

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik bagi manusia, hewan dan tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal di atas tanah serta dapat menjadikan tanah sebagai lahan guna untuk sumber penghidupan. Seiring dengan pembangunan nasional yang sedang dijalankan pemerintah, tanah erat kaitannya dengan pembangunan khususnya di bidang perekonomian. Dalam melaksanakan pembangunan di bidang ekonomi ini, faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan penting. Masyarakat berusaha menunjang pembangunan dengan cara mengembangkan berbagai usaha untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Mengingat fungsi tanah begitu penting bagi kehidupan manusia, maka sangat diperlukan kaedah hukum yang mengatur hubungan antara manusia dan tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian (UUPA).

Salah satu bentuk untuk mendorong dan menggairahkan dunia usaha sebagai cara masyarakat meningkatkan kesejahteraan hidup, pemerintah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit. Salah satu bentuk jaminan yang lazim dalam pemberian kredit adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan jaminan dengan obyek benda tetap berupa tanah dengan atau tanpa benda-benda yang melekat di atasnya.

Ketentuan mengenai cara pemasangan Hak Tanggungan diatur secara khusus di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan). Dengan demikian, dilihat dari cara lahirnya, Hak Tanggungan merupakan perjanjian formil.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UUHT”), sangat terkait dengan pembangunan ekonomi, terutama untuk menunjang kegiatan perkreditan bagi keperluan pembiayaan pembangunan nasional. Penjelasan umum undang-undang ini antara lain dinyatakan:

“Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar. Dengan demikian meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan”

Kemajuan ekonomi Indonesia yang berkembang pesat selain perkembangan teknologi, perkembangan kemudahan dalam memperoleh pinjaman uang juga menjadi faktor utama kemajuan ekonomi. Masyarakat baik perorangan atau badan usaha berusaha meningkatkan kebutuhan, baik secara konsumtif maupun produktif. Oleh karena itu, dibutuhkan sumber dana untuk mencukupi kebutuhan. Sumber dana ini diupayakan dalam bentuk perkreditan agar dapat mendukung kebutuhan modal kerja yang semakin meningkat. Masyarakat dapat mengajukan pinjaman uang kepada Bank dengan memberikan uang disebut Kreditor dan pihak yang menerima pinjaman uang disebut sebagai Debitor. Hubungan ini disebut perjanjian Kredit, Kredit juga dapat membantu menjaga kestabilan perekonomian Negara, karena dengan adanya kredit akan meningkatkan jumlah barang yang dibutuhkan masyarakat, melancarkan produksi dan perdagangan sehingga secara tidak langsung akan menaikkan taraf hidup masyarakat.¹ Namun, kredit yang akan diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus hati-hati agar dana masyarakat dihimpun tetap terjaga dan aman. Jaminan pemberian kredit diperlukan untuk mengurangi resiko tersebut. Fungsi jaminan adalah untuk meyakinkan Bank bahwa debitor mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan sesuai perjanjian kredit.²

Hak Tanggungan merupakan jaminan hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Agar kreditor memiliki hak tersebut, maka harus dilakukan proses

¹Surya Harinata, 2014, *Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT oleh PPAT*, Surabaya: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya, hlm. 3.

²*Ibid.*

pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam dua tahap kegiatan yaitu, tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.³

Sebagaimana yang termuat dalam Pasal 13, Pendaftaran Hak Tanggungan wajib didaftarkan dan mempunyai batas waktu pendaftaran. Pasal 13 ayat 1 dan 2 berbunyi:

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan,
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Melihat kata-kata yang dipakai mengenai pembatasan jangka waktu 7 (tujuh) hari untuk pengiriman berkas oleh PPAT pada Kantor Pertanahan. Sesuai dengan ketentuan Undang- Undang Hak Tanggungan, berdasarkan fakta data pada tahun 2015 APHT yang di daftarkan pada Kantor Pertanahan sebanyak 451 akta, dengan banyaknya permohonan selama ini penulis masih ragu apakah dapat diselesaikan dalam jangka waktu tersebut. Hal tersebut akan berdampak pada hak dari penerima Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap tanah yang

³ Rosa Aliviona Ikram, 2014, *Implementasi Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Mataram*, Jurnal Ilmiah, Mataram: Universitas Mataram, hlm. 2.

dijadikan objek Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan cedera janji/wanprestasi.

Berdasarkan fenomena tersebut, maka penulis bermaksud melakukan penelitian yang berjudul **“EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PEMBATAHAN JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN POHUWATO.”**

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang berikut rumusan masalah penelitian:

1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan Kab. Pohuwato.?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi dalam proses pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan Kab. Pohuwato.?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Bertitik tolak dari rumusan permasalahan di atas adapun tujuan dari penelitian ini secara umum adalah menemukan jawaban dari permasalahan yang ada tersebut. Penelitian yg penulis lakukan, secara khusus untuk mengetahui:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat yang ingin penulis peroleh dengan penelitian ini adalah.

1. Manfaat teoritis dari penelitian ini memberikan sumbangan pemikiran dibidang hukum pada umumnya dan dalam bidang hukum perdata. Selain itu, memberikan suatu gambaran yang lebih nyata mengenai efektivitas pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran hak tanggungan, dan memahami faktor-faktor yang menghambat dalam proses pendaftaran hak tanggungan, serta melihat eksistensi Pasal 13 Ayat 2 UUNo. 4 Tahun 1996, dan juga sebagai bahan pengetahuan tambahan untuk dapat di baca dan dipelajari lebih lanjut, khususnya mahasiswa jurusan ilmu hukum.
2. Manfaat Praktis dari penelitian ini untuk menggambarkan secara jelas tentang hal-hal yang menjadi faktor penghambat dalam mendaftarkan APHT ke kantor pertanahan serta menjelaskan secara rinci setiap tahap penyelesaian proses pendaftaran APHT ke kantor pertanahan.