

**TINJAUAN TERHADAP  
PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH MENURUT  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
DI KABUPATEN PANGKEP  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

**MUH. SYUKUR**

**NIM : 9651058**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Permasalahan dalam penelitian ini adalah sampai seberapa jauh pihak perbankan menerapkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam perjanjian dengan nasabahnya dan faktor yang menghambat dalam prakteknya.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui sampai seberapa jauh pihak perbankan menerapkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam perjanjian dengan nasabahnya, dan untuk mengetahui faktor apa yang menghambat dalam prakteknya.

Dalam pengolahan data, penulis menggunakan metode penelitian pustaka atau menelaah beberapa literatur hukum agraria, majalah ilmiah, surat kabar dan publikasi lainnya yang ada relevansinya dengan obyek yang diteliti. Selain itu adalah penelitian lapang dengan teknik observasi dan wawancara.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diperoleh jawaban bahwa pihak perbankan di Kabupaten Pangkep telah menerapk Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam melakukan transaksi perjanjian kredit dengan nasabahnya terutama, perjanjian kredit yang lahir sejak berlakunya undang-undang tersebut. Dan diketahui pula faktor yang menghambat pelaksanaan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam praktek yaitu kondisi pada masa transisi berlakunya undang-undang tersebut dimana diperlukan kesiapan-kesiapan administratif baik dalam bentuk dokumen-dokumen yang harus dipersiapkan oleh pihak Kantor

Bertanahan Kabupaten Pangkep berdasarkan peraturan undang-undang tersebut

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL .....                                | i    |
| LEMBAR PENGESAHAN .....                            | ii   |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                          | iii  |
| HALAMAN PERSEMBAHAN .....                          | iv   |
| HALAMAN MOTTO .....                                | v    |
| KATA PENGANTAR .....                               | v    |
| INTISARI.....                                      | viii |
| DAFTAR ISI.....                                    | ix   |
| BAB I : PENDAHULUAN.....                           | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah.....                     | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....                           | 3    |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....            | 3    |
| 1. Tujuan Penelitian .....                         | 3    |
| 2. Kegunaan Penelitian .....                       | 3    |
| D. Metode Penelitian.....                          | 4    |
| 1. Penelitian Pustaka .....                        | 4    |
| 2. Penelitian Lapangan .....                       | 4    |
| 3. Perolehan Data .....                            | 4    |
| 4. Lokasi Penelitian .....                         | 5    |
| E. Sistematika Pembahasan .....                    | 5    |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....                    | 7    |
| A. Pengertian dan Macan Hak Atas Tanah .....       | 7    |
| B. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan Serta |      |

|   |    |
|---|----|
| C. Sifat Hak Tanggungan.....                        | 21 |
| D. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan Serta Prosedur   |    |
| Pemberian Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya ..... | 23 |
| 1. Obyek Hak Tanggungan .....                       | 23 |
| 2. Subyek Hak Tanggungan .....                      | 25 |
| 3. Prosedur Hak Tanggungan .....                    | 26 |
| a. Pemberian Hak Tanggungan .....                   | 26 |
| b. Pendaftaran Hak Tanggungan .....                 | 29 |
| c. Beralihnya Hak Tanggungan .....                  | 30 |
| d. Hapusnya Hak Tanggungan .....                    | 31 |
| e. Eksekusi Hak Tanggungan.....                     | 32 |
| f. Pencoretan Hak Tanggungan .....                  | 33 |
| E. Anggapan Dasar .....                             | 34 |
| BAB III : DATA DAN PEMBAHASAN .....                 | 35 |
| A. Hak-hak atas Tanah yang Terdaftar Dibebani Hak   |    |
| Tanggung.....                                       | 35 |
| B. Penerapan Ketentuan Hak Tanggungan.....          | 36 |
| C. Masalah dan Pemecahannya .....                   | 39 |
| BAB IV : PENUTUP .....                              | 44 |
| 1. Kesimpulan.....                                  | 44 |
| 2. Saran.....                                       | 44 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Pembangunan hukum sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan ketentraman masyarakat yang adil dalam kemakmuran dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Ketentraman dan keadilan yang diupayakan harus terwujud di segala aspek kehidupan sosial, hukum dan ekonomi sebagai suatu dinamika dan realitas hidup yang dapat dirasakan oleh segenap lapisan masyarakat.

Pembangunan hukum yang diharapkan dalam masyarakat dapat menjamin adanya kepastian hukum terhadap suatu peristiwa-peristiwa hukum yang lahir dan timbul dari dalam masyarakat, yang menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban di lapangan hukum keperdataan pada khususnya dan hukum publik pada umumnya.

Salah satu pembangunan hukum yang berhasil diwujudkan oleh bangsa Indonesia adalah lembaga jaminan hak tanggungan atas tanah yang merupakan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Sebelum lahirnya UU. No. 4 Tahun 1996, lembaga jaminan hak

KUH Perdata dan Staatblaad 1937 No. 190. Hal ini jelas tidak senapas dengan UU. No. 5 Tahun 1960 yang menghendaki hapusnya sifat dualisme di segala lapangan hukum keagrarian di Negara Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan ketentuan lembaga jaminan hak tanggungan yang menggantikan hypoteek dan crediet verband sebagaimana diharapkan oleh Pasal 57 UU. No. 5 Tahun 1960.

Diterapkannya Undang-Undang yang baru tersebut, yang usianya masih muda maka penulis sangat tertarik untuk mengadakan penelitian tentang penerapannya oleh pihak perbankan serta faktor yang menghambat dalam prakteknya. Oleh karena itu penulis mengambil judul **“Tinjauan Terhadap Pelaksanaan Hak Tanggungan Atas Tanah menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 di Kabupaten Pangkep Provinsi Sulawesi Selatan”**.

Lembaga jaminan hak atas tanah dengan beban hak tanggungan, sangat dibutuhkan oleh masyarakat baik bagi pihak pemberi hak tanggungan (debitur) maupun bagi pihak penerima hak tanggungan (kreditur) dalam menjamin kepastian hukum hak dan kewajiban pihak-pihak yang berkepentingan.

Untuk itu, maka undang-undang tersebut harus diterapkan dalam segala praktek, agar dapat menjamin kepastian hukum baik dari segi prosedur pembebanan haknya, pendaftarannya, hapusnya, eksekusinya serta

## **B. Rumusan Masalah**

Masalah yang diteliti dan selanjutnya disusun dalam skripsi, hanyalah yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Sampai seberapa jauh pihak perbankan menerapkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam perjanjian dengan nasabahnya.
2. Faktor apakah yang menghambat dalam prakteknya?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian:**

- a. Untuk mengetahui sampai seberapa jauh pihak perbankan menerapkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam perjanjian dengan nasabahnya.
- b. Untuk mengetahui faktor apakah yang menghambat dalam prakteknya?.

### **2. Kegunaan penelitian:**

- a. Diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis khususnya pada bidang kajian yang diteliti dalam praktek pembebanan hak tanggungan atas tanah.
- b. Diharapkan dapat lebih memasyarakatkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai ketentuan hak tanggungan yang usianya relatif masih muda.

## **D. Metode Penelitian**

Untuk memperoleh data sesuai dengan obyek masalah yang diteliti, dipergunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Penelitian Pustaka (*library research*)**

Metode ini ditempuh dengan jalan memperoleh dan menelaah beberapa literatur hukum agraria, peraturan perundang-undangan yang terkait, majalah ilmiah, surat kabar, publikasi ilmiah yang ada relevansinya dengan obyek yang diteliti. Data yang diperoleh adalah merupakan data sekunder.

### **2. Penelitian Lapangan (*field research*)**

Penelitian lapang dilakukan dengan teknik sebagai berikut:

#### **1. Observasi**

Yaitu dilakukan pengamatan langsung pada lokasi penelitian, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep, Bank Rakyat Indonesia Cabang Pangkep dan pada Kantor PPAT di Kabupaten Pangkep Provinsi Sulawesi Selatan.

#### **2. Wawancara**

Dilakukan wawancara langsung dan mengedarkan angket daftar pertanyaan (*quissioneir*).

### **3. Perolehan Data**

Adapun data yang diambil hanyalah pada Kantor Pertanahan Kabupaten



Pangkep serta warga masyarakat yang umumnya wiraswasta hanyalah mengedarkan quisioner dan wawancara.

#### **4. Lokasi Penelitian**

Penulis mengambil lokasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pangkep Provinsi Sulawesi Selatan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Kantor pertanahan tersebut penulis nilai sebagai kantor pertanahan percontohan di Sulawesi Selatan.
- b. Kantor pertanahan tersebut penulis nilai terdapat banyak masyarakat yang membebankan hak tanggungan khususnya petani tambak.
- c. Laju pertumbuhan ekonomi masyarakat Kabupaten Pangkep berkembang cepat sehingga pembebanan hak tanggungan akan meningkat.

#### **E. Sistematika Pembahasan**

Skripsi ini disusun ke dalam empat bab pembahasan yang tersusun secara sistematis sebagai berikut :

Bab satu, pendahuluan, memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, lokasi penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua, tinjauan pustaka, berisi tentang pengertian dan macam hak atas tanah, pengertian dan dasar hukum hak tanggungan, obyek dan subyek

Bab tiga, data dan pembahasan, memuat tentang hak atas tanah yang terdaftar dibebani hak tanggungan, peranan ketentuan hak tanggungan, masalah dan pemecahannya.

Bab empat, penutup, sebagai bab terakhir berisi kesimpulan dan saran.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Sebagai kesimpulan dari permasalahan yang diteliti dalam penyusunan skripsi ini, maka pada bab keempat ini akan memberikan kesimpulan dan saran sebagai berikut:

#### **4.1. Kesimpulan**

Kesimpulan dari masalah yang dikaji adalah sebagai berikut:

1. Pihak perbankan di Kabupaten Pangkep telah menerapkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam melakukan transaksi perjanjian kredit dengan nasabahnya, terutama perjanjian kredit yang lahir sejak berlakunya Undang-undang tersebut.
2. Faktor yang menghambat dalam praktek pelaksanaan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, hanya kondisi pada masa transisi berlakunya Undang-undang tersebut dan dari segi teknis dan kesiapan administrasi saja serta sosialisasi isi peraturan tersebut.

#### **4.2. Saran**

Saran yang sempat diajukan pada kesempatan ini adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan agar penghambat pelaksanaan Undang-undang Nomor 4

segi administrasinya maupun teknisnya, utamanya setelah masa yang sudah kurang lebih empat tahun.

2. Diharapkan agar sosialisasi Undang-undang No. 4 Tahun 1996 dilaksanakan/disampaikan kepada masyarakat, agar dapat mengetahui isi peraturan tersebut utamanya prosedur pendaftarannya. Ini bisa dilakukan dengan penyuluhan hukum pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1983, *Aneka Masalah Hukum Agraria di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- A.P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan & Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Bandung.
- Atang Ramoehadrjo, 1982, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*, Tarsito, Bandung.
- Boedi Harsono, 1987. *Masalah Hipotik dan Crediet Verband*, BPHN, Jakarta.
- , 1989. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- , 1989. *Apekdis Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- , 1997. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Djoko Prakoso dan Budiman AP, 1983, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Djarem Saragih, 1986, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Alumni Bandung.
- Effendi Perangin, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ismuhadi. S, 1996, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Tim Perumus Konsultasi Teknis BPN Pusat, Jakarta.
- Muhammad Ali, 1990, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern* Pustaka Amani, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- , 1987, *Bab-Bab Tentang Crediet Verband, Gadai dan Fiducia*, Alumni, Bandung.

Sri Soedewi maschoen Sofwan, 1977, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga jaminan Dalam Praktek dan Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.

Wantjik Saleh. K, 1985, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 1987. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sanur, Bandung.