

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi kehidupan manusia sebab hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah. Dari mulai manusia lahir sampai meninggal duniapun manusia selalu membutuhkan tanah. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Tanah tidak hanya semata – mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung banyak nilai seperti budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu.

Tanah adalah salah satu karunia Allah SWT, yang diamanatkan kepada umat manusia di dunia, tanah tidak pernah bertambah, hanya dapat berpindah tempat sesuai keinginan kita bersama, sebaliknya manusia sebagai pengguna tanah yang paling dominan setiap saat selalu bertambah.

Dalam Pasal 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dinyatakan bahwa:

”Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang – orang.”

Tubuh bumi dan air serta ruang yang di maksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hanya di

perbolehkan menggunakannya dan itu pun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam pasal 4 ayat (2) undang – undang pokok agraria:

“Sekedar di perlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas – batas menurut undang – undang ini dan peraturan – peraturan lain yang lebih tinggi.”

Menurut kamus besar bahasa Indonesia “Tanah” adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan – bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)¹

Menurut Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Tanah merupakan permukaan bumi. Penggunaan tanah untuk mengambil manfaatnya tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada diatasnya. Sedalam apa tubuh bumi itu boleh digunakan dan seberapa tinggi ruang yang ada diatasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundangan – undangan yang bersangkutan.

Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankannya dari pihak lain. Hubungan antara manusia dengan tanah bersifat relatif, artinya kekuasaan manusia terhadap tanah tidak dapat tanpa batas, atau dengan perkataan lain tidak semua manusia dapat

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid 2, Djambatan ,Jakarta, 2008, hlm 18.

berhubungan dengan tanah, akan tetapi semua orang pasti membutuhkan tanah untuk hidupnya. Jadi berdasarkan hidupnya, meskipun orang tidak mempunyai hubungan dengan tanah akan tetapi ia mempunyai hak untuk menerima manfaat dari tanah.²

Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya. Ia hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak – hak penguasaan atas tanah. Ketentuan – ketentuan hukum yang mengatur hak – hak penguasaan tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem yang disebut sebagai hukum tanah. Ketentuan – ketentuan hukum tanah itupun dapat dipelajari dengan menggunakan suatu sistematika yang khas dan masuk akal.³

Sejarah hukum tanah di Indonesia pada dasarnya terbagi atas dua macam yaitu hukum tanah yang berlaku sebelum Indonesia merdeka dan setelah Indonesia merdeka atau setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria. Hukum tanah yang berlaku sebelum Indonesia merdeka masih menggunakan hukum barat yaitu *Agrarische Wet* yang memberikan jaminan hukum kepada pengusaha swasta, dengan Hak *Erpacht* dan *Agrarische Besluit* yang melahirkan azas *Domein Verklaring* dimana semua tanah milik pihak lain yang tidak dapat membuktikan haknya sebagai hak *Eigendom* maka akan menjadi *domein* atau milik negara. Jadi pada saat itu seluruh tanah - tanah diatur dengan hak-hak barat seperti tanah *Eigendom*, tanah *Erpacht*, tanah *Postal* dan lain - lain. Sedangkan tanah-tanah yang lainnya dikenal dengan hak

² Diakses secara online dari <http://damsikyanjui.blogspot.co.id/2010/03/tanah-dan-fungsinya-bagi-manusia.html> pada tanggal 3 maret 2017 pukul 17.00 WIB.

³ Boedi harsono, *Op.cit*, hlm 17.

- hak Indonesia seperti tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah gogolan, tanah bengkok, dan tanah *Agrarich Eigendom*.

Hukum tanah barat pada masa itu hanya mengatur sebatas perbuatan-perbuatan hukum yang dimungkin terhadap tanah-tanah yang berasal dari hukum agraria barat. Sehingga tanah *Eigendom* tidak dapat digadaikan menurut hukum agraria adat dan sepenuhnya mengatur tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, meski ada beberapa tanah-tanah *Agrarisch Eigendom* milik kota Yogyakarta, Surakarta, dan tanah-tanah grant di Sumatra Timur.

Mengenai hukum tanah adat pada saat itu hanya mengatur tanah-tanah di Indonesia sepanjang tidak diadakan ketentuan khusus untuk hak-hak tertentu. Karena tidak semua tanah-tanah Indonesia adalah tanah-tanah yang mempunyai status sebagai hak-hak asli adat, tetapi ada juga yang berstatus buatan Belanda seperti tanah *Agrarisch Eigendom*. Hak tersebut ialah hak milik, yaitu hak Indonesia yang subjeknya terbatas pada orang-orang dari golongan Timur Asing, terutama Timur Asing Tionghwa.

Dalam hukum perdata pada garis besarnya diadakan perbedaan antara hukum yang berlaku bagi golongan eropa dan timur asing pada satu pihak dan hukum yang berlaku bagi golongan eropa dan timur asing pada satu pihak dan hukum yang berlaku bagi golongan pribumi pada lain pihak. Bagi golongan eropa dan timur asing cina berlaku hukum perdata barat, yang hampir semuanya merupakan hukum yang tertulis dan berpokok pada KUHPerdata, KUHD serta *Faillissements Verordening*. Bagi golongan timur asing bukan cina berlaku hukum perdata barat yaitu hukum kekayaan dan hukum waris.

Mengenai hukum pribadi, hukum keluarga dan hukum waris *Abintestato* (hukum waris tanpa wasiat), bagi golongan ini masih berlaku hukum adatnya masing – masing. Bagi golongan pribumi berlaku Hukum Perdata Adat.⁴

Sifat Individualistis dalam hukum tanah ini dapat diketahui dalam pengertian tentang hak *Eigendom* sebagai hak atas benda yang penuh dan mutlak. Hak *Eigendom* adalah hak yang memberi wewenang penuh untuk menikmati penggunaan tanah untuk berbuat bebas terhadap tanah itu dengan kekuasaan penuh, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang – Undang dan peraturan – peraturan lainnya yang ditetapkan oleh badan-badan penguasa yang berwenang dan tidak mengganggu hak – hak orang lain.

Dualisme hukum yang dianut oleh sejarah hukum agraria lama mengakibatkan ketidakpastian bagi sejarah hukum agraria adat karena tanah-tanah barat didaftarkan, terdapat lembaga kadaster namun bagi tanah-tanah adat tidak didaftarkan sehingga tidak dapat dibuktikan sebagai tanah-tanah adat dan menjadi domein Negara (Milik Negara), adanya asas domein verklaring tersebut berarti Negara bisa berbuat apa saja atas tanah.⁵

Setelah Indonesia merdeka mengingat fungsi tanah yang begitu penting bagi kelangsungan hidup manusia dan untuk menghilangkan dualistik dengan berlakunya bersamaan antara hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis dengan hukum tanah barat yang pokok – pokok ketentuannya berada dalam Buku II KUHPerduta yang merupakan hukum tertulis oleh karena itu pemerintah mengeluarkan berbagai macam peraturan

⁴ Boedi harsono. *Op.cit*, hlm 51-52.

⁵ Diakses secara online dari <http://politikagraria.blogspot.co.id/2013/05/sejarah-hukum-agraria-sebelum.html> pada tanggal 3 maret 2017 jam 17.30 WIB.

perundangan dalam rangka pengendalian perolehan hak atas tanah dan pendaftarannya bagi kepentingan berbagai usaha, maka untuk itu dibuatlah suatu peraturan perundang - undangan yang berfungsi untuk tidak hanya menghilangkan dualistik hukum dibidang pertanahan pada saat itu tetapi juga menciptakan unifikasi hukum dibidang hukum pertanahan agar tidak ada lagi banyak aturan yang mengatur persoalan yang sama. Kemudian daripada itu pemerintah melahirkan suatu aturan yang mana Peraturan perundang undangan yang dimaksud itu adalah :

1. Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Selain lahirnya suatu aturan mengenai pokok – pokok pertanahan dan pendaftaran tanah – tanah hak barat. Maka dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dijumpai juga kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan lain. Kegiatannya sama dan yang menyelenggarakan juga pemerintah, tetapi bukan bagi kepentingan rakyat, melainkan bagi kepentingan negara sendiri yaitu untuk keperluan pemungutan pajak tanah. Maka, kegiatannya disebut *Kadaster Fiskal* atau *Fiscal Cadastre*. Sampai tahun 1961, ada tiga macam pemungutan pajak tanah, yaitu:

1. Untuk tanah – tanah barat atau *Verponding Eropa*.
2. Untuk tanah – tanah hak milik adat yang ada di wilayah *Gemeente Verponding Indonesia*.

3. Untuk tanah- tanah hak milik adat luar wilayah *gemeente* atau *landrente* atau pajak bumi.

Dalam bahasa Belanda *Eigendom* berarti sebagai suatu hak pemilikan tetap terhadap suatu aset tanah atau bangunan. Kemudian *Verponding* adalah surat Nomor tagihan pajak atas tanah /bangunan. selanjutnya istilah *Verponding* ini diganti dengan sebutan Surat Pajak Hasil Bumi dan Bangunan atau yang sekarang kita kenal dengan nama SPPT PBB. Istilah *Eigendom* atas tanah/bangunan hanyalah suatu istilah nama yang mana karena kurangnya penegasan pengetahuan umum bahasa dan hukum sering dipastikan milik Belanda/asing non Belanda. Padahal sebenarnya pemilik-pemilik tanah bangunan *Eigendom* bisa saja:

- a. Pemilik awal dahulu adalah orang asing yang berwarga negara RI di zaman Belanda.
- b. Ahli waris orang tersebut yang WNI, karena ahli waris itu seorang pribumi atau pisahnya ikatan pernikahan setelah suami meninggal dunia maka status istri /ahli waris kembali menjadi pribumi.
- c. Orang-orang WNI dan pribumi bangsa kita yang kebanyakan ekonominya lemah hingga tidak mampu melaksanakan konversi/pendaftaran ulang seperti kesempatan dari negara tahun 1964 dan 1974.

Pada kenyataannya saat ini istilah *Eigendom Verponding* masih banyak digunakan di Indonesia. Namun makna sebenarnya sering disalahartikan oleh

sebagian kalangan. Tidak hanya oleh masyarakat umum biasa, bahkan bagi kalangan yang dianggap mengerti hukum sekalipun sering disalahartikan. Contohnya dalam putusan hakim di pengadilan atau dalam peraturan yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sampai saat ini masih menggunakan istilah *Eigendom Verponding* untuk mengartikan hak milik zaman belanda atau hak atas tanah barat. Padahal sebenarnya arti dari *Eigendom Verponding* itu bukan merupakan hak milik atas tanah. Sebab dua kata tersebut memiliki makna masing-masing dan tidak dapat disatukan artinya. Intinya tidak ada pengertian yang pasti dari *Eigendom Verponding* tersebut. Istilah *Verponding* dalam Undang - Undang Nomor. 72 Tahun 1958 tentang Pajak *Verponding* Untuk Tahun 1957 dan Berikutnya digunakan untuk menyebut salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap benda-benda tetap (tanah). Pada praktiknya, seperti juga dilakukan oleh Mahkamah Agung dalam putusan – putusannya istilah *Eigendom Verponding* digunakan untuk menunjuk suatu hak milik terhadap suatu tanah.

Pengaturan mengenai hak *Eigendom* itu sendiri terdapat di Pasal 570 Buku II Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dan telah dinyatakan dicabut setelah berlakunya Undang - Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kemudian, Pasal I ayat (1) sampai Pasal XI Bagian Kedua UUPA mengatur tentang ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah termasuk didalamnya Hak *Eigendom* menjadi Hak Milik. Undang – Undang Pokok Agraria tidak mengatur mengenai definisi konversi hak atas tanah. Namun, pengertian konversi hak atas tanah itu sendiri adalah bagaimana

pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA (dalam hal ini, hak *Eigendom*) untuk masuk dalam sistem dari UUPA, yakni kegiatan menyesuaikan hak-hak atas tanah lama menjadi hak-hak atas tanah baru yang dikenal dalam UUPA.⁶

Pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat (termasuk hak *Eigendom*) pada saat itu dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu sampai 20 tahun sejak pemberlakuan UUPA. Artinya, mensyaratkan terhadap hak atas tanah *Eigendom* dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.⁷ Namun, ternyata memang sampai saat ini masih ada tanah-tanah berstatus *Eigendom* yang belum dikonversi. Terhadap tanah yang masih berstatus *Eigendom* tersebut masih dapat dilakukan konversi menjadi hak milik.⁸ Dalam praktik selama ini, sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk *Eigendom*) dapat langsung dilakukan konversinya sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi. Lalu, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pelaksanaan konversi hak atas tanah tersebut disebut dengan istilah

⁶AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm.1.

⁷Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 218.

⁸*Ibid*, hlm. 225.

pembuktian hak lama.⁹ Dalam pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa:

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau, pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”

Dari pengaturan tersebut, kiranya jelas sampai saat ini konversi tanah *Eigendom* masih dapat dilakukan melalui pendaftaran hak-hak lama, sehingga statusnya berubah menjadi hak milik.

Didalam UUPA diatur juga mengenai konversi. Konversi berarti peralihan, perubahan (*omzetting*) dari suatu hak kepada suatu hak lain. Pengertian ini lain dengan pengertian hak konversi. Hak konversi menurut *Vorstenlandsche Grondhuurreglement* diartikan sebagai suatu hak berdasarkan atas suatu *Conversiebeschikking*, yaitu suatu hak dari seorang *Landbouwondernemer* atas nikmat dari tanah, buruh, dan air yang diperlukan untuk *Ondernemingnya*. Jadi pengertian konversi dengan hak konversi itu lain.

Konversi bisa juga diartikan sebagai perubahan hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Perlu dijelaskan bahwa “hak lama” disini adalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan hak baru memuat Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA

⁹ *Ibid*, hlm. 220.

khususnya pasal 16 ayat 1 yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Sedangkan konversi ini terdiri dari 3 jenis:

- (1). Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah hak Barat
- (2). Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas hak Indonesia
- (3). Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas Swapraja¹⁰

Berbicara dalam hal konversi, maka yang perlu diketahui beberapa hal, diantaranya: Pengetahuan mengenai hak atas tanah mengenai hak lama, baik hak atas tanah, dengan hak barat ataupun hak tanah adat, maupun tanah swapraja, Pengetahuan peraturan tanah yang lama, Macam-macam hak atas tanah menurut hukum yang baru sebagai dimaksud dalam UUPA, termasuk siapa-siapa saja yang boleh mempunyai hak-hak tersebut, karena ketentuan konversi sangat erat dengan ketentuan subjek hak, Tidak semua hak dapat dikonversi UUPA, misalnya: Hak *Erfpacht* untuk pertanian kecil dan hak milik adat.

Dengan diundangkannya UUPA, sebagai dimuat dalam Undang – Undang Nomor. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria, maka sejak berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 itulah berlaku hak-hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16, khususnya hak-hak atas tanah primair, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Pelaksanaan dari konversi tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor. 2 Tahun 1960 Tanggal 10 Oktober 1960 tentang pelaksanaan beberapa ketentuan UUPA bersambung PMA Nomor 5 Tahun

¹⁰ Boedi harsono, *Op.cit*, hlm. 83-84.

1960 Tanggal 24 Desember 1960, Tentang Penambahan PMA Nomor 2 Tahun 1960. Sedangkan hak-hak atas tanah asal konversi hak barat akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Maka untuk penyelesaian hak tanah dimaksud diatur kembali dengan Kepres Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah. Asal konversi hak-hak barat dan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 3 Tahun 1979 Tanggal 27 Agustus 1979 Tentang Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Barat Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Khusus terhadap tanah-tanah bekas hak Indonesia, yaitu tanah yang tunduk dengan hukum adat yang sifatnya turun temurun seperti *Inlandsch Bezit*, Yasan, Andarbeni, Pesini, Grant Sultan dan sebagainya yang pemiliknya pada saat berlakunya UUPA adalah WNI, dikonversi menjadi hak milik.

Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak – hak baru atas tanah – tanah yang akan tunduk kepada Hukum Barat. Setelah diseleksi menurut ketentuan – ketentuan Konversi Undang – Undang Pokok Agraria dan Peraturan pelaksanaannya maka terhadap hak – hak atas tanah bekas hak barat dapat menjadi.

- a. Tanah Negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang – Undang Pokok Agraria.

- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.¹¹

Tanah pada dasarnya selain dapat dibebani hak – hak penguasaan atas tanah, dapat juga digunakan sebagai barang jaminan untuk pembayaran utang. Tanah sebagai jaminan merupakan yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, karena pada umumnya tanah mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.¹²

Menurut M. Bahsan, “Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.¹³ Dewasa ini jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yang pertama adalah jaminan materiil (kebendaan) seperti Gadai (*Pand*), Hipotik (*Hyphoteek*), *Credieetverband*, Hak Tanggungan dan Fidusia, yang kedua adalah jaminan imateriil (perorangan) seperti Penanggung (*Borg*),

¹¹ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, 2013, hlm. 7.

¹² Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hlm. 9.

¹³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 22.

Tanggung- menanggung dan Perjanjian Garansi. Dari beberapa jenis jaminan yang telah disebutkan sebelumnya yang masih berlaku sampai pada saat ini adalah Gadai, Hak Tanggungan, Fidusia, Hipotik atas kapal laut dan pesawat udara, *Borg*, Tanggung-Menanggung dan Perjanjian Garansi.

Mengingat pentingnya tanah bagi manusia, maka sudah semestinya terdapat suatu lembaga jaminan yang kuat untuk melindungi para pihak yang berkepentingan sehingga dalam hal ini terdapat suatu kepastian hukum. Sebenarnya di dalam Pasal 51 jo. Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sudah terdapat lembaga jaminan yang kuat sehubungan dengan jaminan hak atas tanah yang disebut dengan Hak Tanggungan sebagai pengganti *Hypotheek* dan *Creedietverband*, akan tetapi lembaga tersebut baru terealisasi setelah menunggu selama 34 tahun lamanya dengan lahirnya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang biasa disingkat dengan UUHT yang telah disahkan pada tanggal 9 April Tahun 1996 sebagai implementasi dari Pasal 51 jo. Pasal 57 UUPA.

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.¹⁴ Oleh karena itu dengan adanya Undang – Undang ini segala ketentuan yang

¹⁴ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 419.

mengatur mengenai Hypotheek yang terdapat dalam Buku II KUHPerdara dan Credietverband sepanjang mengenai tanah, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi sesuai dengan Pasal 1 Ayat (1) UUHT. Unsur-unsur pokok itu ialah :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁵

Pemberian hak tanggungan pertama kali dimulai dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, kemudian setelah itu pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila dalam hal ini pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka satu-satunya cara untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Selain itu pembebanan hak tanggungan atas tanah-tanah yang belum terdaftar / belum bersertifikat (tanah adat) dan tanah-tanah yang berada

¹⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 11.

diluar wilayah kerja PPAT dapat pula menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyebutkan :

“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Momen lahirnya hak tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan tingkat kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas benda jaminan.¹⁶

Adapun dalam usulan penelitian ini penulis mengambil contoh kasus yang terjadi terhadap *Eigendom Verponding* Nomor 5338 yang dijaminakan dengan hak tanggungan. kasus ini terjadi di kota bandung dimana awalnya tanah tersebut berstatus hak milik yang sertifikatnya dikeluarkan secara sah oleh Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi pada suatu hari ditahun 2014 ada seorang ahli waris yang menggugat status kepemilikan tanah tersebut. Ahli waris mengaku memiliki bukti zegel jual beli dan pada akhirnya di menangkan oleh ahli waris. Tetapi pada tingkat banding dikarenakan diketahui bahwa ternyata status tanah tersebut menurupakan *Eigendom Verponding* yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional dengan Nomor 5338 dan ahli waris tidak dapat membuktikan kepemilikannya, artinya tidak

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 38.

terpenuhinya syarat-syarat konversi oleh ahli waris maka sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 12 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak *Eigendom* Dan Lain – Lain, Yang Aktanya Belum Diganti. maka tanah tersebut menjadi tanah negara.

Dalam hal ini yang menjadi permasalahan adalah tanah yang berstatus *Eigendom Verponding* tersebut telah dijaminkan oleh pemilik atau telah dibebani kedalam hak tanggungan disalah satu Bank Internasional di Singapore. Padahal kita ketahui bersama bahwa berdasarkan Pasal 4 Ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengemukakan bahwa hak – hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Atas Tanah Berupa Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan serta dapat dibebani dengan hak tanggungan. Sedangkan pada kasus ini *Eigendom Verponding* bukan merupakan hak atas tanah namun disamakan dengan hak milik atau pada zaman dahulu disebut dengan hak *Eigendom* (sebelum dikonversi) yang kemudian dibebani hak tanggungan oleh pemilik. *Eigendom Verponding* sendiri bukan termasuk kedalam hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan.

Maka berdasarkan dari uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji bagaimana status hukum pembebanan hak tanggungan terhadap *Eigendom Verponding* yang ditinjau dari beberapa peraturan perundang –

undangan, bagaimana status hukum pembebanan hak tanggungan terhadap *Eigendom Verponding* dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, bagaimana penyelesaian hukum terhadap *Eigendom Verponding* yang dibebani dengan hak tanggungan tersebut dan penulis melakukan pembahasan dalam bentuk skripsi dengan judul “**Status Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap *Eigendom Verponding* Dihubungkan Dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ”.**

B. Identifikasi Masalah

Dari uraian di atas, maka ruang lingkup dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah status hukum *Eigendom Verponding* dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria?
2. Bagaimana status hukum pembebanan hak tanggungan terhadap *Eigendom Verponding* dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
3. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap *Eigendom Verponding* yang dibebani dengan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun dalam skripsi ini mempunyai tujuan sebagai berikut, yakni:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis status hukum *Eigendom Verponding* dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis status hukum pembebanan hak tanggungan terhadap *Eigendom Verponding* dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi atau melakukan penyelesaian hukum terhadap *Eigendom Verponding* yang dibebani dengan hak tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Dari tujuan diatas, maka diharapkan penulisan dan pembahasan skripsi ini dapat memberikan kegunaan dan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai bagian yang tidak terpisahkan, yaitu :

1. Secara teoritis, diharapkan menjadi bahan masukan untuk perkembangan ilmu hukum perdata dan khususnya mengenai status hukum pembebanan hak tanggungan terhadap *Eigendom Verponding* dihubungkan dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan juga untuk pengembangan pengetahuan hukum pada umumnya.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi Instansi, memberikan kontribusi pemikiran bagi Lembaga yang menangani pembebanan hak tanggungan dan *Eigendom Verponding*.
 - b. Bagi Peneliti, penelitian ini selain salah satu syarat dalam menempuh sidang untuk memperoleh gelar sarjana juga diharapkan dapat

memberikan wawasan dan ilmu yang baru yang tidak didapat dibangku kuliah.

- c. Bagi Penegak hukum, penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu masukan kepada para penegak hukum agar dapat menerapkan hukum secara konsekuen agar terwujudnya keadilan dan kepastian hukum bagi kepentingan umum serta bagi orang atau badan hukum yang menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah Negara hukum. Hal tersebut tercermin didalam Konstitusi Negara Republik Indonesia Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Negara hukum dimaksud adalah negara yang menjamin supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan.¹⁷ maka dari itu sebagai Negara hukum sudah seharusnya hukum mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam mengatur segala aspek kehidupan masyarakat. Adapun definisi hukum menurut Utrecht, antara lain sebagai berikut :

”Hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah dan larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat, dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena itu pelanggaran terhadap petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah masyarakat itu.”¹⁸

¹⁷ Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, *Panduan Permasalahan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Sesuai dengan urutan Bab, Pasal dan ayat)*, Sekretaris Jendral MPR RI, Jakarta, 2010, hlm. 46.

¹⁸ E.Utrecht/Moh.Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Cetakan Kesebelas, Jakarta, 1989, hlm.3.

Berdasarkan uraian diatas yang dimaksud dengan Negara Hukum ialah negara yang berdiri diatas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan salah satu syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup bagi warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa kesusilaan kepada setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika peraturan hukum itu mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup antar warga negaranya.¹⁹ Sebagaimana dinyatakan didalam alinea ke empat dari pembukaan UUD 1945, yaitu :

“..... Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap Bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan social maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia.”²⁰

Amanat dalam alinea keempat dalam Undang – Undang Dasar 1945 tersebut merupakan konsekuensi hukum yang mengharuskan pemerintah tidak hanya melaksanakan tugas pemerintahan saja, melainkan juga memberika kesejahteraan sosial melalui pembangunan nasional. Selain itu juga merupakan landasan perlindungan hukum atas data pribadi, karena kata “Melindungi” mengandung asas perlindungan hukum bagi segenap bangsa Indonesia untuk mencapai keadilan.

¹⁹ Moh.Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Sinar Bakti, Jakarta, 1988, hlm 153.

²⁰ Tim Redaksi FOKUSMEDIA, *UUD'45 dan amandemennya*, FOKUS MEDIA, Bandung, 2004, hlm 1.

Pasal 28 D Ayat (1) UUD 1945 menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara kepulauan yang kaya akan sumber daya manusia, sumber daya alam, hasil bumi, air dan ruang angkasa serta tanah yang terkandung di dalamnya merupakan hak yang dapat dinikmati dan dimiliki oleh setiap masyarakat bangsa Indonesia. Hal tersebut sesuai dengan cita – cita yang terkandung dalam Pasal 33 Ayat (1) UUD 1945 sampai dengan Ayat (5) menyebutkan bahwa :

- (1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan.
- (2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara.
- (3) Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- (4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam Undang-Undang.

Bumi adalah pokok – pokok kemakmuran rakyat, oleh sebab itu harus di kuasai oleh megara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Salah satu unsur bumi adalah tanah, tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dan sebagai suatu elemen yang sangat penting untuk menunjang kelangsungan

hidup manusia dan makhluk hidup lainnya.²¹

Hukum merupakan suatu realitas yang ada dalam masyarakat. Hukum diperlukan sebagai pedoman untuk mengatur sesama anggota masyarakat dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, selain itu hukum diperlukan untuk melindungi kepentingan antar individu, sehingga dalam hal ini tercipta keadilan, ketertiban dan kepastian hukum serta menghindari tindakan main hakim sendiri yang dilakukan oleh masyarakat yang bersangkutan.

Tanah merupakan aset yang tak lain adalah sumber daya penting bagi Pemerintah itu sendiri sebagai penopang utama pendapatan negara. Oleh karena itu, penting bagi Pemerintah untuk dapat mengelola aset secara memadai, mulai dari pendataan hingga proses pendaftaran dalam hal ini adalah aset Pemerintah Kota atau Pemerintah Daerah yang berupa tanah. Yang tak kalah penting juga, yaitu mensertifikatkan tanah-tanah yang belum memiliki sertifikatnya sebagai jaminan kepastian hukum bagi tanah – tanah yang merupakan aset Pemerintah Kota. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.²²

Kebutuhan akan tanah dewasa ini meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani tetapi juga dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman dibank, untuk keperluan jual beli, sewa menyewa. Begitu pentingnya, kegunaan tanah bagi kepentingan umum bagi orang atau badan hukum

²¹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 40.

²² Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012, hlm. 550.

menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.²³

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan, disatu sisi berlaku hukum tanah dengan hak Barat yang tercermin dalam *Agrarisch Besluit* tahun 1870 dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah hak Barat atau Tanah Eropa diantaranya tanah Hak *Eigendom Verponding*, Hak *Opstall*, Hak *Erfpacht* dan lain – lainnya. Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah yasan, tanah gogolan dan lainnya.

Negara Indonesia merupakan negara hukum yang bersumber Pancasila, Maka segala sesuatu harus berdasarkan pada hukum, Indonesia pada hakekatnya memiliki kekayaan sumber daya alam yang begitu besar meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai Rahmat Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada Bangsa Indonesia. Sehubungan dengan itu Pemerintah telah mengeluarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA) merupakan landasan utama bagi pengaturan masalah agraria di Indonesia yang didalamnya diatur masalah hak – hak atas tanah, hak atas air dan ruang angkasa.²⁴

Pada tanggal 24 September 1960, yang merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah diUndangkan dan dinyatakan berlakunya

²³ Florianus,S.PSangsun,*Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, VisiMedia, Jakarta, 2008, hlm. 1.

²⁴ H. Salim, HS, *Op.cit*, hlm. 3.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.²⁵ Maka berakhirlah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum di lapangan hukum pertanahan di Indonesia. Ketentuan ini sekaligus mencabut Hukum Agraria yang berlaku pada zaman penjajahan antara lain itu *Agrarische Wet* (Stb. 1870 Nomor 55), *Agrarische Besluit* dan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata khususnya Buku II tentang Kebendaan, salah satunya yang mengatur tentang masalah hak atas tanah.

Oleh karena itu menjadi kewajiban bagi Bangsa Indonesia untuk memanfaatkan dan mengelola kekayaan alam tersebut secara optimal. Untuk memberikan kepastian hukum bagi pengelolaan sumber daya agraria atau sumber daya alam dalam pengelolaannya khususnya yang meliputi bumi. Tanggal 9 April 1996 Pemerintah mengeluarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.²⁶ Undang – Undang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena Undang – Undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkenaan

²⁵ Budi Harsono, *Op.cit*, hlm. 1.

²⁶ Sutarno, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung, 2004, hlm. 151.

dengan lembaga Hak Tanggungan. Sedangkan, Menurut Salim H.S yang dimaksud dengan hukum jaminan adalah :

“Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.”²⁷

Hukum Jaminan didalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1131

KUHPerdara yang menyebutkan :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Selanjutnya, berkaitan dengan Hukum Jaminan diatas, Pasal 1132

KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Pemberian Hak Tanggungan merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijaminakan pelunasannya. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.²⁸ Dalam hal ini perjanjian pokok tersebut adalah perjanjian kredit.

Definisi mengenai Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 1 ayat (1)

UUHT, yang menyatakan :

²⁷ Salim HS, *Op.cit*, hlm. 6.

²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 28.

“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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Didalam Hak Tanggungan terdapat beberapa asas yang wajib terpenuhi, asas-asas tersebut meliputi :

1) Asas Publisitas

Asas Publisitas terdapat dalam Pasal 13 Ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (penjelasan Pasal 13 Ayat (1) UUHT).²⁹

2) Asas Spesialitas

Asas Spesialitas terdapat dalam penjelasan Pasal 11 Ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang

²⁹ *Ibid*, hlm. 43-44.

dijamin. Dengan kata lain, Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik.³⁰

3) Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi terdapat dalam Pasal 2 Ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) UUHT. Dalam penjelasan Pasal 2 Ayat (1) UUHT, yang dimaksud sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa “Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.” Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Menurut UUPA, yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Demikian menurut Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.³¹ Sedangkan menurut UUHT, objek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (2) Jo. Pasal 27 UUHT.

³⁰ *Ibid*, hlm. 42.

³¹ *Ibid*, hlm. 57.

Berikut ini adalah isi dari ketentuan Pasal 4 Ayat (1) sampai dengan Ayat (2) Jo. Pasal 27 UUHT :

1. Pasal 4 Ayat (1) UUHT

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

2. Pasal 4 Ayat (2) UUHT

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

3. Pasal 27 UUHT

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Selanjutnya ditentukan dalam Pasal 8 Ayat (1) UUHT mengenai Pemberi dari Hak Tanggungan itu sendiri, yang menyatakan bahwa :

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Sehubungan dengan Pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (2) Jo, Pasal 27 UUHT, oleh karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara.³²

Berdasarkan Pasal 9 UUHT, “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak

³² *Ibid*, hlm. 75.

Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perseorangan Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA).

Apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, demikian berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan

hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.³³ Demikian berdasarkan Pasal 14 Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3) UUHT.

Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Khusus mengenai siapa yang berwenang dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menunjuk PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 Ayat (1) sampai dengan Ayat (5) UUHT, yang memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya (7) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (2) UUHT, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 Ayat (1) UUHT dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

³³*Ibid*, hlm. 47.

4. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 Ayat (3) UUHT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 Ayat (4) UUHT.

Mengingat ketentuan yang termuat dalam Pasal 13 Ayat (2) UUHT diatas, PPAT berkewajiban melaksanakan ketentuan tersebut dikarenakan jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku, khususnya dalam hal ini apabila pihak kreditor dirugikan

F. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu dengan cara menggambarkan atau melukiskan suatu data, kemudian disusun secara sistematis untuk dianalisis dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dengan kata lain menggambarkan mengenai permasalahan kedudukan jaminan hak atas tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan secara sistematis, kemudian dianalisis menggunakan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah serta peraturan perundang - undangan lain yang terkait.

Adapun pengertian penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto adalah sebagai berikut :

“Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.”³⁴

Dalam penelitian ini untuk mendapatkan data – data yang memadai maka peneliti menggunakan metode sebagai berikut :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan – peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti.³⁵

Dalam hal ini tentang kajian mengenai Status Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap *Eigendom Verponding* Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

2. Metode Pendekatan

Dalam melaksanakan penelitian ini penulis melakukan metode pendekatan yuridis –normatif,³⁶ yaitu penelitian atau kajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial, yang dikenal hanya bahan hukum (bahan hukum primer, sekunder, dan tersier), jadi untuk menjelaskan hukum tersebut hanya digunakan konsep

³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 43.

³⁵ Ronny Hanitilijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalian Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97-98.

³⁶ *Ibid*, hlm. 15.

hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.³⁷ Dimana penelitian ini nantinya akan dapat memberikan gambaran secara jelas dan tepat perihal Status Hukum Pembebanan Terhadap *Eigendom Verponding* Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

3. Tahapan Penelitian

Penelitian dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu penelitian sekunder dan penelitian primer, pada penelitian sekunder dilakukan dengan cara inventarisir data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, pada penelitian primer diantaranya membuat pertanyaan dan wawancara. Oleh karena itu penelitian dibagi menjadi dua tahapan yaitu:³⁸

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan (*Library research*), yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari berbagai literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas. Adapun bahan hukum yang dipergunakan terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu :

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti :

a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

b) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata;

³⁷Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 87.

³⁸Ronny hanitjio Soemitro, *Op.cit*, hlm. 98.

- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g) Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110- 1039 Tanggal 18 April 1996;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertifikat Hak Tanggungan;
- i) Surat Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
- j) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil karya ilmiah dan hasil penelitian.³⁹ Termasuk juga buku - buku maupun referensi yang relevan berkaitan dengan kedudukan jaminan hak atas tanah yang belum didaftarkan hak tanggungan dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi mengenai bahan primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Hukum “Black’s Law”, dan data internet.⁴⁰

Penelitian ini bertujuan mengkaji, meneliti dan menelusuri data sekunder yang berupa data – data hukum primer, sekunder dan tersier dan hal – hal yang bersifat teoritis, yang berhubungan dengan Status Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap *Eigendom Verponding* Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang dilakukan dengan studi pustaka.

b. Penelitian Lapangan

³⁹ *Ibid*, hlm. 25.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 29.

Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan pengamatan langsung di lapangan dalam hal ini di instansi yang berkaitan dengan objek penulisan, yang kemudian data yang dihasilkan tersebut dijadikan sebagai data primer. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendukung data sekunder dengan mengumpulkan data yang berhubungan dengan Status Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap *Eigendom Verponding* Dihubungkan Dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan kepada pihak – pihak yang berkompeten terhadap masalah yang diteliti. Penulis mengumpulkan data secara langsung dengan mengadakan wawancara agar mendapat informasi yang lebih lengkap.

4. Teknik Pengumpul Data

Studi kepustakaan, yaitu dengan cara mengambil dari bahan bahan pustaka berupa konsep-konsep dan teori-teori, pendapat para ahli atau penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan⁴¹ Teknik pengumpulan data dilakukan sesuai dengan pendekatan yang digunakan oleh Peneliti sebagai salah satu instrumen penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan (*Library Research*), demikian juga melalui studi lapangan yang dipergunakan seperti :

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

⁴¹ *Ibid*, hlm. 23.

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data sebagaimana dilakukan dengan cara penelaahan data yg meliputi aturan hukum UUD 1945, Undang – Undang / Perpu, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri serta mempelajari dokumen – dokumen atau bahan – bahan pustaka, seperti buku – buku, literatur – literatur dan jurnal ilmiah serta makalah seminar yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Data sekunder ini diperoleh dari bahan – bahan hukum yang terdiri atas:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan – bahan hukum yang terdiri aturan peraturan perundang – Undangan antara lain :

- (a) Undang – Undang Dasar 1945
- (b) Undang – Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- (c) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan–bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya hasil–hasil penelitian, ataupun pendapat ahli hukum.⁴²

3) Bahan Hukum Tersier

⁴²*Ibid*, hlm. 87.

Yaitu bahan–bahan yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder diantaranya kamus hukum, juklak dan lain–lain yang berhubungan dengan Status Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap *Eigendom Verponding* Dihubungkan Dengan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

b. Data Lapangan

Penelitian lapangan dimaksudkan untuk dapat memperoleh data primer dalam menunjang dan melengkapi data sekunder, sebagaimana dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan melalui wawancara (*Interview*) yang terstruktur yaitu untuk mendapatkan data dan penjelasan yang akurat, maka penulis melakukan wawancara dengan para pihak yang berkompeten. Pihak yang berkompeten ini adalah sebagai berikut:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung.
2. Ketua Pengadilan Tinggi Bandung.

Tidak hanya melakukan wawancara, akan tetapi dapat dilakukan melalui observasi di lapangan untuk melihat secara langsung legalitas berkas Status Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap *Eigendom Verponding* Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

5. Alat Pengumpul Data

Sebagai instrument penelitian, peneliti menggunakan alat pengumpul data sebagai berikut :

a. Data Kepustakaan

Alat yang digunakan oleh peneliti dalam pengumpulan data kepubstakaan adalah alat – alat tulis dan buku dimana peneliti membuat catatan – catatan tentang data – data yang diperlukan serta ditransfer melalui alat elektronik berupa laptop guna mendukung proses penyusunan dengan data – data yang diperoleh.

b. Data lapangan

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian dilapangan ini berupa catatan lapangan tentang beberapa peristiwa yang terkait dengan penelitian yang penulis lakukan melalui wawancara dengan Pihak yang berwenang. Permasalahan yang diteliti menggunakan pedoman wawancara terstruktur (*Directive Interview*) atau wawancara bebas (*Non Directive Interview*) dimana peneliti dapat menggunakan alat perekam suara (*Voice Recorder*) sebagai instrument penunjang pelaksanaan penelitian dalam melakukan wawancara.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis dengan menggunakan metode *deskriptif*, yaitu hanya akan menggambarkan saja dari hasil penelitian yang berhubungan dengan pokok permasalahan. Analisis dapat dirumuskan

sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala – gejala tertentu .⁴³

Sedangkan data yang sudah dianalisis akan disajikan dengan metode *yuridis kualitatif*, yaitu “Seluruh data yang diperoleh diinventarisasi, dikaji dan diteliti secara menyeluruh, sistematis dan terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas atau dengan memberikan komentar – komentar dan tidak menggunakan angka – angka. Maka dari analisis data tersebut penulis harapan dapat menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian ini⁴⁴.

7. Lokasi Penelitian

Penelitian ini secara umum dilakukan di wilayah Bandung dan Jakarta yang meliputi:

a. Perpustakaan

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung,
Jalan Lengkong Besar Nomor 68 Bandung.
2. Perpustakaan Universitas Padjajaran Bandung,
Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung.
3. Perpustakaan Daerah
Jalan Soekarno Hatta Bandung.

b. Instansi

1. Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung,

⁴³ Bahder Johan Nasution, *Op.cit*, hlm. 10.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 116.

Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Sekejati, Buahbatu, Kota Bandung.

2. Pengadilan Negeri Bandung,

Jalan L.L.R.E Martadinata No. 74-80, Bandung 40114.

Lokasi penelitian diatas dipilih dengan alasan bahwa instansi dan lokasi tersebut memiliki hubungan yang sangat dekat dengan materi penelitian yang dilakukan oleh penulis.