

## BAB I

### P E N D A H U L U A N

#### A. Alasan Pemilihan Judul

Sebagai negara yang sedang berkembang pada masa akhir ini, masyarakat telah berkembang sedemikian rupa sampai menimbulkan kericuhan dan ketegangan dalam masyarakat. Upaya adanya semacam anggapan yang berkembang dalam masyarakat bahwa tanah itu dianggap sebagai bank yang paling aman untuk menyimpan uang. Akan tetapi akibatnya timbul kecenderungan besar untuk mengumpulkan tanah di kalangan para pemilik uang.

Perbuatan tersebut sebenarnya tidaklah begitu menjadi persoalan bilamana tidak dilakukan secara berlebihan dengan mengorbankan rakyat kecil dengan menimbulkan jurang pemisah yang cukup dalam antara pemilik uang yang berkeinginan untuk memiliki tanah sebanyak-banyaknya dari golongan rakyat/petani kecil yang pada umumnya tidak mampu sehingga terpaksa untuk menyerahkan sebagian atau seluruh tanahnya kepada tuan tanah tersebut. Akibat keadaan tersebut maka ada sekelompok dari anggota masyarakat yang menguasai dan memiliki tanah secara berlebihan sedangkan di lain pihak yang merupakan golongan terbanyak anggota masyarakat terdiri dari rakyat dan petani kecil yang hanya

menguasai dan memiliki sedikit tanah dan bahkan tidak mempunyai tanah sama sekali sehingga terpaksa harus menjadi buruh tani yang bekerja pada tuan tanah tersebut dengan penghasilan yang sangat minim sekali penghasilannya. Adanya masalah yang sedemikian ini merupakan suatu hal yang cukup ironis jika kita melihat dari kenyataannya bahwa untuk itu telah ada suatu ketentuan hukum yang mengatur tentang batas maksimum dan minimum seseorang atau sebuah keluarga boleh memiliki tanah.

Juga dalam melaksanakan pembangunan tidak jarang terjadi manipulasi dalam ganti rugi tanah rakyat yang diperlukan untuk proyek pembangunan, penyalahgunaan dalam pelaksanaan pembebasan/pencabutan hak dan pengambilan hak tanah penduduk dengan cara yang semaunya saja padahal untuk itu sudah jelas dan tegas diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan di Pengadilan Negeri/Tinggi/Mahkamah Agung masih banyak lagi berbagai macam sengketa berkenaan dengan masalah pertanahan seperti sengketa hak milik atas tanah, jual beli hak tanah oleh orang yang tidak berhak memindahkan hak tanah penguasaan tanah oleh orang yang tidak berhak serta sengketa sertifikat tanah yang telah terbit secara rangkap atau antara sertifikat tanah melawan segel tanah.

Mengapa hal yang demikian dapat terjadi pada-

hal peraturan perundang-undangan dan aparat pelaksanaannya sudah cukup diadakan untuk keperluan itu.

Dirasakan bahwa peraturan hukum agraria seperti itu telah diatur dalam UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya kurang dilaksanakan sebagaimana mestinya sehingga berakibat kurang memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada rakyat kecil sedangkan aparat pelaksanaannya masih belum begitu lengkap dan sifatnya terlalu birokratis dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan, bahwa karena itulah sejak pelaksanaan Pembangunan Tahap ke III dikenal adanya upaya penertiban di empat sektor yang disebut CATUR TERTIB PERTANAHAN dalam mengatasi keruwetan di bidang pertanahan dan harus dilaksanakan baik oleh Pemerintah dan dengan dilaksanakan pendaftaran tanah secara tertib dan teratur diharapkan adanya suatu administrasi dan inventarisasi pertanahan yang tertib dan teratur pula.

Yang dimaksud dengan CATUR TERTIB PERTANAHAN adalah :

- a. Tertib Hukum Pertanahan.
- b. Tertib Administrasi Pertanahan.
- c. Tertib Penggunaan Tanah.
- d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Adapun Tertib Hukum Pertanahan diharapkan menimbulkan kepastian hukum pertanahan sebagai pengayoman hak-hak atas tanah dan penggunaannya yang se-

muanya itu dimaksudkan untuk menciptakan suasana yang aman dan tenteram dalam masyarakat yang dapat mendorong kegairahan kerja.

Sedangkan yang dimaksud dengan Tertib Administrasi Pertanahan adalah dimaksudkan untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut hak-hak tanah dan sudah tentu akan menunjang lancarnya Pembangunan sebab setiap Pembangunan akan memerlukan tanah sebagai daya ruang atau faktor produksi.

Yang dimaksud dengan Tertib Tanah adalah berarti bahwa tanah harus dipergunakan sesuai dengan peruntukannya yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya ke-makmuran rakyat Indonesia seperti telah ditegaskan secara konstitusional dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945. Adapun Tertib Penggunaan Tanah ini merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah secara optimal.

Sedangkan yang terakhir adalah Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup yang merupakan suatu upaya untuk mencegah kerusakan tanah, memelihara kesuburannya dan serta menjaga kelestarian sumber daya alam yang terkandung di atas maupun di dalam tanah itu dengan memperhatikan ekonomi lemah.

Pengertian tentang hak tanggungan ada beberapa definisi yang memberikan istilah hak tanggungan sebagai jaminan hutang. Dalam hukum agraria dan pendaftaran tanah, hak tanggungan adalah : hak jaminan

atas tanah yang dapat dibebankan atas hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagai jaminan hutang dalam memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memperoleh kredit melalui UU No. 16/1985 telah dibuka untuk membebaninya dengan fiducia. Sedangkan pendaftaran tanah hak tanggungan adalah suatu kebijaksanaan yang telah ditegaskan oleh pemerintah pada dasarnya bermuara pada pemberian jaminan kepastian hukum, baik untuk kepentingan pemegang maupun pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan menggunakan hak tanggungan seseorang mempunyai jaminan kepastian hukum yang dimilikinya. Jadi hak tanggungan adalah sebagai jaminan hutang. Ketentuan ayat 1 dari pasal 23, 32 dan 38 UPA yang pada pokoknya menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, maka hak milik, hak guna usaha maupun hak guna bangunan begitu pula setiap peralihan atau pembebanan serta hapusnya hak - hak tersebut harus didaftarkan.

Keinginan menyerahkan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan tersebut adalah agar dapat berlaku secara tertib dan teratur. Di samping itu juga merupakan kepastian hukum serta memberikan alat pembuktian yang kuat.

Dalam perkembangan hukum jaminan itu sendiri, sesuai dengan kebutuhan lalu lintas perkreditan, ma-

ka tidak tanah saja yang dapat dijadikan jaminan hutang tetapi tanah beserta bangunan-bangunan dan taram-tanaman yang tumbuh di atasnya dapat pula dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dengan persyaratan :

- a. Bangunan/tanaman tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanahnya.
- b. Bangunan/tanaman tersebut milik yang punya tanah.
- c. Diperjanjikan secara tegas dalam akta pemberiannya.

Hipotik adalah : hak tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan pasal 1162 KUH Perdata, bahwa hipotik adalah :

Suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan yang pengaturannya ditunjuk dalam pasal 51 UUPA.

Fiducia adalah : hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.

Hipotik adalah : hak yang berdiri sendiri akan tetapi adanya dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokok. Misalnya perjanjian pinjam uang.

## Proses Terjadinya Hipotik

Proses terjadinya hipotik terdiri dari tiga, yaitu :

1. Fase pertama berupa perjanjian kredit atau membuka kredit dengan kesanggupan menyediakan jaminan hipotik. Proses ini terjadi di bank pemerintah maupun bank swasta.

2. Fase kedua perjanjian pembebanan hipotik.

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* dan bersifat kebendaan dalam arti menimbulkan hak-hak yang dapat dipertahankan terhadap siapa pun selalu mengikuti bendanya dan mempunyai kedudukan preferensi.

3. Fase ketiga disebut pemasangan/pendaftaran hipotik.

Ini terjadi di Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah. Pendaftaran ini terjadi dengan cara mendaftarkan dalam buku tanah hipotik yang merupakan alat bukti yang kuat tentang telah terjadinya pembebanan secara sah.

Dengan adanya pendaftaran tersebut dapat diterbitkan sertifikat hipotik yang merupakan bukti hak dimana *grossnya* (salinan) mempunyai kekuatan eksekutorial.

Ada beberapa kesulitan dan kemudahan dalam masalah hipotik yaitu :

1. Apabila seseorang yang bukan warga negara Indonesia dan badan hukum yang tidak ditunjuk pemerintah, mengalami kesulitan dalam memperoleh hipotik.
2. Seseorang yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan badan hukum mudah memperoleh hipotik. Bank-bank yang didirikan oleh pemerintah, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh menteri dalam negeri.

Keuntungannya :

1. Kita dapat mendapat pelunasan hutang yang diambil dari nilai barang-barang yang dihipotikkan.
2. Agar kita dapat mendapat pelunasan ini, benda hipotik kita bisa dijual di depan umum.

Hapusnya hipotik yaitu :

1. Karena hapusnya perhutangan pokok.
2. Karena pelepasan hipotiknya oleh si berpiutang.
3. Karena penetapan tingkat oleh hakim.

Pemasangan Riel adalah : yang memberi hak istimewa sebagaimana yang diberikan oleh perjanjian jaminan. Selama pemasangan riel itu sudah diwujudkan, artinya hipotiknya sudah terpasang. Pemasangan riel sudah merupakan alat jaminan tangguh bagi debitur.

Pemasangan riel memberikan keuntungan :

- a. Pemasangan riel dapat dibuat dalam waktu relatif singkat.
- b. Pemasangan riel debitur dapat memegang hak atas tanah.
- c. Pemasangan riel menjamin kepastian hukum.
- d. Pemasangan riel mempunyai kedudukan preferensi.
- e. Memenuhi asas spesialis dan publisitas untuk memberikan kepastian hukum.

Menurut pasal 19 PP No. 10/1961 pemasangan riel harus dilakukan oleh FPAT.

a. Perjanjian Kredit.

Perjanjian Kredit adalah : pemberian kredit atau membuka kredit dengan kesanggupan menyediakan jaminan hipotik. Pemasangan dilakukan oleh FPAT.

Di dalam pasal 1174 alenia KBH Perdata dikatakan bahwa akta dalam mana diletakkan hypotheek harus memuat suatu penyebutan khusus tentang benda yang dibebani, begitu pula tentang sifat dan letaknya. Penyebutan sedapat-dapatnya harus didasarkan pada pengukuran resmi. UUPA dan peraturan pelaksanaannya tidak mengatur tentang isi hipotik.

b. Pendaftaran Hypotheek.

Akta hipotik harus didaftar pasal 2 PMA 15 tahun 1961 dan pendaftaran itu mempunyai kekuatan seba-

gai alat pembuktian yang kuat pasal 19 ayat 2 UUPA. Untuk melakukan pendaftaran maka akta hipotik beserta dan warkat lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu disampaikan oleh PPAT kepada subdir. Agraria seksi pendaftaran tanah yang berwenang untuk didaftar dalam daftar buku tanah. Sertifikat hipotik adalah salinan buku tanah hipotik disertai salinan akta PPAT yang dibuat oleh kepala seksi pendaftaran tanah yang diberi sampul. Sertifikat ini mempunyai fungsi sebagai grose akta hipotik mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 224 dan pasal 158.

Kesemuanya itu untuk memenuhi asas publisitas dan untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan kedudukan preferensi kepada kreditur, akta hipotik tersebut harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan pada Kabupaten atau Kotamadia setempat. Kepala kreditur diberikan sertifikat hipotik, sedangkan sertifikat tanahnya setelah dibubuhi catatan adanya beban hipotik diserahkan kembali kepada pemegang haknya (debitur) prosedurnya memakan waktu yang lama, mahal dan tidak sederhana.

#### Kuasa Memasang Hipotik

Kuasa memasang hipotik adalah : akta hipotik dibuat dengan hadirnya pemegang hak atas tanah

dan krediturnya. Kuasa memasang hipotik dalam dunia perbankan akhir-akhir ini telah dianggap berfungsi sebagai perjanjian jaminan, yang merupakan perjanjian ialah perjanjian hipotik. Kuasa memasang hipotik adalah tetap kuasa, yang tidak memberi hak istimewa sebagaimana yang diberikan oleh perjanjian jaminan. Selama kuasa itu belum diwujudkan, artinya hipotiknya belum terpasang kuasa memasang hipotik belum merupakan alat jaminan sungguh bagi kreditur. Bagi kreditur memang kuasa memasang hipotik memberikan beberapa keuntungan :

1. Kuasa memasang hipotik dapat dibuat dalam waktu relatif singkat.
2. Kuasa memasang hipotik dapat dibuat dimana saja dalam wilayah Indonesia.
3. Dengan kuasa memasang hipotik, kreditur dapat meminta bantuan pemegang hak atas tanah memasang hipotik.

Karena keuntungan - keuntungan tersebut, maka kreditur pada umumnya cukup puas dengan kuasa memasang hipotik. Sehingga dalam praktek pemasangan hipotik efektif sangat sedikit dilaksanakan. Hanya dilaksanakan kalau debitur sudah tampak akan tidak sanggup memenuhi kewajiban keuangannya kepada kreditur.

Kreditur harus awas bahwa ada debitur yang nakal walaupun sertifikat hak atas tanah dipegang kreditur masih ada bahaya. Pemegang hak atas tanah ada kalanya menyatakan kepada polisi sertifikat hilang dan ia memperoleh surat keterangan tentang hal itu. Berdasarkan surat itu ia minta sertifikat pengganti kepada KPT.

Menurut pasal 1171 KUH Perdata, perjanjian pemberian kuasa untuk memasang hipotik harus dituangkan dalam akta otentik, dalam hal ini akta notaris.

Pemberian kuasa demikian harus disertai dengan penyerahan sertifikat tanah/benda yang dibebani hipotik, kepada kreditur untuk ditaben atau disimpan. Penyerahan sertifikat ini penting untuk keperluan pemasangan hipotik nanti jika diperlukan, juga untuk mencegah tergadinya penyalahgunaan jaminan oleh debitur yang dapat merugikan kreditur.

Kelemahan - kelemahan yang ditimbulkan dari kuasa memasang hipotik adalah :

- a. Tidak mempunyai nilai jaminan yang kuat, karena tidak mempunyai kedudukan preferensi.
- b. Tidak memenuhi asas spesialis dan publisitas untuk memberikan kepastian hukum.
- c. Tidak memperlancar dalam pelaksanaan dalam pelaksanaan eksekusinya sehingga dapat merugikan pihak kreditur sendiri.

Banyak kreditur yang mengajukan permohonan agar surat kuasa memasang hipotik tersebut dicatat dalam buku tanah dan sertifikat tanah yang bersangkutan.

Prosedur Kuasa Memasang Hipotik :

- Biaya lebih murah
- Sederhana

Permintaan demikian jelas tidak dapat dipenuhi karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan di Kotamadia Semarang adalah hak jaminan atas tanah yang dapat dibebankan oleh hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Di sini penulis ingin mengetahui cara pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan dan cara meningkatkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan alasan - alasan yang penulis kemukakan di atas itulah maka penulis membuat skripsi yang berjudul : Pelaksanaan Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan di Kotamadia Semarang.

## B. Permasalahan

Agar di dalam penulisan skripsi ini dapat terarah atau mengena pada sasaramnya, maka penulis akan merumuskan dalam pertanyaan yang nantinya akan menjadi pedoman dalam rangka untuk mengumpulkan data yang diperlukan bagi penulisan skripsi ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur terjadinya hipotik atau hak tanggungan?
2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan ( Hipotik ) atas tanah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan?
3. Hambatan - hambatan apa saja yang dihadapi oleh BPN Kotamedia Semarang dalam melaksanakan pendaftaran hak tanggungan ( hipotik ) atas tanah dalam mewujudkan Catur Tertib Bukum Pertanahan?
4. Bagaimana peraturan perundang - undangannya?

Berdasarkan pada tujuan yang ingin dicapai atau perumusan pokok masalah dari penelitian skripsi ini, penulis dalam melakukan pembahasan membatasi pada inti pelaksanaan dan pendaftaran hak tanggungan ( hipotik ) atas tanah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan di Kotamedia Semarang.

### C. Tujuan Yang Ingin Dicapai

Bertitik tolak dari latar belakang pemilihan judul yang penulis kemukakan di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan di Kotamedia Semarang.
2. Sampai seberapa jauh peranan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah dalam mewujudkan Catur Tertib Pertanahan di Kotamedia Semarang di dalam meningkatkan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak ( subyek hak).
3. Untuk mengetahui kepastian hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah hak ( obyek hak ).
4. Untuk mengetahui kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.