



EUREKA
MEDIA AKSARA



KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH TIDAK TERDAFTAR di INDONESIA

Dr. Emmi Rahmiwita Nasution, S.H., M.Hum

Biografi Penulis



Dr. Emmi Rahmiwita Nasution, S.H., M.Hum

Emmi Rahmiwita Nasution, lahir di Kisaran, 03 Maret 1971. Pada Tahun 1995 telah berhasil menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Sumatera Utara Medan. Selanjutnya beliau meneruskan Studi Ilmu Hukum S2 dan S3 nya pada Universitas yang sama. Kecintaannya pada profesi dan tugas yang diberikan, telah mengantarkannya untuk menjadi Dosen Fakultas Hukum Dpk. Universitas Asahan (UNA) Kisaran. Sebelum menjadi dosen di UNA penulis pernah menjadi dosen Dpk di Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Asahan Kisaran. Pada perjalanan di S3 beliau juga pernah mengikuti Sandwich Programe dari DIKTI, selama 3 bulan di Leiden University, The Netherlands, Tahun 2012.

Beberapa jabatan strategis yang pernah penulis emban diantaranya Pada tahun 2008 menjabat Ketua Lembaga Pengembangan, Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPPM), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Asahan. Selanjutnya pada tahun 2009 hingga 2013 menjadi Pembantu Ketua I (Bidang Akademik) Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Asahan Kisaran. Penulis kembali menjabat Ketua Lembaga Pengembangan, Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPPM), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Asahan Kisaran, Periode 2013-2017. Selain di kampus penulis juga aktif I eksternal kampus yaitu menjadi Anggota Satuan Pengawasan Intern (SPI) Di Lingkungan Kopertis Wilayah I, Masa Jabatan 1 Januari 2017 – 31 Desember 2020.



**EUREKA
MEDIA AKSARA**

Penerbit:
CV. EUREKA MEDIA AKSARA
Jl. Banjaran RT.20 RW.10
Bojongsari - Purbalingga 53362

ISBN 978-623-97685-6-0



9 786239 768560

KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH TIDAK TERDAFTAR DI INDONESIA

Dr. Emmi Rahmiwita Nasution, S.H., M.Hum.



**EUREKA
MEDIA AKSARA**

PENERBIT CV.EUREKA MEDIA AKSARA

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH TIDAK
TERDAFTAR DI INDONESIA**

Penulis : Dr. Emmi Rahmiwita Nasution, S.H., M.Hum.

Editor : Dwi Winarni, S.E., M.Sc.

Desain Sampul : Eri Setiawan

Tata Letak : Endar Widi Sugiyo

ISBN : 978-623-97685-6-0

Diterbitkan oleh : **EUREKA MEDIA AKSARA, AGUSTUS 2021**
ANGGOTA IKAPI JAWA TENGAH
NO. 225/JTE/2021

Redaksi:

Jalan Banjaran, Desa Banjaran RT 20 RW 10 Kecamatan Bojongsari
Kabupaten Purbalingga Telp. 0858-5343-1992

Surel : eurekamediaaksara@gmail.com

Cetakan Pertama : 2021

All right reserved

Hak Cipta dilindungi undang-undang

Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun dan dengan cara apapun, termasuk memfotokopi, merekam, atau dengan teknik perekaman lainnya tanpa seizin tertulis dari penerbit.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Kepastian Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar.....	1
B. Pentingnya Kepastian Hukum Dalam Perbankan	15
BAB II PENGATURAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR (<i>UNREGISTERED LAND</i>) DI DALAM SISTEM HUKUM JAMINAN NASIONAL YANG DIJADIKAN JAMINAN PADA PERJANJIAN KREDIT BANK.....	26
A. Belum Jelasnya Undang-Undang Mengatur Tentang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (<i>Unregistered Land</i>) Yang Dijadikan Jaminan Kredit Bank.....	26
1. Mengungkapkan Makna Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (<i>Unregistered Land</i>) di Dalam Perjanjian Kredit Bank	26
2. Keutamaan Pembagian Jaminan Di Dalam Sistem Hukum Jaminan Nasional.....	32
3. Pentingnya Pembagian Kredit Bank	49
4. Keutamaan Mengklasifikasi Bank.....	57
B. Menganalisis Pengaturan Sistem Hukum Jaminan Nasional Terhadap Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (<i>Unregistered Land</i>) Yang Dijadikan Jaminan Kredit.....	59
C. Pentingnya Tanah Yang Tidak Terdaftar (<i>Unregistered Land</i>) Sebagai Obyek Jaminan Menurut Undang-Undang	63
BAB III KEPASTIAN HUKUM JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR (<i>UNREGISTERED LAND</i>) DI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK.....	69
A. Mengurai Dengan Lugas Tentang Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	69
1. Hal Ikhwal Pengaturan Pendaftaran Tanah Di Indonesia.....	69
2. Pentingnya Penggunaan Sistem Pendaftaran Tanah Di Dalam Pertanahan.....	79

3. Pentingnya Asas, Tujuan Dan Fungsi Pendaftaran Tanah	86
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Masih Belum Efektif.....	88
5. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI).....	90
B. Hal Penting Yang Dapat Dilakukan Bank Dengan Obyek Tanah Yang Tidak Terdaftar (<i>Unregistered Land</i>) Sebagai Jaminan.....	100
C. Perlunya Kepastian Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (<i>Unregistered Land</i>) Di Dalam Perjanjian Kredit Bank.....	113
BAB IV PENUTUP.....	118
DAFTAR PUSTAKA	123
Lampiran 1 UUD Nomor 4 Tahun 1996	133
Lampiran 2 UUD Nomor 42 Tahun 1999	183
TENTANG PENULIS.....	206

1

PENDAHULUAN

A. Kepastian Hukum Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar

Kepastian hukum jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar (*unregistered land*) adalah sangat diperlukan. Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberikan peluang untuk diperkenannya tanah yang tidak terdaftar (*unregistered land*) untuk dijadikan jaminan pada perjanjian kredit bank, akan tetapi pada Pasal 4 ayat (2) dalam undang-undang yang sama telah ditetapkan bahwa untuk dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan diwajibkan adanya pendaftaran. Pendaftaran yang dimaksudkan adalah pendaftaran atas tanah yang dilakukan pada Badan Pertanahan Nasional.

Apabila dikaitkan kepastian dengan hukum, maka pada hakekatnya manusia dengan aturan hukum adalah satu kesatuan utuh yang tidak dapat dipisahkan satu dengan lainnya. Hal ini dapat dilihat dengan banyaknya segi kehidupan manusia yang membutuhkan hukum dalam menata dan menyeimbangkan kehidupan tersebut dan begitu pula sebaliknya.

2

PENGATURAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR (*UNREGISTERED LAND*) DI DALAM SISTEM HUKUM JAMINAN NASIONAL YANG DIJADIKAN JAMINAN PADA PERJANJIAN KREDIT BANK

A. Belum Jelasnya Undang-Undang Mengatur Tentang Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (*Unregistered Land*) Yang Dijadikan Jaminan Kredit Bank.

1. Mengungkapkan Makna Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (*Unregistered Land*) di Dalam Perjanjian Kredit Bank

Dalam mengungkapkan makna jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar (*unregistered land*) di dalam perjanjian kredit bank, ada baiknya untuk menilik lebih dalam lagi makna-makna yang dimaksudkan dalam kata-kata yang ada dalam kalimat yang dimaksudkan secara terperinci sehingga dari makna-makna setiap kata yang di tilik tersebut akan mendapatkan makna hakiki dari kalimat yang dimaksudkan. Makna kalimat yang dimaksudkan adalah jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar (*unregistered land*) di dalam perjanjian kredit bank, sehingga dari pengungkapan makna yang dimaksudkan diharapkan akan memberikan gambaran yang jelas tujuan dan maksudnya dari kalimat tersebut.

3

KEPASTIAN HUKUM JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK TERDAFTAR (*UNREGISTERED LAND*) DI DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK

A. Mengurai Dengan Lugas Tentang Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

1. Hal Ikhwal Pengaturan Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) terbitan Balai Pustaka, tanah didefinisikan dengan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁸⁶ Kemudian pengertian tanah dari kamus Oxford Advanced Learner's menyatakan bahwa *land is the solid dry part of the earth's surface, contrasted with sea or water.*⁸⁷ Di dalam ensiklopedia umum disebutkan pengertian tanah adalah merupakan bagian permukaan bumi, tempat kebanyakan tumbuh-tumbuhan hidup, terbentuk dari batu-batu yang hancur di dalam bentuk pasir atau geluh dan bahan organik (terutama vegetasi) membusuk.⁸⁸ Adapun di dalam Undang-

⁸⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hal. 1132.

⁸⁷ Oxford University, *Oxford Advanced Learner's Dictionary*, (Oxford: Oxford University Press, 1995), hal. 661.

