1. Pendaftaran Hak Tanggungan saat ini sudah memberlakukan pendaftaran dengan system HT-el dengan cara notaris atau PPAT mengajukan cek sertifikat ke kantor pertanahan melalui system HT-el
2. Meskipun Hak Tanggungan melewati batas waktu yang ditetapkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, kantor tersebut masih dapat menerimanya. PPAT yang terlambat diharuskan membuat surat keterangan dan pernyataan terlambat yang mencantumkan alasan

keterlambatan. Berkas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut tetap diterima dan diproses oleh kantor pertanahan. Hal ini sesuai dengan 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 yang menegaskan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan harus dilakukan oleh kantor pertanahan meskipun berkas dikirim oleh PPAT melewati batas waktu yang ditetapkan. Keterlambatan dalam pendaftaran menyebabkan penundaan lahirnya Hak Tanggungan, tetapi hal tersebut tidak memengaruhi validitas atau keabsahan APHT yang didaftarkan.

- e. Perbedaan Hasil : Penelitian dalam penulisan hukum ini Penelitian memiliki kesamaan dengan apa yang

diteliti oleh penulis. Tetapi terdapat perbedaan yang terletak pada objek dari Hak Tanggungan

#### **F. Batasan Konsep**

1. Pendaftaran Tanah adalah proses yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan dan teratur. Proses ini mengikutsertakan pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik serta data hukum terkait bidang tanah dan satu-satuan rumah susun. Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan tanda bukti hak kepada pemilik tanah yang telah mempunyai haknya serta mencatat hak-hak tertentu yang membebaninya.

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

2. Hak Milik adalah hak yang diperoleh secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang atas sebidang tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

(Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria)

3. Pendaftaran Hak Milik mencakup pendaftaran Hak Milik, setiap pendaftaran peralihan Hak Milik, pendaftaran berakhirnya Hak Milik

dan pendaftaran pembebanannya hak lain yang perlu didaftarkan dengan ketentuan yang tertera pada Pasal 19.

(Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria)

4. Sertipikat adalah dokumen resmi yang menyatakan hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun atau Hak Tanggungan yang telah tercatat 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 dikenakan pada hak atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Hak ini dapat mencakup tanah itu sendiri atau beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak Tanggungan digunakan sebagai jaminan untuk pelunasan utang tertentu.

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

6. Pendaftaran Hak Tanggungan adalah proses yang mengharuskan pemberian Hak Tanggungan untuk di daftarkan secara resmi di Kantor Pertanahan. Proses ini melibatkan pembuatan buku tanah khusus Hak Tanggungan dan mencatumkan dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Selain itu, informasi tentang Hak

Tanggung jawab disalin ke dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

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

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan yang memiliki keterkaitan dengan analisis dan konstruksi yang dilakukan dengan cara metodologis, sistematis dan konsisten. Penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu metode penelitian hukum yang menampilkan fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia seperti dari perilaku nyata yang diperoleh dari pengamatan atau wawancara.<sup>8</sup>

### 2. Sumber Data

a. Data primer merupakan informasi yang dikumpulkan secara langsung dari responden atau sumber yang terkait dengan objek penelitian<sup>9</sup>. Sehingga pada penelitian terkait Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik secara Online di Kota Sorong antara lain:

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UL Press, Jakarta, Hlm 43

<sup>9</sup> Sugiyono, 2022, *Metode Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, Hlm 104



- 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 Membebankan 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. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan sumber utama hukum seperti undang-undang, peraturan, dan keputusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder yang mencakup interpretasi, analisis, atau komentar terhadap hukum primer yang diterbitkan oleh ahli hukum, peneliti, atau lembaga terkait. Bahan hukum sekunder yang digunakan termasuk pandangan hukum yang ditemukan dalam

buku-buku yang membahas hukum pertanahan terutama mengenai Hak Tanggungan. Selain dari buku, informasi hukum sekunder diperoleh dari surat kabar, jurnal yang relevan, dan laporan hasil penelitian lainnya.

