

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pemberian kredit bank sering menggunakan tanah sebagai jaminan, diatur dalam UU Hak Tanggungan. Pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui APHT yang dibuat oleh PPAT, dengan SKMHT sebagai jaminan sementara untuk tanah yang belum terdaftar. SKMHT berlaku selama tiga bulan, namun kendala muncul ketika sertifikasi tanah memakan waktu lebih lama. Penandatanganan SKMHT rangkap digunakan untuk memperpanjang masa berlaku, meskipun menimbulkan masalah hukum terkait kepastian dan tanggung jawab notaris. Analisis yuridis terhadap praktik ini penting untuk memahami implikasi hukumnya dalam sistem hukum pertanahan.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, maka disusunlah beberapa permasalahan yang perlu untuk dikaji lebih lanjut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan hukum SKMHT yang ditandatangani rangkap pada hari akad kredit terhadap tanah yang belum terdaftar, namun diberi penomoran notaris secara bertahap?
2. Apakah praktik penandatanganan SKMHT rangkap dengan penundaan penomoran notaris memenuhi prinsip kepastian hukum dalam pembebanan hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar?
3. Apa implikasi yuridis dari keterlambatan proses pensertifikatan tanah terhadap masa berlaku SKMHT dan kelanjutan proses APHT dalam kredit perbankan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji keabsahan praktik penandatanganan SKMHT rangkap oleh notaris dalam perjanjian kredit bank terhadap tanah yang belum terdaftar, serta

dampaknya terhadap kepastian hukum dan proses pembebanan hak tanggungan. Adapun tujuan dari penelitian ini secara khusus adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis keabsahan hukum terhadap SKMHT yang ditandatangani rangkap pada hari akad kredit atas tanah yang belum terdaftar, dengan penomoran notaris yang dilakukan secara bertahap.
2. Untuk mengkaji apakah praktik penundaan penomoran dalam pembuatan SKMHT rangkap oleh notaris dapat menjamin kepastian hukum dalam pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum terdaftar.
3. Untuk mengevaluasi implikasi yuridis dari keterlambatan penerbitan sertifikat tanah terhadap masa berlaku SKMHT dan kelanjutan proses pembuatan APHT dalam kredit perbankan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan baik dari segi teori maupun praktik dalam ranah hukum agraria dan hukum notariat, khususnya terkait dengan SKMHT rangkap atas tanah yang belum terdaftar dalam perjanjian kredit bank. Manfaat penelitian ini terbagi dalam dua aspek utama, yaitu manfaat teoretis dan praktis.

##### **1. Manfaat Teoretis**

- a. Pengembangan Ilmu Hukum Agraria dan Notariat: Penelitian ini memperkaya kajian hukum agraria, khususnya tentang hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar, serta prosedur hukum yang tepat dalam konteks jaminan hak tanggungan.
- b. Reinterpretasi Asas Kepastian Hukum: Memberikan perspektif baru terkait penerapan asas kepastian hukum dalam pembebanan hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar.

##### **2. Manfaat Praktis:**

Penelitian ini memberikan panduan bagi notaris dan PPAT, rekomendasi untuk pembuat kebijakan dan bank, serta meningkatkan perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur terkait pemberian kredit dengan jaminan tanah yang belum terdaftar.

## **E. Kerangka Teori Dan Konsepsi**

### **1. Kerangka Teori**

Penelitian ini menggunakan tiga teori utama: Teori Kepastian Hukum (Gustav Radbruch), Teori Aksesoir (hak tanggungan sebagai aksesori utang-piutang), dan Teori Kewenangan Notaris (evaluasi kewenangan notaris dalam penandatanganan SKMHT rangkap).

### **2. Kerangka Konsepsi**

Penelitian ini menganalisis praktik penandatanganan SKMHT rangkap pada tanah yang belum terdaftar, membandingkan dengan APHT yang berlaku setelah sertifikasi tanah selesai. Fokus penelitian pada legalitas, implikasi hukum, dan dampaknya terhadap keabsahan hak tanggungan, serta potensi sengketa akibat keterlambatan sertifikasi tanah.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan deskriptif analitis untuk mengkaji keabsahan dan implikasi yuridis praktik penandatanganan SKMHT rangkap pada tanah yang belum terdaftar, khususnya oleh notaris dalam perjanjian kredit bank. Fokusnya pada norma hukum terkait hak tanggungan, SKMHT, dan tanah yang belum terdaftar, dengan merujuk pada UU No. 5/1960, UU No. 4/1996, dan Peraturan BPN No. 3/1997. Tujuannya adalah memberikan rekomendasi hukum untuk penyempurnaan praktik sesuai prinsip hukum agraria dan notariat.

### **2. Sumber Bahan Hukum**

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan seperti UU No. 5/1960, UU No. 4/1996, dan Peraturan BPN No. 3/1997), bahan sekunder (jurnal, buku, artikel ilmiah, tesis, serta analisis ahli), dan bahan tersier (ensiklopedia dan kamus hukum) untuk memperkaya pemahaman terminologi dan konsep hukum terkait.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan, yang mencakup beberapa langkah, yaitu studi dokumen, studi literatur, dan analisis dokumen perundang-undangan. Dalam studi dokumen, berbagai dokumen hukum relevan seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan terkait hak tanggungan, SKMHT, dan tanah yang belum terdaftar, serta literatur akademik mengenai perjanjian kredit bank dan prinsip hukum agraria, dikumpulkan. Studi literatur mencakup buku teks, jurnal, dan artikel mengenai hukum pertanahan, hak tanggungan, SKMHT, serta peran notaris. Analisis dokumen perundang-undangan dilakukan untuk menilai keberlakuan ketentuan hukum terkait keabsahan SKMHT, prosedur hak tanggungan, dan kewenangan notaris dalam pembuatan akta sah.

### 4. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan normatif, perbandingan, kritis, dan konseptual untuk menilai kesesuaian praktik SKMHT rangkap dengan peraturan, prinsip hukum agraria, dan kewajiban notaris, serta potensi implikasi hukum seperti ketidakpastian akibat keterlambatan sertifikasi tanah.

### 5. Jadwal Penelitian

No	Tahap Penelitian	Rincian Kegiatan	Waktu Pelaksanaan
1	Persiapan Penelitian	Penentuan judul dan penyusunan proposal	2 minggu
2	Penyusunan Teori	Pengumpulan berbagai teori landasan hukum	1 minggu

3	Pengumpulan Data	Studi Pustaka dan pencarian data	1 minggu
4	Analisis Data	Analisis deskriptif kualitatif	2 minggu
5	Penyusunan laporan penelitian	Penulisan hasil penelitian hingga kesimpulan dan saran	2-4 minggu
6	Revisi dan Finalisasi	Revisi berdasarkan masukan dosen pembimbing dan finalisasi laporan penelitian	1 minggu
7	Presentasi Hasil Penelitian	Persiapan dan presentasi	1-2 minggu

*Tabel 1.1 Jadwal Penelitian*

## **G. Sistematika Penelitian**

Demi kemudahan dalam memahami setiap pembahasan dalam tulisan ini, penulis membagi sistematika penulisan tesis ini dalam 5 (lima) bab. Yaitu: Bab I Pendahuluan berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan konsepsi, metode penelitian, sistematika penelitian, dan orisinalitas penelitian. Bab II, III, dan IV merupakan hasil penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah. Bab V berisi kesimpulan dan saran.

## **H. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian ini mengkaji praktik SKMHT rangkap pada tanah yang belum terdaftar, fokus pada penundaan penomoran akta oleh notaris, serta implikasi kepastian hukum dalam kredit bank. Diharapkan memberikan kontribusi bagi perbaikan praktik notariat dan regulasi pertanahan.