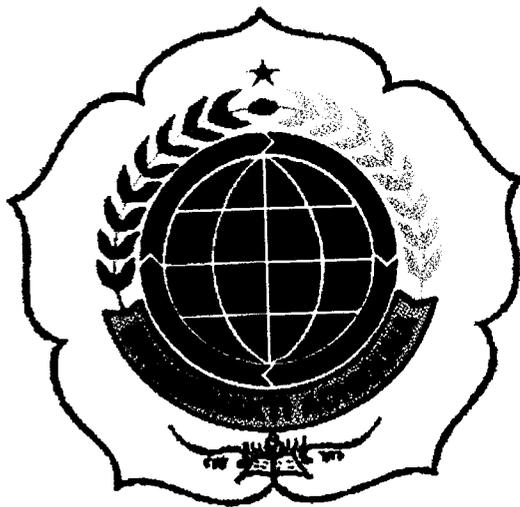


**PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH  
(Studi Tentang Pembebanannya Di Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

**INDUN SATRIYA KUNCARA  
NIM. 02112008/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2006**

## INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di Kabupaten Kuningan Provinsi Jawa Barat, kendala apa yang dihadapi serta upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dimaksud. Menghadapi tuntutan perkembangan pembangunan yang pada hakekatnya membutuhkan dana, maka penggunaan tanah sebagai agunan dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan sudah harus menjadi perhatian semua pihak.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode Diskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan alam atau gejala-gejala lainnya. Pengambilan sampel dilakukan dengan menggunakan teknik purposive sampling yaitu peneliti menggunakan pertimbangannya sendiri dengan bekal pengetahuan yang cukup tentang populasi untuk memilih anggota sampel. Data yang dihimpun adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan Bank, Debitur, Notaris/PPAT, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan, serta data sekunder melalui catatan, laporan-laporan dan dokumen yang ada di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Penelitian yang dilakukan di Kabupaten Kuningan, diperoleh hasil bahwa adanya kendala dalam pelaksanaan Undang-Undang tersebut antara lain, kurang tauhan debitur tentang Undang-Undang tersebut, masih adanya beberapa PPAT yang terlambat menyampaikan APHT ke Kantor Pertanahan, kurangnya SDM di Kantor Pertanahan yang menangani urusan pembebanan Hak Tanggungan. Pelaksanaan Undang-Undang tersebut juga belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang ada antara lain yaitu tidak berlakunya ketentuan kredit bagi debitur dengan agunan hak atas tanah yang belum bersertipikat, pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan Roya Hak Tanggungan yang belum sesuai dengan ketentuan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Pembatasan Penelitian.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	6
A. Tinjauan Pustaka.....	6
B. Kerangka Pemikiran .....	21
C. Anggapan Dasar .....	24
BAB III. METODE PENELITIAN.....	25
A. Metode Penelitian.....	25
B. Lokasi Penelitian.....	25
C. Responden.....	26
D. Jenis Data .....	27
E. Teknik Pengumpulan Data .....	28
F. Teknik Analisis Data.....	29

<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
<b>A. Keadaan Fisik Wilayah .....</b>	<b>30</b>
<b>B. Keadaan Penduduk.....</b>	<b>32</b>
<b>C. Tinjauan Tentang Pihak-Pihak Yang Terlibat dalam Pelaksanaan         Hak Tanggungan.....</b>	<b>34</b>
<b>BAB V. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>40</b>
<b>A. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan .....</b>	<b>40</b>
<b>B. Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan .....</b>	<b>55</b>
<b>C. Kendala Yang Dihadapi dalam Pelaksanaan UUHT dan Upaya         Mengatasi Kendala Tersebut.....</b>	<b>60</b>
<b>BAB VI. P E N U T U P .....</b>	<b>64</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>64</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>65</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Negara Indonesia sebagai salah satu negara berkembang senantiasa berusaha melaksanakan pembangunan nasional guna mengejar ketertinggalan dengan negara lain yang telah maju. Meningkatnya pembangunan nasional terutama perkembangan dibidang ekonomi memerlukan dana yang tidak sedikit, sedangkan di pihak lain kemampuan masyarakat sangat terbatas.

Untuk menunjang keberhasilan kegiatan pembangunan dan memelihara kesinambungan pembangunan tersebut perlu dibarengi dengan kelancaran kegiatan di bidang perkreditan. Untuk itu diperlukan kepastian hukum agar pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan hukum melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat.

Kegiatan perkreditan, termasuk diantaranya kredit perbankan, merupakan salah satu sarana bagi penyerapan dan penyaluran dana masyarakat. Dana yang dipercayakan masyarakat pada Bank untuk disimpan, akan disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan modal bagi atau pengembangan usahanya melalui pemberian kredit atau pembiayaan. Karena keberadaannya dalam pembangunan sangat diperlukan, maka dalam rangka pengembangan

dan peningkatannya, aspek-aspek hukum yang melandasi dan mendukung kebijaksanaan kegiatan perkreditan perlu mendapat perhatian serius.

Kreditur (Bank) perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit kepada nasabah / debitor, sebab mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, padahal yang dikelola adalah dana masyarakat yang perlu dilindungi dan diamankan. Untuk itu sebelum memberikan kredit, Bank wajib menilai lebih dahulu calon debitornya, sehingga diperoleh keyakinan berdasarkan analisis mendalam atas itikad, kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajiban yang diperjanjikannya. Penilaian seksama dilakukan terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan kemungkinan kepada kreditor dalam hal ini pihak bank untuk menerima agunan berupa Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan kreditnya, karena Sertipikat Hak Atas Tanah termasuk surat berharga seperti tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998.