### 3. Metode Pengumpulan Data

#### a. Data Primer

Data primer dikumpulkan dengan cara menyebarkan kuesioner dan melakukan wawancara. Penyebaran kuesioner ditujukan kepada Pemilik Tanah yang menjaminkan Hak Miliknya. Penelitian ini menggunakan wawancara dengan tujuan untuk memperoleh informasi dan keterangan terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik secara *online* di Kota Sorong. Peneliti melakukan wawancara dengan pihak berwenang yang terkait, baik di Kantor Pertanahan Kota Sorong maupun Notaris PPAT Kota Sorong.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data studi kepustakaan dilaksanakan dengan meninjau bahan hukum primer yang mencakup regulasi-regulasi terkait aspek pertanahan, serta bahan hukum sekunder berupa pendapat-pendapat hukum dari berbagai sumber.

### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya. Provinsi Papua Barat Daya terdiri dari 12 Kabupaten dan 1 kota, 162 Kecamatan, 74 Kelurahan, dan 1321 Kampung. Penelitian dilakukan di

Kota Sorong karena Kota Sorong merupakan salah satu kota paling maju di wilayah Papua sehingga banyak masyarakat yang mejaminkan tanahnya untuk memperoleh dana pengembangan untuk usaha. Di Kota Sorong terdapat Bank BNI, Bank BII, Bank CIMB Niaga, Bank Danamon, Bank BTN, Bank Mega, Bank Muamalat, Bank Sampoerna, Bank Mandiri dan Bank BCA. Penulis memilih Bank Sampoerna dan Bank Mandiri sebagai lokasi penelitian karena kedua bank tersebut merupakan Kreditur Bank untuk menjaminkan Hak Milik.

#### 5. Populasi

Populasi penelitian mengacu pada keseluruhan kumpulan unit yang terdiri dari objek atau subjek yang dianalisis dalam penelitian, yang memiliki karakteristik tertentu dan dapat menjadi sumber data<sup>10</sup>. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat di Kota Sorong yang membebani Hak Tanggungan di atas Hak Milik tanahnya.

#### 6. Sampel

Sampel merupakan representasi dari keseluruhan populasi yang mencerminkan karakteristik populasi tersebut. Sampel dalam penelitian Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik secara *online* adalah 22.2% dari populasi yang berjumlah 27 orang. Dalam penelitian ini, digunakan teknik pengambilan sampel *nonprobability sampling* dengan metode *purposive sampling* sebagai penentu pemilihan

---

<sup>10</sup> Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, Hlm 80

sampel<sup>11</sup>. Kriteria dalam pemilihan sampel pada penelitian ini adalah nasabah kredit Mandiri yang berjumlah lima orang dan nasabah kredit Sampoerna yang berjumlah satu orang.

## 7. Narasumber dan Responden

Narasumber pada penelitian ini adalah,

- a. Notaris/PPAT Daerah Kota Sorong Yoseph Pieter Ipsan IE,SH
- b. Ibu Shella Sabriyani sebagai Credit Admin Bank Mandiri Kota Sorong
- c. Bapak Christo Anugerah Paseneke sebagai Credit Admin Bank Sampoerna Kota Sorong
- d. Bapak Mesak Takoy, S.Sos sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Sorong .

Responden dalam penelitian ini adalah Pemilik Hak atas Tanah yang telah membebaskan Hak Tanggungan di atas Hak Miliknya secara *online* di Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya.

## 8. Metode Analisis Data

Pada tahap analisis data, data yang telah di kumpulkan di proses sampai mendapatkan pemahaman yang bisa digunakan untuk mengatasi persoalan yang sedang diteliti dalam penelitian tersebut.

Penulis menggunakan metode kualitatif untuk menganalisis data dalam penelitian ini. Metode kualitatif adalah suatu pendekatan yang

---

<sup>11</sup> Sugiyono, 2013, Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D, Alfabeta, Bandung, Hlm 81

digunakan untuk menggali data-data secara mendalam dan teliti berdasarkan ciri-ciri ilmiah yang dimiliki oleh individu atau kelompok, dengan tujuan untuk mengetahui dan menyatakan makna yang tersembunyi melalui analisis yang mendalam.

Penelitian ini menggunakan metode berpikir induktif untuk menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus atau konkret untuk mencapai kesimpulan secara umum. Dalam konteks penelitian ini, informasi khusus diperoleh dari hasil wawancara narasumber, dan kesimpulan umum yang ingin dicapai terkait dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan

## **H. SISTEMATIKA SKRIPSI**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II PEMBAHASAN**

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Hak Tanggungan, dan Hasil Penelitian.

### **BAB III PENUTUP**

Bab III berisi Kesimpulan dan Saran dari penelitian ini.