

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan Nasional yang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara keseimbangan pembangunan tersebut yang para pelakunya meliputi, baik pemerintahan maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan Badan Hukum sangat diperlukan dana dalam jumlah besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan sudah semestinya jika pemberi dana penerima kredit serta pihak yang lain terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Didalam setiap kredit selalu diperlukan jaminan atau tanggungan. Adapun jaminan yang dapat diberi berbentuk benda tidak bergerak (tetap), misalnya tanah, rumah, pekarangan, sawah, lading, tambak, dan lain sebagainya yang dijadikan jaminan disini adalah hak atas tanah tersebut diatas.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960 dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

Adapun fungsi daripada jaminan tersebut adalah demi keamanan modal yang diberikan oleh kreditur kepada debitur (si pemberi modal). Hal ini memang sudah sewajarnya hak-hak dari kreditur harus dilindungi dan disinilah letak arti penting lembaga jaminan.

Kebijakan yang longgar dalam perkreditan juga sangat diperlukan demi perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah yaitu para petani kecil, pedagang kecil, para pegawai kecil. Mereka semua itu memerlukan kredit untuk mengembangkan usahanya disamping kurang mampu untuk memberikan jaminan yang memadai untuk jaminan bagi kredit yang diperlukan.

Dalam rangka memperhatikan lembaga jaminan yang demikian bentuk-bentuk lembaga jaminan yang tumbuh dengan suburnya dalam praktek perlu

mendapat pengaturan dengan segera. Hal ini dirasakan sangat perlu karena beberapa masalah atau persoalan yang menurut pengamatan penulis banyak sekali hal-hal yang terjadi didalam praktek tidak sejalan dengan peraturan yang ada, misalnya saja para pengusaha pada khususnya serta masyarakat pada umumnya belum dapat memanfaatkan fasilitas yang diberikan oleh pemerintah berupa pemberian kredit perbankan, sehingga apa yang terjadi kewajiban debitur untuk mengembalikan modal yang diberikan dari kreditur tidak berjalan lancar sebagaimana mestinya ini jelas merupakan faktor penghambat jalannya perekonomian suatu Negara.

**Tabel 1.1**

**Rekapitulasi Data Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor**

**Pertanahan Kabupaten Pati Tahun 2014**

<b>Bulan</b>	<b>Hak Tanggungan</b>		
	<b>Hak Atas Tanah Yang Didaftarkan</b>		
	<b>HM</b>	<b>HGB</b>	<b>HP</b>
Januari	259	7	2
Februari	366	15	1
Maret	210	9	0

April	318	11	0
Mei	233	5	0
Juni	548	10	0
Juli	270	15	1
Agustus	190	12	0
September	113	20	0
Oktober	350	13	1
November	227	22	0
Desember	632	4	0
Jumlah	3.716	143	5

***Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Pati 2014***

Tabel 1.1 diatas menunjukkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan pada tahun 2014 setiap bulannya mengalami kenaikan dan penurunan. Jumlah pendaftaran Hak Tanggungan dengan menggunakan sertipikat HM (Hak Milik) berjumlah 3.716 permohonan dan tertinggi pada bulan Desember yaitu 632 buah. Pendaftaran Hak Tanggungan dengan sertipikat HGB (Hak Guna Bangunan) berjumlah 143 permohonan dan tertinggi pada bulan November yaitu 22 buah. Sedangkan pendaftaran Hak Tanggungan dengan sertipikat HP (Hak Pakai) berjumlah 5 permohonan dan tertinggi pada bulan Januari yaitu 2 buah.

Kemudian problem yang lain adalah bahwa pengusaha atau masyarakat beum mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan atau tanggungan. Dalam penulisan ini, pendaftaran Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional dan didaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengambil judul Tugas Akhir tentang **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PERTANAHAN DI KABUPATEN PATI TAHUN 2014.”**

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan ruang lingkup diatas maka perumusan masalah yang diambil adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati?
2. Hambatan apa yang dihadapi dalam praktek pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati?

### **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang timbul dalam praktek

#### **2. Manfaat Penelitian**

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini adalah :

##### **1. Mahasiswa**

Menambah pengetahuan dan wawasan serta untuk menerangkan disiplin ilmu yang diperoleh dari Universitas, khususnya dapat mengetahui pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati.

##### **2. Masyarakat**

Dengan adanya Tugas Akhir ini masyarakat diharapkan lebih mengetahui tentang proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati khususnya bagi seorang kreditur dan debitur dalam suatu utang piutang tertentu.

### 3. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Agar lebih berhati-hati dalam melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan dan menambah referensi dibidang pertanahan khususnya dalam melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan.

## 1.4 Kerangka Teori

### 1.4.1 Pengertian Tanah

Didalam Undang-Undang Nomor 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 1960 yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.

Penyebutan Pasal diatas pelaksanaan lebih lanjut dari pada apa yang telah ditentukan oleh Pasal 2 yaitu tentang hak menguasai dari Negara. Berdasarkan hak menguasai ini, maka negara dapat mengatur adanya bermacam-macam hak atas tanah dan berbagai peraturan di bidang Agraria.

Segala sesuatu yang bersangkutan dengan bumi, air, dan ruang angkasa dapat diatur dan diselenggarakan oleh pemerintah sebagai wakil dari Negara. Demikian juga dengan hak-hak dan tindakan hak atas bumi, air, dan ruang

angkasa dapat diatur oleh Negara. Kekuasaan yang diberikan kepada Negara untuk mengatur soal-soal yang berkenaan dengan Agraria, harus dipergunakan untuk mencapai suatu tujuan yang luhur yaitu digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya didalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara republik Indonesia yang berdaulat adil dan makmur. Pemerintah sebagai wakil Negara Republik Indonesia tidak perlu selamanya harus menyelenggarakan hak menguasai dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria tetapi dapat mendelegasikan kekuasaannya kepada pemerintah yang lebih rendah (Pemerintah Daerah). (Satrio, 2002:78).

Pengertian tanah tidak termasuk isi bumi yang berupa barang mineral. Tanah diartikan sebagai permukaan bumi namun orang yang mempunyai hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 1960. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, dengan demikian bila tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Kita ketahui sejak jaman dahulu kala sampai sekarang ini tanah merupakan benda yang tidak bergerak, yang paling sering dipersoalkan antara



individu dengan badan hukum bahkan tidak jarang antara Negara satu dengan Negara yang lain. Karena sangat pekanya masalah-masalah yang ditimbulkan oleh tanah, maka untuk itu penulis berpendapat memang sangat penting atau suatu keharusan bagi suatu Negara atau pemerintahan untuk menciptakan peraturan-peraturan yang dituangkan dalam bentuk undang-undang mengenai masalah-masalah tersebut.

Untuk Negara kita masalah tanah justru merupakan permasalahan yang utama karena seperti kita ketahui Negara Indonesia ini termasuk juga salah satu Negara yang sebagian besar sumber penghidupan rakyatnya berasal dan bergantung dari pengolahan tanah seperti halnya pertanian dan pertambangan. Suatu Negara Agraria dimana mayoritas rakyatnya hidup bercocok tanam, maka sangat diharapkan pemikiran serta pemecahan mengenai masalah tanah-tanah tersebut secara baik dan adil. Hal tersebut di maksud untuk dapat terwujudnya keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia seperti apa yang tercantum pada Pancasila sila ke 5 (lima).

#### **1.4.2 Tanah Sebagai Jaminan Hutang**

Dalam pembangunan seperti yang dilaksanakan oleh Indonesia, maka satu bagian yang tidak terpisahkan adalah modal sebagai masalah suatu pendukungnya. Seperti kita ketahui bahwa faktor produksi terdiri dari :

1. Modal
2. Alam
3. Tenaga Kerja
4. Skill (Tenaga Ahli)

Alam dan tenaga kerja di Indonesia berlimpah, sedangkan skill dan modal masih sangat kurang. Sehubungan dengan ini bagi penulis akan mengupas hubungan modal dengan jaminan, khususnya Hak Tanggungan atas tanah. kebutuhan akan modal tampak semakin besar, dengan demikian makin stabilnya perekonomian dan makin majunya perdagangan serta industri sudah tentu dalam suatu pemberian kredit tidak begitu saja akan diperbolehkan, akan tetapi harus ada jaminan dan ini sangat penting.

Suatu jaminan yang ditentukan terlebih dahulu guna memperoleh suatu kredit, merupakan syarat mutlak bagi kelancaran pengembalian hutang, bilamana suatu pemberian kredit yang dimaksud mengalami suatu kemacetan. Dari si pemberi kredit, dalam hal ini pihak bank amat penting untuk mengetahui jaminan manakah yang paling aman, cara-cara yang bagaimana membuat suatu perjanjian tentang jaminan yang baik apabila dikemudian hari tidak ada jalan lain untuk memperoleh kembali uangnya. Sedangkan dari si penerima kredit juga harus mengetahui macam jaminan yang tidak dapat dipergunakan untuk memperoleh suatu kredit serta akibat-akibat yang mungkin timbul terhadap jaminan tersebut.

Pada umumnya kreditur merasa aman apabila tanah yang dijadikan jaminan hutang, hal ini karena tanah tidak akan musnah atau hilang. Suatu lembaga jaminan yang mengurus masalah hutang piutang tidak hanya melindungi pihak kreditur dan debitur saja, akan tetapi harus memperhatikan juga kepentingan pihak ketiga terhadap akibat yang sangat merugikan kepentingannya. (Budi, 2005:165).

Hukum memberikan perlindungan bagi kreditur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang memuat ketentuan bahwa : Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk perseorangan. Akan tetapi pasal ini tidak merupakan perlindungan sepenuhnya bagi seorang kreditur, oleh karena itu bisa ada kreditur lain yang membutuhkan tanah tersebut dengan jaminan menurut Pasal 1132 KUH Perdata yaitu dalam pelunasan hutangnya dibagi secara berimbang dengan piutang masing-masing. Atas pertimbangan ini, maka seringkali seseorang minta diberikan jaminan secara khusus dan jaminan ini dapat pula berupa jaminan perorangan. Namun penulis hanya akan membahas jaminan kebendaan saja.

Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditur dengan pihak kedua yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Pemberian keamanan kebendaan akan selalu berupa pemisahan suatu bagian kekayaan seseorang si pemberi jaminan, dan menyediakannya untuk pemenuhan

kewajiban si debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga.

Pemisahan atau penyediaan secara khusus ini diperuntukan bagi keuntungan atau keamanan si kreditur yang memintanya, bagian kekayaan tadi seperti halnya dengan seluruh kekayaan si debitur merupakan jaminan guna pembayaran semua hutang si debitur. Dengan demikian pemberian jaminan kebendaan kepada kreditur tertentu, memberikan kreditur tersebut suatu kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya.

Apabila debitur memberikan suatu barang sebagai jaminan berarti melepaskan sebagai kekuasaan barang tersebut. Pada dasarnya yang harus dilepaskan itu adalah kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas barang tersebut dengan cara apapun juga, seperti menjual, menukar, menghibahkan dan sebagainya. Untuk barang - barang bergerak cara yang paling efektif guna mengurangi barang-barang tersebut dipindahkan hak miliknya oleh si debitur adalah dengan cara menarik barang itu dari kekuasaan fisik si debitur.

Menurut Budi, (2005:172) disamping jaminan kredit yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dapat pula bank menentukan syarat-syarat tambahan untuk pengamanan suatu kredit yang dikeluarkan antara lain :

1. Asuransi terhadap barang-barang jaminan.

2. Pernyataan bahwa si peminjam atau si penerima kredit tidak akan menjaminkan lagi barang-barang jaminan kepada pihak lain.
3. Laporan keuangan dari si penerima kredit kepada pihak bank tentang keadaan perusahaan pada waktu yang telah ditetapkan.

Walaupun pemberian kredit pada hakekatnya adalah suatu kepercayaan si pemberi kredit terhadap si penerima kredit, namun tidaklah disangkal bahwa kepercayaan itu tidak mungkin didasarkan semata-mata perasaan kedudukan seorang debitur didalam masyarakat, ataupun begitu itu saja diberikan dengan alasan sudah lama kenal dengan baik berdasar kebiasaan. Pemberian kredit yang diberikan oleh suatu bank itu karena suatu usaha perusahaan dari seseorang peminjaman baik secara perseorangan atau secara bersama-sama sebagai suatu perusahaan, dimana keadaan usaha atau perusahaan dari pengusaha yang baik untuk ini haruslah tercermin didalam angka-angka yang positif, baik berupa kekayaan maupun laporan keuangan yang menggambarkan keuntungan suatu usaha.

Menurut Budi, (2005:176) dengan tidak meninggalkan tujuan utama dari pemerintah dalam peningkatan penghasilan secara merata dan kelancaran kehidupan perekonomian di satu pihak ada pengamanan pemberian kredit di lain pihak maka jaminan yang baik adalah :

1. Yang dapat segera dengan mudah dan cepat membantu mendapatkan kredit oleh yang memerlukan kredit.

2. Yang tidak mengurangi atau melemahkan kekuatan si pencari kredit dalam usaha melaksanakan tujuannya.
3. Yang memberi kepastian kepada si pemberi kredit, didalam arti bahwa barang jaminan tersebut setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bilamana perlu dapat segera dipakai melunasi hutang si penerima kredit.

Dari uraian diatas maka jelaslah bahwa jaminan yang paling utama dan disukai oleh kreditur berupa tanah dan bangunan.

### **1.4.3 Dasar Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah**

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1992 yaitu mulai di Undangkannya (Pasal 31). Adapun Pasal-Pasal yang menyangkut Hak Tanggungan atas tanah ini adalah :

Pasal 25 : Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 33 : Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 39 : Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 51 : Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 dan akan diatur oleh Undang-Undang.

Dan sehubungan dengan ketentuan Pasal tersebut, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dalam Pasal 4 berbunyi : “Tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, yang telah dibukukan dalam daftar buku tanah menurut ketentuan-ketentuan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dibebani Hak Tanggungan”.

## **1.5 Metode Penelitian**

Dalam suatu penelitian agar memperoleh hasil yang diharapkan, maka harus diterapkan metode penelitian yang bisa dipertanggung jawabkan hasil penelitian itu akan berhasil dengan baik dan sesuai dengan yang diharapkan apabila metode-metode yang dipilih dan digunakan sesuai dengan obyek serta tujuan penelitian.

### **1.5.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian adalah deskriptif yaitu menggambarkan pelaksanaan hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati tahun 2014.

### **1.5.2 Lokasi Penelitian**

Dalam pelaksanaan penelitian ini, penyusun mengambil sasaran lokasi penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Jalan Pati-Kudus Km 3,5 Pati.

### **1.5.3 Informan Penelitian**

Data yang dikumpulkan melalui wawancara dari obyek penelitian dengan Kasubsi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan masyarakat setempat dengan secara langsung pada obyek yang akan diteliti.

### **1.5.4 Metode Pengumpulan Data**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

#### **1. Wawancara**

Menurut Iqbal Hasan (2002:85) pengertian wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat. Dalam hal ini peneliti mengajukan wawancara mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Pati. Hambatan apa yang dihadapi dalam praktek Pelaksanaan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan kabupaten Pati.

Teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara tidak berstruktur (Iqbal Hasan 2002:85) yaitu teknik wawancara dimana pewawancara tidak menggunakan daftar pertanyaan atau daftar isian sebagai penuntun selama dalam proses wawancara. Kelebihan



wawancara ini adalah peneliti dapat memberikan pertanyaan langsung kepada responden. Keterangan atau Tanya jawab yang diberikan oleh staff ataupun karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dapat lebih berkembang dan pada saat melakukan wawancara peneliti dapat mengetahui secara langsung tentang situasi dan kondisi yang sebenarnya, sehingga dapat diketahui adanya permasalahan-permasalahan. Selain itu ada juga kerugiannya, yaitu pada saat peneliti memberikan pertanyaan pada staff dan keryawan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati jawaban yang mereka berikan hanya singkat-singkat, sehingga hal ini merugikan peneliti dalam penyusunan Tugas Akhir karena jawaban yang diberikan tidak dapat dikembangkan.wawancara ini dengan responden petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan responden pendaftaran hak tanggungan.

## 2. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu dengan cara membaca dan mencatat literatur yang berhubungan dengan Pelaksanaan Hak Tanggungan.

### **1.5.5 Teknik Analisis Data**

Menurut Patton dalam bukunya Moloeng (1980:268), analisa data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikan kedalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Selanjutnya Bogdan dan Taylor

mendefinisikan analisis data sebagai proses yang merinci usaha secara formal untuk menentukan tema dan merumuskan hipotesisnya (ide) seperti yang disarankan oleh data dan sebagai usaha untuk memberikan bantuan kepada tema dan pada hipotesis itu. Dengan demikian dapat disimpulkan analisis data proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke pola, ke kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data (Moloeng, 2002:103).

Langkah-langkah dalam model analisis interaksi sebagai berikut :

1. Pengumpulan Data

Mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan yang dilakukan terhadap berbagai jenis dan bentuk data yang ada di lapangan.

2. Reduksi Data

Hasil penelitian di lapangan sebagai bahan mentah dirangkum, direduksi, kemudian disusun supaya lebih sistematis untuk mempermudah peneliti dalam mencari kembali data yang diperoleh apabila diperlukan kembali.

3. Sajian Data

Sajian data ini membantu peneliti untuk melihat gambaran keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari hasil penelitian.

4. Verifikasi Data

Dari data-data yang diperoleh dari wawancara, kemudian peneliti mencari makna hasil penelitian. Peneliti berusaha mencari pola,

hubungan serta hal-hal yang sering timbul. Dari hasil penelitian atau data yang diperoleh peneliti membuat kesimpulan-kesimpulan kemudian diverifikasikan.

#### 5. Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisi yuridis normatif, yaitu metode yang berpegang pada segi-segi yuridis. Hal ini dilakukan dengan membandingkan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah dalam prakteknya dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

### **1.6 Sistematika Penulisan Tugas Akhir**

Tugas Akhir ini terdiri dari 4 bab, setiap bab terdiri dari beberapa sub atau bagian sebagai berikut :

#### **BAB I : Pendahuluan**

1. Latar Belakang Masalah berisi tentang asal-usul hak tanggungan dan masalah-masalah yang mendorong penyusun memilih judul Hak Tanggungan.
2. Ruang Lingkup dan Perumusan Masalah berisi garis besar jaminan tanah dengan hak tanggungan dan perumusan masalah yang akan dibahas yaitu terjadinya jaminan tanah dengan hak tanggungan serta

hambatan dan kesulitan apa yang dihadapi oleh para pihak terkait sehubungan dengan jaminan tersebut.

3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian berisi tentang tujuan penulisan melakukan penelitian dan kegunaan peneliti yang meliputi kegunaan teoritis dan praktis.
4. Sistematika Penulisan Tugas Akhir berisi tentang garis besar isi dari setiap bab dan sub/bagian secara berurutan.

## BAB II : Gambaran Umum

Berisi tentang Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, Struktur Organisasi, Tugas Pokok dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

## BAB III : Penyajian Temuan Penelitian

Pada bab ini terdapat uraian mengenai Pengertian, Manfaat, dan Tujuan dan pembebanan hak tanggungan.

#### BAB IV : Penutup

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dari pembahasan yang telah dilakukan serta saran dalam pelaksanaan proses jaminan tanah sebagai hak tanggungan.

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN