

**KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN  
YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian  
Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh :**

**JERRYOZA D.S.A.  
502017196**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM  
2021**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI : KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan )**



**NAMA : Jerryoza D.S.A.**  
**NIM : 50 2017 196**  
**PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana**  
**PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata**

**Pembimbing,**  
**1. M. Soleh Idrus, SH., MS**  
**2. Hendri S, SH., M.Hum**



Palembang, 30 Agustus 2021

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:**

**Ketua : H. Hambali Yusuf, SH., M.Hum**

**Anggota :1. Rosmawati, SH., MH**

**2. H. Helmi Ibrahim, SH., M.Hum**



**DISAHKAN OLEH**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



**Nur-Husni Emilson, SH., Sp.N., MH**  
**NBM/NIDN : 858994 / 0217086201**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Jerryoza D.S.A  
NIM : 502017196  
Program Studi : Hukum Program Sarjana  
Prog. Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah/skripsi yang berjudul :

**KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN  
YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian  
Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan)**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya. Apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Palembang, Agustus 2021

Yang Menyatakan



Jerryoza D.S.A

## **Motto :**

*“Sesungguhnya Allah memiliki kekuasaan langit dan bumi. Dia menghidupkan dan mematikan. Tidak ada pelindung dan penolong bagimu selain Allah.”*

*(Q.S. At-Taubah : 116)*

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- Ayahanda dan Ibunda yang tercinta
- Saudara-saudaraku yang tersayang
- Seseorang kelak mendampingi
- Sahabat-sahabatku
- Almamaterku

## **ABSTRAK**

### **KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan)**

**JERRYOZA D.S.A**  
**502017196**

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Permasalahan adalah bagaimanakah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bagaimanakah kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum terutama yang bersangkutan paut dengan kekuatan hukum dan kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka jenis penelitiannya adalah penelitian normatif yang bersifat deskriptif (menggambarkan) dan tidak bermaksud menguji hipotesa.

#### 1. Teknik pengumpulan bahan hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum sekunder dititik "beratkan pada penelitian keustakaan (library research) dengan cara mengkaji:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan semua ketentuan peraturan yang berlaku
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum seperti hipotesa, pendapat para ahli maupun peneliti terdahulu, yang sejalan dengan permasalahan dalam skripsi ini
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti karnus bahasa, ensiklopedia, dan lainnya.

#### 2. Teknik pengolahan bahan hukum

Setelah bahan hukum terkumpul maka bahan hukum tersebut diolah guna mendapatkan bahan hukum yang terbaik. Dalam pengolahan data tersebut penulis melakukan kegiatan editing, yaitu bahan hukum yang diperoleh diperiksa dan diteliti lagi mengenai kelengkapan, kejelasan dan kebenarannya, sehingga terhindar dari kekurangan dan kesalahan.

#### 3. Analisa bahan hukum

Analisa bahan hukum dilakukan secara kualitatif yang dipergunakan untuk mengkaji aspek-aspek normatif atau yuridis melalui metode yang bersifat deskriptif analitis yang menguraikan gambaran dari data yang dipeoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesiffipulan yang bersifat umum.

Berdasarkan penelusuran lebih jauh, terutama yang berhubungan dengan permasalahan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kekuatan hukum dapat dikatakan apabila suatu keputusan sudah sah atau dianggap sah, maka keputusan itu mempunyai kekuatan hukum, artinya keputusan itu dapat mempengaruhi pergaulan hukum yang bisa dipertahankan dan juga mempunyai alat bukti otentik. Kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat PPAT adalah: apabila memenuhi syarat-syarat:
  - a. Tata cara pembuatan akta
  - b. Keotentikan aktanya, yang berupa akta PPAT
  - c. Memenuhi syarat spesialitas dan publisitas
  - d. Mencantumkan titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan
  - e. Memenuhi bentuk yang ditentukan.
2. Kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT adalah: merupakan perjanjian ikutan/tambahan (*accessoir*) yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian ikutan atau *accessoir* pada piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian pokok, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya. Dengan demikian sebagai perjanjian yang berslfat *accessoir* dapat memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:
  - a. Adanya tergantung pada perjanjian pokok
  - b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok
  - c. Jika perjanjian pokok batal, ikut batal
  - d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
  - e. Jika piutang pokok beralih karena cessi, subrogasi. akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.

Kata kunci: *akta hak tanggungan dan pejabat pembuat akta tanah.*

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur Alhamdulillah Penulis haturkan atas kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat beriring salam selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju ke zaman yang terang benderang seperti saat ini. Akhirnya tugas penulisan hukum tentang **“KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan)”**. Dapat diselesaikan dengan baik sesuai kemampuan penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini banyak menghadapi kendala, serta masih banyak memiliki kekurangan. Untuk itu kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini. Pada penulisan skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M. Selaku Rektor Universitas Muhamamdiyah Palembang
2. Bapak Nur Husni Emilson, S.H., Sp.N., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I Bapak M. Soleh Idrus, S.H., M.S., Wakil Dekan II Ibu Mona Wulandari, S.H., M.H., wakil Dekan III Bapak Mulyadi Tanzili, S.H., M.H., Wakil Dekan IV Bapak Rijalush Shalihin, S.E.I., M.H.I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Yudhistira Rusydi, S.H., M.Hum, Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Soleh Idrus, S.H., M.S selaku Dosen Pembimbing Skripsi I dan Hendri S, SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi II yang telah memberi bimbingan, pelajaran, dan arahan serta masukan yang membangun dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak Soleh Idrus, S.H., M.S selaku pembimbing akademik yang selalu memberikan saya arahan dan bimbingan serta saran-saran terbaik yang ibu berikan kepada saya selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar serta Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
8. Teman-teman yang telah berperan dalam kelancaran skripsi ini, terima kasih atas bantuan dan doanya, bantuan kecil dari kalian sangat berarti dalam



penyusunan skripsi ini, serta seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

9. Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
10. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, semoga segala bantuan amal kebaikan kalian mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Oleh karena itu penulis sangat berterima kasih dan juga mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dalam rangka perbaikan skripsi ini agar dapat memberikan manfaat bagi pembacanya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Palembang, Agustus 2021  
Penulis

Jerryoza D.S.A

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	6
C. Ruang Lingkup dan Tujuan .....	6
D. Kerangka Konseptual .....	7
E. Metode Penelitian .....	7
F. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.....	10
B. Tinjauan Umum Tentang Akta .....	21
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	28

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Kekuatan Hukum Akta Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) .....	31
B. Kedudukan Hukum Akta Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) .....	42

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	46
B. Saran-saran .....	47

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 51 UUPA disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.

Gejolak moneter yang terjadi di Indonesia sejak pertengahan tahun 1997 telah banyak memberi pengaruh yang tidak menguntungkan terhadap perekonomian nasional. Banyak permasalahan hukum yang timbul dalam kehidupan masyarakat diantaranya dalam hal utang piutang antara debitur dan kreditor, dimana dalam hubungan keduanya mempunyai hubungan timbal balik

yang menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing, Pihak yang berkewajiban untuk pemenuhan suatu prestasi dinamakan debitur, sedangkan pihak yang berhak untuk menuntut adanya suatu prestasi dinamakan kreditor. Prestasi tersebut dapat berupa menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan, atau tidak melakukan suatu perbuatan.

Dengan adanya hak dan kewajiban tersebut, menyebabkan debitur harus memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya. Namun dapat saja dikemudian hari dikarenakan sesuatu hal maka debitur tidak dapat memenuhi prestasi. Dalam hal ini dapat dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi yang berarti lalai atau alpa atau cidera janji. Dengan kata lain debitur telah melanggar perjanjian. Wanprestasi dapat berupa antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sepenuhnya
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Oleh karenanya jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela atau dinyatakan wanprestasi, maka debitur memiliki hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dijadikan jaminan.

Dalam Pasal 1131 KUH Perdata dinyatakan: "Segala kebendaan seseorang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya".

Dalam perjanjian kredit pada bank, dimana bank sebagai kreditor akan memberikan pinjaman kepada kreditor dengan adanya jaminan terlebih dahulu. Dalam pemberian kredit ini bank menghendaki adanya suatu jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pelunasan utang bilamana dikemudian hari debitur wanrestasi.

Jaminan berfungsi menutupi resiko pembayaran kredit, dalam arti untuk mengamankan pemberian kredit maka jaminan yang ideal menurut R. Subekti adalah:

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya
2. Yang tidak melemahkan potensi si pencari kredit dalam melakukan usahanya
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila peira dapat mudah diuangkan untuk rnehmasi utang si penerima kredit.<sup>1</sup>

Menurut Effendi Perangin, "benda yang paling, umum dipergunakan sebagai jaminan adalah tanah"<sup>2</sup>, hal ini karena tanah merupakan barang jaminan yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual atau mudah dipindahtangankan, harganya terus meningkat, mempunyai bukti hak, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditor.

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 11 ayat (2) huruf e, menyebutkan dalam pembebanan hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1988, hlm 29

<sup>2</sup> Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hlm 5

antara lain "janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji".

Dengan adanya janji tersebut, maka bank pemegang hak tanggungan berdasarkan akta hak tanggungan dapat menuntut pelunasan utangnya dengan jalan melelang barang yang menjadi jaminan debitur cidera janji atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya.

Selanjutnya menurut Pasal 11 ayat (2) tersebut dengan adanya janji untuk menjual atau melelang seperti demikian, maka penjualan atau pelelangan dapat dilakukan tanpa keputusan hakim yaitu dengan jalan eksekusi langsung. Ini berarti pelelangan terhadap benda-benda jaminan dapat dilakukan dengan mengandalkan atau berdasarkan pada kekuatan akta hak tanggungan tanpa melalui gugat-menggugat dimuka hakim.

Dari apa yang telah diuraikan di dalam latar belakang tersebut di atas, penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian lebih mendalam yang hasilnya akan dituangkan kedalam tulisan yang berbentuk skripsi dengan judul: **"KEKUATAN HUKUM DAN KEDUDUKAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan)"**

## **B. Permasalahan**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

2. Bagaimanakah kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?

### **C. Ruang Lingkup dan Tujuan**

Ruang lingkup penelitian dititik beratkan pada penelusuran terhadap kekuatan hukum dan kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), tanpa menutup kemungkinan menyinggung pula hal-hal lain yang adakaitanya.

Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimanakah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimanakah kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hasil penelitian ini dipergunakan untuk melengkapi pengetahuan teoritis yang diperoleh selama studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang dan diharapkan bermanfaat sebagai tambahan informasi bagi ilmu pengetahuan, khususnya hukum perdata, sekaligus merupakan sumbangan pemikiran yang dipersembahkan kepada almamater.

### **D. Kerangka Konseptual**

Kerangka Konseptual merupakan pengertian dasar dalam suatu penulisan yang memuat istilah-istilah, batasan-batasan serta pembahasan yang akan dijabarkan dalam penulisan karya ilmiah. Agar tidak terjadi kesimpangsiuran penafsiran serta untuk mempermudah pengertian, maka dalam uraian di bawah ini



akan dikemukakan penjelasan dan batasan-batasan istilah yang berkaitan dengan judul skripsi ini sebagai berikut:

1. Hak tanggungan adalah: hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
2. Akta adalah: surat yang bertanggal dan diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan untuk pembuktian.
3. Akta otentik adalah: adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapatkan hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bukan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir itu hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal akta itu.
4. Akta dibawah tangan adalah: adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta tanah, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

#### **E. Metode Penelitian**

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsi-prinsip hukum, terutama yang ada sangkut pautnya dengan kekuatan hukum dan kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka jenis penelitiannya adalah penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif (menggambarkan) dan tidak bermaksud untuk menguji hipotesa.

- Teknik pengumpulan bahan hukum

Teknik pengumpulan bahan sekunder dititikberatkan pada penelitian kepustakaan (library research) dengan cara mengkaji:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan semua ketentuan peraturan yang berlaku
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum seperti hipotesa, pendapat para ahli maupun peneliti terdahulu, yang sejalan dengan permasalahan dalam skripsi ini
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus bahasa, ensiklopedia, dan lainnya

- Teknik pengolahan bahan hukum

Setelah bahan hukum terkumpul, maka bahan tersebut diolah guna mendapatkan bahan yang terbaik, dalam pengolahan data tersebut, penulis melakukan kegiatan editing, yaitu bahan hukum yang diperoleh diperiksa dan diteliti lagi mengenai kelengkapan, kejelasan dan kebenarannya, sehingga terhindar dari kekurangan dan kekeliruan.

- Analisa bahan hukum

Analisa bahan hukum dilakukan secara kualitatif yang dipergunakan untuk mengkaji aspek-aspek normatif atau yuridis melalui metode yang bersifat deskriptif analitis yang menguraikan gambaran dari bahan hukum yang diperoleh dan menghubungkannya satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan yang bersifat umum.<sup>3</sup>

#### **F. Sistematika Penulisan**

Sesuai dengan buku pedoman penyusunan skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, penulisan skripsi ini secara keseluruhan tersusun dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab. I. Pendahuluan, berisi mengenai latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, metode penelitian, serta sistematika penulisan

Bab. II. Tinjauan pustaka, memaparkan tinjauan pustaka yang menyajikan mengenai pengertian hak tanggungan atas tanah, subyek hak tanggungan atas tanah, obyek hak tanggungan atas tanah, pengertian

---

<sup>3</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm 129

akta, macam-macam akta, pengertian PPAT, tugas dan wewenang PPAT

Bab. III. Pembahasan, yang berisi paparan tentang hasil penelitian secara khusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai bagaimanakah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan juga mengenai bagaimanakah kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bab. IV. Penutup, pada bagian penutup ini merupakan akhir pembahasan skripsi ini yang diformat dalam kesimpulan dan saran-saran.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku:

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Per data Indonesia, Citra Aditya Baku', Bandung, 2000
- Bambang Sunggono, Metode Penelitian Hukum, Raja GrafLndo Persada, Jakarta, 2002
- Effendi Perangin, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- Komar Andasasmita, Notaris Selaydng Pandang, Alumni, Bandung, 1983 K. Wantjik Saleh, HakAndaAtas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985
- Lilian Tedjosaputro, Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995
- Lumban Tobing. GHS, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1980
- Martiman Prodjohamidjojo, Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara, Pradnya Paramita, Jakarta 1997
- Parlindungan. AP, Komenta Undang-undang Tentang Hak Tanggungax Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Sejarah Terbentuknya, Mandar Maju, Bandung, 1996
- Retnowulan Sutantio dan Oerip Kartawinata, Hukum Acara Per data Dalam Teori Dan Praktek, Mandar Maju, Bandung, 1990
- R. Subekti, Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1988
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990
- R.oegondo Notodisorjo, Hukum Notaris di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- Situmorang m. Victor dan Cormentyna Sitanggang, Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi, Rineka Cipta, Jakarta, 1992
- Sudikno Mertotasumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1992

**Perundang-undangan:**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok  
Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan