

BAB I

PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG

Masalah Tanah bagi kepentingan penduduk yang tinggal di kota-kota besar merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit. Hal ini disebabkan banyaknya keinginan setiap orang untuk tinggal di kota-kota besar, baik bertujuan untuk mencari pekerjaan dan mendapatkan penghidupan yang lebih baik.

Dalam menunjang peningkatan ekonomi dan pembangunan, pada umumnya selalu membutuhkan modal untuk memperlancar usahanya. Masalah modal erat kaitannya dengan lembaga kredit, dan bank sebagai salah satu lembaga kredit, dengan jaminan bank kepada debitur. Pemberian jaminan kepada debitur dimaksudkan agar pihak bank mendapatkan jaminan pembayaran dan atau wan prestasi dengan cara eksekusi jaminan yang biasanya di jual dengan cara lelang demi terpenuhinya pembayaran hutang tersebut.

Umumnya orang menganggap tanah sebagai jaminan yang aman, bukan saja karena tidak mudah hilang, tetapi terutama karena umumnya nilai tanah tidak menurun.

Agar tanah dapat dijadikan jaminan kredit yang memenuhi kehendak kreditor, maka tanah itu harus dibebani dengan hak jaminan. Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan jaminan atas tanah dibedakan untuk tanah yang bersertifikat dijaminakan melalui Lembaga Hipotek yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat Di Indonesia atau Burgerlijk Wetboek yang selanjutnya disebut B.W.

Sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan yang disebut juga Undang-Undang No 4 Tahun 1996, maka berdasarkan pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan

Jaminan Hipotek dan Credietverband tidak berlaku, baik untuk tanah yang sudah bersertifikat maupun untuk tanah yang belum bersertifikat dijaminakan melalui Lembaga Hak Tanggungan.

Menurut pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA), bahwa selama Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah hipotek tersebut dalam buku II BW dan Credietverband tersebut dalam STBL 1908 No 542 sebagaimana telah diubah dengan S.1937 No.190.¹

Setelah menunggu selama 34 tahun UUPA No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria menjanjikan akan adanya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pada tanggal 9 April 1996, lahirlah UU No 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah* yang selanjutnya disebut UUHT.²

Sehubungan dengan terbukanya kesempatan bagi para debitor untuk memperoleh kredit dengan penyediaan jaminan berupa tanah yang belum berseertifikat, maka dalam penulisan skripsi ini saya mengungkapkan tentang jaminan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit bank sebelum dan sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, selanjutnya memaparkan tentang dasar hukum yang mengaturnya dan permasalahan-permasalahan yang dihadapinya serta cara-cara penyelesaian yang selama ini ditempuh dalam praktek perbankan, apabila wanprestasi karena banyak orang dengan ekonomi lemah.

Ada beberapa unsur esensial yang merupakan ciri-ciri dari Hak Tanggungan yaitu:

1. Hak jaminan kebendaan
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah

¹ . Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 356

² *Ibid*, hal 172

3. Diperuntukkan untuk menjamin pelunasan utang tertentu
4. Dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.³

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas maka dapat ditentukan pokok permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan pengikatan jaminan kredit terhadap tanah yang belum bersertifikat berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan(UUHT)?
2. Bagaimana perbedaan prosedur pengikatan jaminan kredit atas tanah yang belum bersertifikat berdasarkan Credietverband dan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan(UUHT) yang belum bersertifikat?

³ *Ibid*, hal 332

3. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian terbagi menjadi tujuan secara umum dan khusus antara lain:

3.1 Tujuan secara umum yaitu:

Untuk memperkaya pemahaman dan wawasan hukum perdata dalam prakteknya di Indonesia terutama bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

3.2 Tujuan secara khusus antara lain:

Untuk mengetahui sejauh mana hukum kita ini memungkinkan tanah yang belum bersertifikat dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari bank dan mengetahui perbedaan pengikatan jaminan kredit atas tanah yang belum bersertifikat berdasarkan Credietverband dan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan.

4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum terutama hukum perdata Indonesia, khususnya terkait dengan masalah hak tanggungan, sehingga patut diketahui sampai sejauh mana dan dengan syarat apakah hukum kita ini memungkinkan tanah yang belum bersertifikat dapat digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari bank.

5. Metode Penelitian

5.1. Pendekatan Masalah:

Pendekatan dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan *statue approach* (*pendekatan perundang-undangan*), yang pada dasarnya melakukan kajian perbandingan terhadap peraturan perundang-undangan berdasarkan kasus (*case approach*) dalam skripsi ini. Yang menjadi kajian pada penulisan skripsi ini yaitu dengan mengkaji Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan

dalam penerapannya terhadap obyek jaminan atas tanah yang belum bersertifikat serta pelaksanaannya dimasyarakat.

5.2. Sumber Bahan Hukum:

5.2.1. Bahan Hukum Primer antara lain:

Dalam penulisan skripsi ini terdapat bahan hukum primer sebagai penunjang penyelesaian skripsi ini yang berupa peraturan perundang-undangan antara lain: Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, BW, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

5.2.2. Bahan Hukum Sekunder antara lain:

Bahan hukum sekunder juga sangat penting sebagai tambahan penyelesaian skripsi ini adalah beberapa literatur yang mendukung untuk penyelesaian skripsi ini antara lain berupa BW, Putusan Menteri Agraria (PMA).

5.2.3. Analisis Bahan Hukum

Dalam analisis bahan hukum ini data yang diperoleh akan dianalisa dengan cara deskriptif kualitatif yaitu suatu analisa yang baik secara tertulis maupun lisan dalam bentuk penggambaran data yang diuraikan dalam bentuk kalimat yang sistematis. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh kemudian dianalisa menggunakan metode deduksi yaitu bertolak dari ketentuan-ketentuan tentang perjanjian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat berdasarkan lembaga Credietverband dibedakan dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan.

6. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Untuk memahami dan mengerti isi skripsi yang berjudul:” Jaminan Kredit Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Sebelum dan Sejak Berlakunya UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hasil dari penelitian dalam bentuk laporan penelitian yang tertulis akan lebih jelas dan lebih mudah dipahami oleh pembacanya apabila penulisannya menggunakan sistematika yang baik dan lebih jelas juga. Oleh, karena itu, dalam penulisan penelitian hukum ini penulis mencoba memaparkan sistematika penulisannya terlebih dahulu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN.

Akan diuraikan mengenai pendahuluan yang berisi penjelasan tentang latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian,(pendekatan masalah dan sumber hukum hukum), serta pertanggungjawaban sistematika. Dengan membaca I, maka akan diketahui sekilas mengenai keseluruhan dari penulisan skripsi ini.

BAB II PEMBAHASAN

Pertama, penulisan juga akan melakukan pembahasan masalah. Analisa atau kajian tentang jaminan kredit atas tanah yang belum bersertifikat sebelum dan sejak berlakunya UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dasar Hukum Berlakunya Jaminan Kredit Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

Bab III: Perbedaan Prosedur Pengikatan Jaminan Atas Tanah Belum Bersertifikat Berdasarkan Credietverband dan Berdasarkan UndangUndang Hak Tanggungan (UUHT), karena saya membahas pemberian kredit dengan jaminan Credietverband untuk tanah yang belum terdaftar berdasarkan Konkljik Besluit yang mirip dengan jaminan Hipotek dan merupakan produk zaman kolonial,yang banyak dijumpai dikalangan pengusaha golongan ekonomi lemah sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan(UUHT) dibandingkan sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bab IV: Bab Penutup, karena dalam bab IV ini saya memberikan uraian sebagai kesimpulan secara keseluruhan dalam materi penulisan ini serta saran-saran pada kekurangan yang mungkin berguna dan saya anggap perlu untuk di perbaiki