Agunan tersebut bagi perbankan lebih memberikan jaminan kepastian hukum, karena dapat memberikan keleluasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari penjualan jaminan

tersebut, jika debitor cidera janji. Tanah merupakan barang jamina untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit karena tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, tanah mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.

Dalam rangka memperkuat lembaga jaminan, maka pada tanggal 9 April 1996 pemerintah telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan, sebagai pengganti dari lembaga jaminan *Hypotheek* yang terdapat dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* sebagaimana terdapat dalam S. 1908 No. 542 dan S. 1909 No. 584

Kabupaten Kuningan merupakan salah satu Kabupaten di Propinsi Jawa Barat yang sedang berkembang dimana kegiatan perkreditan dengan agunan sertipikat hak atas tanah banyak dilakukan, hal tersebut dapat diketahui dengan semakin banyak diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Pembebanan hak atas tanah dengan Hak Tanggungan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala-kendala yang dihadapi.

Oleh karena itu untuk mengetahui lebih mendalam tentang permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian mengenai hal tersebut dengan topik yaitu:

**PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH (Studi Tentang Pembebanannya Di Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat).**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas penulis dapat merumuskan masalah dalam 2 (dua) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Bagaimanakah pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kabupaten Kuningan?
2. Apa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kabupaten Kuningan dan bagaimana upaya mengatasinya?

**C. Pembatasan Penelitian**

Untuk mengarahkan dan memperjelas permasalahan yang akan diadakan penelitian, maka penulis memberikan batasan penelitian pada kegiatan Pemberian dan Pendaftaran Hak tanggungan, sedangkan hal-hal yang berkaitan dengan prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak termasuk dalam penelitian ini.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

##### **1. Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996**

Setelah mengadakan penelitian mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan di Kabupaten Kuningan, maka penulis berkesimpulan bahwa Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kabupaten Kuningan Khususnya dalam hal Pembebanan dan Roya Hak Tanggungan belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang tersebut dan peraturan pelaksanaan serta peraturan lain yang terkait. Ketidak sesuaian ini antara lain mengenai:

- a. Tidak berlakunya ketentuan kredit bagi debitur dengan agunan hak atas tanah yang belum bersertipikat dipihak perbankan;
- b. Proses kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan dan jangka waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang belum sesuai dengan SPOPP;
- c. Proses kegiatan pendaftaran roya Hak Tanggungan dan jangka waktu penyelesaian roya Hak Tanggungan yang belum sesuai dengan SPOPP.

## **2. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Hak Tanggungan di Kabupaten Kuningan**

Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah:

- a. Kekurang tahuan debitor tentang Undang-Undang Hak Tanggungan & prosedur pembebanan Hak Tanggungan;
- b. Jumlah pegawai kantor pertanahan yang kurang untuk penanganan pendaftaran Hak Tanggungan;
- c. Masih adanya beberapa PPAT yang terlambat dalam penyampaian APHT ke Kantor Pertanahan.

### **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan UUHT di Kabupaten Kuningan, penulis memberikan masukan yang berupa saran-saran guna penyempurnaan pelaksanaan UUHT dan guna peningkatan hasil yang diharapkan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 perlu lebih disosialisasikan, khususnya kepada masyarakat luas agar masyarakat lebih paham tentang Hak Tanggungan dalam kegiatan perkreditan, baik oleh Pemerintah maupun kalangan Perbankan.
2. Dalam hal Pendaftaran Hak Tanggungan dan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan harus senantiasa mengacu pada SPOPP, yang merupakan pedoman standar bagi kegiatan

pelayanan pertanahan di seluruh jajaran Badan Pertanahan Nasional.

3. Kantor Pertanahan harus menerapkan sanksi yang tegas terhadap PPAT/Notaris yang terlambat dalam menyampaikan APHT ke Kantor Pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adimihardja, Tatang (1996), *Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan, (Lokakarya Nasional tentang UUHT)*, BPN Pusat;
- Badan Pusat Statistik dan Badan Perencanaan Daerah, (2005), *Kabupaten Kuningan Dalam Angka*, Kuningan;
- Hadimoeljono, Soeprpto (2002), *Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, STPN, Yogyakarta;
- Harsono, Soni, (1996), *Sambutan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Pada Seminar Menyongsong Berlakunya UUHT*, UGM, Yogyakarta;
- Mertokusumo, Sudikno, (1996), *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Permasalahan dan Hambatan), Makalah dalam Penataran Dosen Hukum Perdata / Dagang se-Indonesia, eks Kerjasama Hukum Indonesia-Belanda*, FH-UGM, Yogyakarta;
- Perangin, Efendi (1991), *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali, Jakarta;
- ,-----, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta;
- Remi Sjahdeini, Sutan (1996), *Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan, Pokok-Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya;
- Soekanto, Soerjono (1984), *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta;
- Subekti (1992), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta;
- Sumardjono, Maria SW (1989), *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta;
- Suprptomo. H (1996), *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan (Seminar Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan)* Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, Bandung;

Sutarno (2003), *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta.

#### ARTIKEL INTERNET

*Wikipedia The Free Encyclopedia, Mortgage, www.wikipedia.com.*

#### PERATURAN-PERATURAN

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;

Peraturan Menteri Negara Agraria / K. BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Dan Sertipikat Hak Tanggungan;

Peraturan Menteri Negara Agraria / K. BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu;

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan;