

**PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN
AKIBAT HUKUMNYA JIKA HAK TANGGUNGAN
TIDAK DIDAFTARKAN DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum**

**OLEH
BELLA LERRIAN
50 2013 171**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2017**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM


PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA HAK
TANGGUNGAN TIDAK DIDAFTARKAN DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**



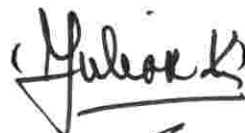
NAMA : Bella Larian
NIM : 50 2013 171
PROGRAM STUDI : Ilmu Hukum
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing,
Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH


Palembang, 2017

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Hj. Yuliar Komariah, SH., MH



Anggota : 1. Reny Okpirianti, SH., M.Hum



2. Hendri S, SH., M.Hum



DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG


Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum
NBM/NIDN : 791348/0006046009

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata I bagi:

N A M A : BELLA LERRIAN
NIM : 50 2013 171
PRODI : ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA HAK
TANGGUNGAN TIDAK DIDAFTARKAN DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar :

SARJANA HUKUM

Dosen Pembimbing,



Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH **Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : BELLA LERRIAN

NIM : 50 2013 171

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

“PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA HAK TANGGUNGAN TIDAK DIDAFTARKAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG”

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

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Palembang, Maret 2017

Yang menyatakan,

BELLA LERRIAN



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, serta shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul:

“PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA HAK TANGGUNGAN TIDAK DIDAFTARKAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG”

Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, kekeliruan, dan kekhilafan semua ini tidak lain karena penulis adalah sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyak kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesukaran dan kesulitan tersebut dapat dilalui oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Dr. ABID DJAZULI, SE., MM, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatniati, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Wakil Dekan I, II, III dan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH, selaku Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan petunjuk-petunjuk dan arahan-arahan dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Hendri, S., SH., M.Hum, selaku Pembimbing Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Ayahanda dan Ibunda, Kakanda dan Adinda, serta seluruh keluarga yang telah banyak memotivasi penulis untuk meraih gelar kesarjanaan ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya, akhirnya segala kritik dan saran penulis terima guna perbaikan dimasa-masa mendatang.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, Maret 2017

Penulis,



BELLA LERRIAN

MOTTO

*“Kebenaran itu dari Tuhan mu, sebab itu janganlah engkau
sekali-kali termasuk orang-orang yang ragu”*

(QS: Al_Baqarah: 147)

Ku Persembahkan kepada:
~ Ayahanda dan Ibunda yang tercinta
~ Saudara-saudaraku yang tersayang
~ Sahabat-sahabatku
~ Almamater yang kubanggakan

ABSTRAK

PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN AIBAT HUKUMNYA JIKA HAK TANGGUNGAN TIDAK DIDAFTARKAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

BELLA LERRIAN

Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Kantor pertanahan yang dimaksud ialah kantor badan pertanahan nasional, sedangkan pendaftaran yang dimaksud ialah jika pemberi hak tanggungan yang dimaksud misalnya meliputi atau masuk dalam wilayah kota Palembang, maka pendaftarannya harus dilakukan di kantor BPN kota Palembang.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menjelaskan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kota Palembang, dan juga untuk mengetahui dan memahami akibat hukumnya apabila hak tanggungan tidak didaftarkan di kantor pertanahan kota Palembang.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kota Palembang meliputi: (a) pembuatan akta pembebanan hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah, setelah sebelumnya terdapat perjanjian utang-piutang yang dijamin, (b) dalam APHT wajib dicantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberian hak tanggungan, domisili para pihak, nilai tanggungan, uraian mengenai objek hak tanggungan, (c) PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkat lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan, (d) kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, (e) hak tanggungan lahir pada tanggal buku tanah hak tanggungan (hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran). Dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan hak tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga. Akibat hukum apabila hak tanggungan tidak didaftarkan di kantor pertanahan kota Palembang, maka terhadap hak tanggungan tersebut tidak ada kepastian hukum bagi kreditor, juga tidak memenuhi salah satu asas hak tanggungan yakni asas publisitas, sebab pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut.

Kata kunci: Akibat hukumnya jika hak tanggungan tidak didaftarkan

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN DAN PERSETUJUAN.....	ii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	6
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	6
D. Definisi Operasional	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian, Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	11
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	11
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	12
3. Sifat Hak Tanggungan	12

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
PERNYTAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB. I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	6
C. Ruang Lingkup dan Tujuan.....	6
D. Defenisi Konseptual.....	7
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan.....	9
BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian, Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan.....	11
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	11
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	12
3. Sifat Hak Tanggungan.....	12

B. Dasar Hukum dan Prinsip Hak Tanggungan.....	14
C. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	17
D. Janji-janji Dalam Hak Tanggungan.....	19
E. Akta Pemberian dan Peralihan Hak Tanggungan.....	22
F. Lahirnya, Beralihnya dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	25
1. Lahirnya Hak Tanggungan.....	25
2. Beralihnya Hak Tanggungan.....	26
3. Hapusnya Hak Tanggungan.....	27
G. Eksekusi Hak Tanggungan.....	29

BAB. III. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Palembang.....	32
B. Akibat Hukum Apabila Hak Tanggungan Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Palembang.....	39

BAB. IV. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	42
B. Saran-saran.....	43

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB. I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rancangan undang-undang tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah disetujui oleh DPR-RI untuk disahkan menjadi undang-undang pada tanggal 18 Maret 1996. Setelah rentang waktu lebih dari 35 tahun, semenjak diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang biasa disebut Undang-undang Pokok Agraria disingkat UUPA, akhirnya terwujudlah undang-undang yang diharapkan dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.

Diundangkannya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan pelaksanaan UUPA, khususnya Pasal 51 dan sekaligus meningkatkan usaha menunjang pelaksanaan pembangunan nasional.

Sebelum diberlakukannya UUHT, lembaga hak jaminan atas tanah masih menggunakan menggunakan peraturan-peraturan tentang Hipoteik yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Creditverband yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 serta perubahannya yaitu Staatsblad 1937-190¹

¹Abdul Hamid Usman, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang, Palembang, 2011, hlm. 169

Kenyataan menunjukkan bahwa dalam praktek pelaksanaan penjaminan hak atas tanah selama ini telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti terjadi dalam praktek yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Membebankan atau lebih dikenal dengan “memasang” Hipotek (SKMH) dan adanya hambatan dalam pelaksanaan eksekusi objek hak jaminan, disamping terdapat beberapa hal yang perlu diberi penegasan.

Terbitnya Undang-undang tentang Hak Tanggungan (disingkat) UUHT ini amat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum tanah nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah sebagai suatu peraturan perundangan yang baru terbit setelah sekian lama ditunggu, pada umumnya reaksi yang muncul berupa pertanyaan seputar hal-hal yang baru yang diatur UUHT, atau lebih jauh lagi sering terbesit pikiran untuk membandingkannya dengan ketentuan lama yang mengatur tentang lembaga jaminan *hypotheek* dan *creditverband*. Sikap tersebut wajar, tetapi kiranya lebih cepat tepat apabila undang-undang ini diterima dan difahami secara utuh berawal dari filosofi yang melatar belakangi pembentukan undang-undang ini sampai dengan penjabarannya dalam keseluruhan batang tubuh dan penjelasannya.

UUHT bertujuan untuk memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan (HT) yang kuat yang didalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan atau pelurusan yang berkenaan dengan permasalahan tersebut

memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan hak tanggungan.

Seiring perkembangan zaman, yaitu sejak terbitnya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan walaupun esensi dari pengertian tentang hak tanggungan sebagaimana dimaksud UUPA tidak terlalu berubah secara signifikan, namun seluruh pengertian serta aturan mengenai hak tanggungan sebagaimana diatur dalam UUPA sepenuhnya tidak berlaku lagi, karena menurut penjelasan umum UUHT, hal tersebut dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, khususnya kegiatan perkreditan di Indonesia.

Berikut ada 4 (empat) alasan kenapa perlu di bentuk dan diterbitkan UUHT, sebagaimana dikutip pada bagian menimbang dari UUHT, yaitu:

1. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945,
2. bahwa sejak berlakunya UUPA sampai saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk,
3. bahwa ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Creditverband* dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia,
4. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain hak milik, hak guna usaha dan hak

guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh UUPA, hak pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan.

Selanjutnya di dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, memberikan definisi hak tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

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 terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari bunyi Pasal 1 butir 1 UUHT tersebut di atas, dapat diketahui bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Selanjutnya dikatakan pula dalam Pasal 9 UUHT bahwa: "Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang".

Menurut Maria S.W. Sumardjono, Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya.²

Kemudian hal yang sangat penting berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UUHT bahwa: "Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Kantor pertanahan yang dimaksud ialah kantor Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN). Sedangkan pendaftaran yang dimaksud ialah jika pemberi hak tanggungan yang

²Maria S.W. Sumardjono, *Pemahaman Awal Prinsip-prinsip Undang-undang Hak Tanggungan, Makala*, Disampaikan pada seminar nasional menyongsong beriakunya Undang-undang Hak Tanggungan, diselenggarakan FH-UGM, Yogyakarta, 25 Maret 1996

dimaksud misalnya meliputi atau masuk dalam wilayah kota Palembang, maka pendaftarannya harus dilakukan di kantor BPN kota Palembang.

Selain itu dikatakan pula di dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT bahwa: “Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Terhadap ketentuan Pasal 14 ayat (1) UUHT di atas, selanjutnya diterjemahkan oleh Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1996 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:

Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 UUHT terdiri atas salinan buku tanah hak tanggungan dan salinan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokuman.

Keinginan untuk menelusuri lebih jauh segala sesuatu yang ada hubungannya dengan hal tersebut di atas, telah menjadi motif sekaligus latar belakang permasalahan dalam penelitian ini, yang hasilnya dituangkan kedalam bentuk skripsi dengan judul: “PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN AKIBAT HUKUMNYA JIKA HAK TANGGUNGAN TIDAK DIDAFTARKAN DIKANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG”

B. Permasalahan

Yang menjadi permasalahan adalah:

1. Bagaimanakah prosedur pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kota Palembang ?
2. Apakah akibat hukumnya jika hak tanggungan tidak didaftarkan di kantor pertanahan kota Palembang ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Ruang lingkup penelitian terutama dititik beratkan pada penelusuran terhadap prosedur pendaftaran hak tanggungan dan akibat hukumnya jika hak tanggungan tidak didaftarkan di kantor pertanahan kota Palembang, tanpa menutup kemungkinan menyinggung pula hal-hal lain yang adakaitannya.

Tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan mengenai pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kota Palembang
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukumnya apabila hak tanggungan tidak didaftarkan di kantor pertanahan kota Palembang

Guna melengkapi pengetahuan teoritis yang diperoleh selama studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Hasil penelitian diharapkan bermanfaat sebagai bahan tambahan informasi bagi ilmu pengetahuan, khususnya hukum agrarian, 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 UU No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok agrarian, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. (Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996).
2. Objek hak tanggungan adalah: Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. (Pasal 4 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996).

D. Metode Penelitian

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum, terutama yang bersangkutan paut dengan prosedur pendaftaran hak tanggungan dan akibat hukumnya jika hak tanggungan tidak didaftarkan di kantor pertanahan kota Palembang, maka jenis penelitiannya adalah penelitian hukum *empiris* (sosiologis) yang bersifat *deskriptif* (menggambarkan) dan tidak bermaksud untuk menguji hipotesa.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui:

1. Penelitian kepustakaan (*library research*) dalam rangka mendapatkan data sekunder dengan cara menyusun kerangka teoritis dan konseptual dengan cara menelaah bahan-bahan hukum seperti:
 - a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang didapat dari peraturan perundang-undangan yang relevan;
 - b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang didapat dari teori-teori, pendapat para ahli dan sebagainya yang ada relevansinya;
 - c. Bahan hukum tersier, yaitu merupakan bahan hukum pendukung bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lainnya.
2. Penelitian lapangan (*field research*) dalam upaya mendapatkan data primer, dengan cara melakukan pengamatan dan mewawancarai pihak kantor pertanahan kota Palembang.

Teknik pengolahan data

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

Analisa data

Analisa data dilakukan secara *kualitatif* yang dipergunakan untuk mengkaji aspek-aspek *normatif* atau *yuridis* melalui metode yang bersifat *deskriptif analitis* yang menguraikan gambaran dari data yang diperoleh dan menghubungkan satu sama lain untuk mendapatkan suatu kesimpulan yang bersifat umum.³

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, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan sistematika penulisan.
- Bab. II. Tinjauan Pustaka, memaparkan tinjauan pustaka yang menyajikan mengenai Pengertian, ciri-ciri dan sifat hak tanggungan, dasar hukum

³Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 129

dan prinsip hak tanggungan, subjek dalam hak tanggungan, janji-janji dalam hak tanggungan, akta pemberian dan peralihan hak tanggungan, lahir, beralih dan hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan.

Bab. III. Pembahasan, yang berisikan paparan tentang hasil penelitian secara khusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai prosedur pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kota Palembang, dan juga mengenai akibat hukumnya jika hak tanggungan tidak didaftarkan di kantor pertanahan kota Palembang.

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

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

- Abdul Hamid Usman, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang, Palembang, 2011
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997
- Djaja S Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007
- Parlindungan AP, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1991
- Salim. HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, Alumni, Bandung, 1999

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Makalah:

- Maria SW. Sumardjono, *Pemahaman Awal Prinsip-prinsip Undang-undang Hak Tanggungan*, Malah Disampaikan Pada Seminar Nasional Menyongsong Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan, Diselenggarakan FH-UGM, Yogyakarta, 25 Maret 1996