⁸⁸ *Ensiklopedi Umum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1986), hal. 1077.

4

PENUTUP

Buku ini telah membahas mengenai pengaturan jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar (*unregistered land*) di dalam sistem hukum jaminan nasional yang dijadikan jaminan pada perjanjian kredit bank secara umum telah sesuai dengan sistem hukum jaminan nasional yang telah dipaparkan pada bab penjelasan, akan tetapi dalam isi pasal-pasal dari undang-undang tentang jaminan masih perlu dikaji dan dianalisis lebih mendalam. Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah salah satu pasal perlu dikaji dan dianalisis. Kedua pasal tersebut berpotensi menimbulkan permasalahan dikarenakan isinya yang saling bertolak-belakang. Berdasarkan sistem hukum jaminan nasional, hak jaminan atas tanah adalah merupakan bagian yaitu sub-sub-sub sistem dari sub sistem hukum benda, yang mana sub sistem hukum benda tersebut merupakan bagian ataupun merupakan sub-sub sistem dari Hukum Perdata Indonesia.

Pengertian sub-sub sistem yang ada terkait dengan teori sistem yang yang digunakan di dalam disertasi ini yaitu bahwa di dalam satu sistem yang ada, satu bagian dengan bagian lainnya saling terkait dan tidak dapat dipisahkan. Oleh karena itu untuk mengetahui bagaimana pemahaman tentang sistem hukum nasional terhadap jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar (*unregistered land*) adalah hal sangat penting dan oleh sebab itu apabila terjadi permasalahan dalam hukum jaminan akan mudah menyelesaikannya dan akan memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaannya, dan untuk selanjutnya diketahui di mana letak

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Amirin, Tatang M., *Pokok-Pokok Teori Sistem*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012.
- Aiyar, KJ., *Judicial Dictionary (A Complete Law Lexicon) 13th Edition*, India: Butterworths India, 2001.
- Ali, Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Asshiddiqie, Jimly, *Komentar Atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Astawa, I Gde Pantja Astawa dan Suprin Na'a, *Memahami Ilmu Negara & Teori Negara*, Bandung: PT Refika Aditama, 2009.
- Atmadja, I Dewa Gede, *Hukum Konstitusi Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945 Edisi Revisi*, Malang: Setara Press, 2012.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Bab-Bab Tentang Credietverband Gadaai & Fidusia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- , *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- , *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994.
- , *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1996.
- Bakhtiar, Amsal, *Filsafat Ilmu*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2009.
- Budi Hardiman. F., *Pemikiran-pemikiran yang Membentuk Dunia Modern (Dari Machiavelli sampai Nietzsche)*, Jakarta: Erlangga, 2002.
- Collins Concise Dictionary 21st Century Edition, An Imprint of Harper Collins Publisher, 2001.

- Curzon, L.B., *Dictionary Of Law, Sixth Edition*, Malaysia: International Law Book Services, 2010.
- Darmodiharjo, Darji dan Shidarta, *Penjabaran Nilai-Nilai Pancasila Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1996.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Djohan, Warman, *Kredit Bank Alternatif Pembiayaan Dan Pengajuannya*, Jakarta: PT. Mutiara Sumber Widya, 2000.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Endraswara, Suwardi, *Filsafat Ilmu Konsep, Sejarah, dan Pengembangan Metode Ilmiah*, Yogyakarta: CAPS, 2012.
- Friedman, Lawrence M., *Hukum Amerika Sebuah Pengantar (American Law An Introduction*, penterjemah Wishnu Basuki, Jakarta: Tata Nusa, 2001.
- Gautama, Sudargo, *Himpunan Jurisprudensi Indonesia Yang Penting Untuk Praktek Sehari-Hari (Landmark Decisions) (Berikut Komentari)*, Jilid 3, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Gunawan, Yopi dan Kristian, *Perkembangan Konsep Negara Hukum & Negara Hukum Pancasila*, Bandung: PT Refika Aditama, 2015.
- Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Balik Nama*, Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Honore, Tony, *About Law An introduction*, Oxford: Clarendon Press, 1995.
- Hornby, A S, *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English Fifth Edition*, Oxford: Oxford University Press, 1995.
- Huijbers, Theo, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, 2012.
- Ibrahim, Johny, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2010.
- Imaniyati, Neni Sri, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2010.

- Indonesia Legal Center Publishing for Law and Justice Reform, *Himpunan Peraturan Fidusia & Hak Tangungan*, Jakarta Selatan: Indonesia Legal Center Publishing, 2010.
- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: PT. Alumni, 2004.
- , *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Suatu Kajian Terhadap Pelaksanaan Jaminan Fidusia Dalam Putusan Pengadilan Di Sumatera Utara*, (Disertasi, 2002).
- Kamello, Tan dan Syarifah Lisa Andriati, *Hukum Perdata: Hukum Orang & Keluarga*, Medan: USU press, 2011.
- Kansil C.S.T. dan Christine S.T. Kansil, *Sejarah Hukum Di Indonesia*, Jakarta: PT Suara Harapan Bangsa, 2014.
- Kelsen, Hans, *Pure Theory Of Law*, alih bahasa dari Jerman ke Inggris oleh Max Knight, London: University Of California Press, 1978.
- Kusumaatmadja, Mochtar, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung: Alumni, 2011.
- Kusumohamidjojo, Budiono, *Filsafat Hukum Problematik Ketertiban Yang Adil*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Law, Jonathan, and Elizabeth a. Martin, *A Dictionary Of Law Seventh Edition*, Oxford: Oxford Press, 2009.
- Lebacqz, Karen, *Teori-Teori Keadilan Terjemahan dari "Six Theories of Justice"*, penerjemah Yudi Santoso, Bandung: Nusa Media, 2011.
- Lembaga Penyelidikan Undang-Undang, *Kamus Undang-Undang*, Selangor Darul Ehsan: SS Graphic Printers (M) Sdn. Bhd., 2013
- Lexy, J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993.
- Liber Amicorum Untuk Prof. Dr. CFG. Sunaryati Harton Editor Elly Erawaty, Bayu Seto Hardjowahono, dan Ida Susanti, *Beberapa Pemikiran Tentang Pembangunan Sistem Hukum Nasional Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011.
- Marwan, M. dan Jimmy P, *Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition*, Gama Press, 2009.

- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Muchsin, Imam Koeswahyono H, dan Soimin, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Prespektif Sejarah*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2007.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaya, *Kebendaan pada Umumnya*, Jakarta Timur: Kencana, 2003.
- Oxford University, *Oxford Advanced Learner's Dictionary*, Oxford: Oxford University Press, 1995.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Cv. Mandar Maju, 1998.
- , *Pendaftaran Tanah Di Indonesia berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998*, Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Balai Aksara, Yudhistira, 1985.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Cv. Mandar Maju, 2011.
- Putro, Widodo Dwi, *Kritik Terhadap Paradigma Positivisme Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2011.
- Rahardjo, Satjipto, *Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- Rasjidi, Lili, *Menggunakan Teori/Konsep Dalam Analisis Di Bidang Ilmu Hukum*, 2007.
- Rawls, John, *Teori Keadilan (A theory of Justice)*, penerjemah oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006).
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- , *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

- , *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014.
- , *Teknik Pembuat Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.
- Salim H.S., dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013.
- Santoso, Agus, *Hukum, Moral, & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Sidharta, Arief, *Beberapa Pemikiran Tentang Pembangunan Sistem Hukum Nasional Indonesia*, Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2011.
- Simorangkir, O.P., *Dasar dan Mekanisme Perbankan*, Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1989.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2010.
- , *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1981.
- , *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980.
- , *Hukum Jaminan di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1980.
- , *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktik Dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Bandung: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1977.
- Sood, Tan Keong dan Khaw Lake Tee, *Land Law In Malaysia Cases and Commentary Second Edition*, Malaysia: Butterworth Asia, 1995.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 2005.

- Subekti, R. dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001.
- Sumardjono, Maria S.W., *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2009.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 1999.
- Sudarsono dan Edilius, *Kamus Ekonomi Uang dan Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2007.
- Suharto, Edi, *Analisis Kebijakan Publik Panduan Praktis Mengkaji Masalah dan Kebijakan Sosial*, Bandung: CV. Alfabeta, 2010.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.
- Sukirno, Sadono, *Ekonomi Pembangunan Proses, Masalah, dan Dasar Kebijakan*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2013.
- Suyatno, Thomas, *et all, Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1977.
- Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Tiong, Oey Hoey, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Vollmar H.F.A., Diterjemahkan oleh I.S. Adiwirnata, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*, Jakarta: CV. Rajawali, 1983.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Wojowasito, S., *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta: PT Ichtisar Baru Van Hoeve, 2003.
- Yasabari, Nasroen dan Nina Kurnia Dewi, *Penjaminan Kredit, Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*, Bandung: Alumni, 2007.
- Yusoff, Sakina Shaik Ahmad dan Azimon Abdul Aziz, *Mengenali Undang-Undang Kontrak Malaysia*, Selangor Darul Ehsan: *International Law Book Services*, 2015.

Zainal Asikin, H., *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015.

Tidak ada Penulis, *Ensiklopedi Umum*, Yogyakarta: Kanisius, 1986.

Website:

<http://bankindonesia.go.id>

<http://www.bpn.go.id>

<http://www.esdm.go.id>

<http://id.wikipedia.org/wiki/jaminan>

<http://latindictionary.wikidot.com/verb:credere>

<http://usaha-umkm.com>

Jurnal, Makalah, dan Majalah:

Badan Pusat Statistik, *Berita Resmi*, No. 28/05/Th XI 30 Mei 2008

Gunawan, Johannes, *Reorientasi Hukum Kontrak Di Indonesia*, Jurnal Ilmiah Hukum Bisnis, Volume 22, No. 6 Tahun 2003.

Prasodjo, Ratnawati L., "*Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia*", Diskusi Undang-Undang Jaminan Fidusia dan Pendaftarannya, Hotel Regent, 23 September 1999.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Jaminan dan Kepailitan*, Makalah Pemandang Dalam Seminar Sosialisasi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1992 Tentang Jaminan Fidusia, BPHN Departemen Hukum dan Perundang-Undangan dengan PT Bank Mandiri (Persero), (Jakarta: tgl. 9-10 Mei 2000).

Yong, Camilo A. Rodriguez, *Enhancing Legal Certainty In Colombia: The Role Of The Andean Community*, (Michigan State Journal of International Law, 2008-2009), WestLaw.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Laporan Akuntabilitas Kinerja Institusi Pemerintah Tahun Anggaran 2012*.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Maret 2013, *Laporan Akuntabilitas Kinerja Institusi Pemerintah Tahun Anggaran 2012*.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Maret 2014,
*Laporan Akuntabilitas Kinerja Institusi Pemerintah Tahun
Anggaran 2013.*

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan
Nasional, *Laporan Akuntabilitas Kinerja Institusi
Pemerintah Tahun Anggaran 2014.*

Peraturan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan
Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak
Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang
Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999, Tentang Bank
Indonesia.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, Tentang Jaminan
Fidusia.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Tentang Perubahan
Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan
Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 Tentang Sistem
Jaminan Sosial Nasional.

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana
Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-
2015.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008
Tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 Tentang
Kesejahteraan Sosial.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun
1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun
1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 85 Tahun 2012, Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Bank Indonesia No. 31/10/UPPB tanggal 12 November 1998.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996**

TENTANG

**HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang : a. 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 Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak berlakunya [Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960](#) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

TENTANG PENULIS

Dr. Emmi Rahmiwita Nasution, S.H., M.Hum.



Emmi Rahmiwita Nasution, lahir di Kisaran, 03 Maret 1971. Pada tahun 1995 telah berhasil menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Sumatera Utara Medan. Selanjutnya beliau meneruskan Studi Ilmu Hukum S2 dan S3 nya pada Universitas yang sama. Kecintaannya pada profesi dan tugas yang diberikan, telah mengantarkannya untuk menjadi Dosen Fakultas Hukum Dpk. Universitas Asahan (UNA) Kisaran.

Sebelum menjadi dosen di UNA penulis pernah menjadi dosen Dpk di Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Asahan Kisaran. Pada perjalanan di S3 beliau juga pernah mengikuti *Sandwich Programe* dari DIKTI, selama 3 bulan di *Leiden University, The Netherlands*, Tahun 2012.

Beberapa jabatan strategis yang pernah penulis emban diantaranya Pada tahun 2008 menjabat Ketua Lembaga Pengembangan, Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPPM), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Asahan. Selanjutnya pada Tahun 2009 hingga Tahun 2013 menjadi Pembantu Ketua I (Bidang Akademik) Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Asahan Kisaran. Penulis kembali menjabat Ketua Lembaga Pengembangan, Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPPM), Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Muhammadiyah Asahan Kisaran, Periode 2013-2017. Selain di kampus penulis juga aktif dengan kegiatan eksternal kampus, dengan tugas tambahan yaitu menjadi Anggota Satuan Pengawasan Intern (SPI) Di Lingkungan Kopertis Wilayah I, Masa Jabatan 1 Januari 2017 – 31 Desember 2020.