

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG HAK TANGGUNGAN, OBJEK TANAH DAN BENCANA ALAM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian memiliki peran penting dalam kehidupan manusia. Karena dengan manusia melakukan perjanjian dengan manusia lainnya maka dapat berlajannya berbagai kegiatan. Perjanjian menjadi sarana bagi manusia guna memenuhi segala kebutuhan hidupnya (Az, 2019, hal. 7–8). Dengan mobilitas kehidupan manusia guna mempertahankan kehidupannya, hadirnya suatu perjanjian menjadi sangat penting. Pengertian perjanjian sebagaimana yang digagaskan oleh Subekti bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang telah berjanji kepada orang lain atau dapat dikatakan telah dilakukannya janji antara dua orang untuk melaksanakan suatu hal tertentu (Simanjuntak, 2015, hal. 285). Dapat disimpulkan dari pengertian tersebut bahwa perjanjian merupakan suatu hal yang mengikat para pihak yang telah melakukan janji terhadap masing-masing pihak.

Wirjono Prodjodikoro memberikan pendapatnya bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum perihal harta benda yang dimiliki oleh kedua belah pihak, kemudian terdapat keadaan salah satu pihak

tersebut telah berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu ataupun untuk tidak melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan dari janji yang telah dibuat tersebut(Simanjuntak, 2015, hal. 285).

Menurut R. Setiawan, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum, yang salah satu pihak atau lebih telah mengikatkan dirinya atau diantara kedua belah pihak saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih(Simanjuntak, 2015, hal. 285).

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, yang memiliki pengertian bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang melibatkan harta kekayaan atau harta benda yang dimiliki oleh dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada salah satu pihak guna memperoleh prestasi sedangkan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi(Az, 2019, hal. 7).

Berdasarkan ketentuan yang terdapat di Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu: Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Berdasarkan pengertian-pengertian perjanjian yang telah diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang masing-masing pihaknya harus melaksanakan hak dan kewajiban dalam sebuah kesepakatan guna terwujudnya perjanjian yang sempurna(Az, 2019, hal. 48).

2. Dasar Hukum Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu bagian terpenting dalam hukum perdata yang diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Az, 2019, hal. 48).

Berdasarkan ketentuan yang terdapat di Pasal 1313 KUH Perdata, pengertian perjanjian yaitu: Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut pengertian yang telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa pengertian perjanjian merupakan suatu perbuatan seseorang yang memiliki niat untuk menjalin suatu hubungan hukum dengan seseorang lainnya agar saling mengikatkan diri masing-masing.

3. Asas-asas Perjanjian

Terdapat asas-asas dalam perjanjian yang perlu diketahui dan dipahami, diantaranya sebagai berikut:

a) Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak memiliki maksud bahwa semua perjanjian yang telah disepakati dan dibuat secara sah maka akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihaknya (Simanjuntak, 2015, hal. 286). Asas kebebasan berkontrak telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.). Asas kebebasan berkontrak memiliki arti bahwa seseorang memiliki kebebasan untuk melaksanakan perjanjian,

bebas menentukan perihal apa saja yang diperjanjian, bebas untuk menentukan bentuk perjanjiannya(Az, 2019, hal. 67).

b) Asas konsensualisme

Asas konsensualisme memiliki maksud bahwa suatu perjanjian akan lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antarpara pihak yang terlibat(Simanjuntak, 2015, hal. 286). Asaskonsensualisme telah tercantum dalam Pasal 1320 (1) KUHPerdara bahwa adanya kata kesepakatan antara para pihak merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian(Az, 2019, hal. 67).

c) Asas itikad baik (*good faith*).

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa: Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik(Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.). Dalam sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak, harusadanya kepercayaan atau keyakinan yang kuat dari para pihaknya sendiri(Az, 2019, hal. 68). Asas itikad baik memiliki maksud bahwa para pihak (kreditur maupun debitur) harus melaksanakan substansi yang terdapat dalam kontrak berlandaskan kepercayaan dan keyakinan yang kuat dari para pihak(Az, 2019, hal. 68).

d) Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat memiliki arti bahwa setiap perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan oleh para pihak akan berlaku mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak(Az, 2019, hal. 69).

e) Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang hendak melaksanakan perjanjian diperuntukan demi kepentingan perseorangan saja (Az, 2019, hal. 69). Sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang menegaskan bahwa: Pada umumnya, seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian, selain untuk dirinya sendiri (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.).

f) Asas keseimbangan

Asas keseimbangan merupakan asas yang menghendaki para pihak yang terlibat untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian (Az, 2019, hal. 71). Kreditur berhak untuk menuntut prestasi terhadap perjanjian yang telah dibuat, sedangkan debitur berkewajiban untuk melaksanakan perjanjian sesuai dengan itikad baik (Az, 2019, hal. 71).

g) Asas kepastian hukum

Asas kepastian hukum dapat disebut dengan asas *pacta sunt servanda* yang merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi yang terdapat dalam suatu kontrak yang telah dibuat dan dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana menghormati undang-undang (Az, 2019, hal. 71).

h) Asas kepatutan

Asas kepatutan memiliki makna bahwa yang harus dilakukan adalah tindakan yang patut dan pantas saja (Az, 2019, hal. 71–72).

i) Asas moral

Asas moral bermakna bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat

dan dilaksanakan tidak boleh melanggar batas moral pada suatu lingkungan yang berlaku (Az, 2019, hal. 71).

j) Asas persamaan hukum

Asas ini bermakna bahwa para pihak atau subjek hukum yang akan mengadakan suatu perjanjian harus memiliki kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dihadapan hukum (Az, 2019, hal. 70).

k) Asas kebiasaan

Asas kebiasaan merupakan suatu asas yang bermakna bahwa tindakan yang dilakukan oleh para pihak harus mengikuti kebiasaan yang normatif sebagaimana berlaku dalam perjanjian (Az, 2019, hal. 72).

4. Jenis-jenis Perjanjian

Dalam hukum perdata terdapat beberapa jenis-jenis perjanjian yang perlu untuk dipahami, diantaranya:

a) Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik merupakan suatu perjanjian yang menghadirkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian (Simanjuntak, 2015, hal. 289). Contoh dari perjanjian timbal balik diantaranya terdapat perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian pinjam meminjam (Simanjuntak, 2015, hal. 289).

b) Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak merupakan suatu perjanjian yang melahirkan kewajiban hanya pada satu pihak saja sedangkan pihak yang lain hanya menerima haknya saja (Simanjuntak, 2015, hal. 289). Contoh perjanjian sepihak yaitu seperti hibah, perjanjian pinjam ganti (289

Simanjuntak, 2015).

c) Perjanjian cuma-Cuma

Perjanjian cuma-cuma merupakan suatu perjanjian yang mengakibatkan pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak lainnya dalam perjanjian tersebut, namun tidak menerima manfaat atas sesuatu yang telah diberikannya(Simanjuntak, 2015, hal. 289). Contoh perjanjian cuma-cuma yaitu diantaranya hibah, perjanjian pinjam ganti(289 Simanjuntak, 2015).

d) Perjanjian atas beban

Perjanjian atas beban memiliki pengertian bahwa suatu perjanjian yang mana terhadap prestasi yang telah dilakukan oleh pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain, diantara kedua prestasi yang telah dilakukan tersebut memiliki hubungan hukum(Simanjuntak, 2015, hal. 289). Contoh dari perjanjian atas beban yaitu perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa(Simanjuntak, 2015, hal. 289).

e) Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual merupakan suatu perjanjian yang lahir karena adanya kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut(Simanjuntak, 2015, hal. 289).

f) Perjanjian riil

Perjanjian riil merupakan suatu perjanjian yang lahir diakibatkan terjadinya suatu kesepakatan antara para pihak yang diikuti dengan penyerahan secara nyata atas barang yang telah disepakati(Simanjuntak, 2015, hal. 289). Contoh dari perjanjian riil yaitu perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam-pakai(Simanjuntak, 2015, hal. 289).

g) Perjanjian bernama (perjanjian *nominaat*)

Perjanjian bernama yaitu suatu perjanjian yang memiliki nama tertentu yang secara khusus telah diatur oleh undang-undang (Simanjuntak, 2015, hal. 289). Artinya perjanjian bernama adalah suatu perjanjian yang namanya telah secara tegas diatur dalam undang-undang, bukan ada karena adanya suatu kebiasaan masyarakat. Contoh perjanjian bernama yaitu perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian pinjam meminjam, perjanjian tukar menukar (Simanjuntak, 2015, hal. 289).

h) Perjanjian tidak bernama (perjanjian *innominaat*)

Perjanjian tidak bernama adalah suatu perjanjian yang tidak memiliki nama tertentu karena undang-undang tidak mengaturnya secara khusus (Simanjuntak, 2015, hal. 289). Perjanjian tidak bernama ada namun namanya tidak diatur dalam undang-undang, karena dalam kenyataannya perjanjian ini sering dilakukan oleh masyarakat sehingga dapat dikatakan sebagai perjanjian juga, meskipun namanya tidak diatur dalam undang-undang. Contohnya seperti perjanjian *leasing*, *fidusia* (Simanjuntak, 2015, hal. 289).

i) Perjanjian *liberatoir*

Perjanjian *liberatoir* merupakan suatu perjanjian yang melepaskan seseorang dari keterkaitannya dari suatu kewajiban hukum tertentu (Simanjuntak, 2015, hal. 289). Contoh perjanjian ini adalah perjanjian pembebasan hutang (Simanjuntak, 2015, hal. 289)

j) Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan merupakan suatu perjanjian guna memberikan

atau mengalihkan atau menimbulkan atau mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan. contoh dari perjanjian kebendaan yaitu perjanjian jual beli(Simanjuntak, 2015, hal. 289).

k) Perjanjian *obligatoir*

Perjanjian *Obligatoir* merupakan suatu perjanjian yang melahirkan perikatan diantara kedua belah pihak(Simanjuntak, 2015, hal. 290).

l) Perjanjian *accessoir*

Perjanjian *accessoir* merupakan suatu perjanjian yang menempelpada perjanjian pokoknya, contohnya perjanjian gadai, borgtocht, hak tanggungan(Simanjuntak, 2015, hal. 290).

5. Syarat sahnya Perjanjian

Setiap orang memiliki hak dan kebebasan untuk melakukan suatu perjanjian dengan ketentuan harus memenuhi atau sesuai dengan syarat-sahnya perjanjian agar perjanjian yang dibuat tersebut menjadi sah dihadapan hukum(Az, 2019, hal. 50). Syarat sahnya perjanjian telah diatur secara tegas dalam Pasal 1320KUH Perdata yang harus dipahami agar terciptanya suatu perjanjian yang sah, diantaranya:

a) Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan merupakan suatu persamaan pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya(Az, 2019, hal. 50). Pernyataan persetujuan dapat dilaksanakan secara langsung atau diam-diam. Pernyataan tersebut tentunya dapat berupa ucapan, teks, atau tanda/isyarat(Az, 2019, hal. 50).

b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk melakukan sesuatu merupakan suatu kemampuan guna melaksanakan perbuatan hukum(Az, 2019, hal. 52). Orang yang

akan melaksanakan perjanjian dengan orang lainnya harus orang yang termasuk kedalam orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana undang-undang telah mengaturnya (Az, 2019, hal. 52). Orang yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan seseorang menurut Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu 21 tahun, sebagaimana pasal tersebut berbunyi: Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya. Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.

Berdasarkan dari penjelasan Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, bahwa seseorang dianggap telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum ketika setidaknya berusia dua puluh satu tahun dan apabila dia belum berusia dua puluh satu tahun namun telah menikah maka dianggap telah dewasa atau cakap hukum. Apabila sebelum dua puluh satu tahun pernikahannya tidak berhasil dan bercerai maka orang tersebut tetap dianggap telah dewasa sehingga sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Ukuran kedewasaan seseorang menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yaitu 19 tahun. Bunyi pasal 7 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yaitu. Perkawinan hanya diizinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (sembilan belas) tahun.

Dengan adanya peraturan dari pasal tersebut, terdapat kebaruan bahwa batas dewasa antara perempuan dan laki-laki dipersamakan yaitu sembilan belas tahun.

Ukuran kedewasaan seseorang berdasarkan Pasal 98 ayat 1) Kompilasi Hukum Islam yaitu 21 tahun, dengan bunyi pasal:

Batas umur anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa adalah 21 tahun, sepanjang anak tersebut tidak bercacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan perkawinan.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka yang telah dianggap dewasa dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu ketika seseorang telah berusia minimal 21 tahun.

Ukuran kedewasaan menurut SK Mendagri Dirjen Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) No. Dpt.7/539/7-77, tertanggal 13-7-1977, yaitu berbunyi: Mengenai soal dewasa dapat diadakan pemberdaan dalam:

- a. Dewasa politik, misalnya adalah batas umur 17 tahun untuk dapat ikut pemilu;
- b. Dewasa seksuil, misalnya adalah batas umur 18 tahun untuk dapat melangsungkan pernikahan menurut Undang-Undang Perkawinan yang baru;
- c. Dewasa hukum. dewasa hukum dimaksudkan adalah batas umur

tertentu menurut huku yang dapat dianggap cakap bertindak dalam hukum.(Tobing, 2016).

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah dijelaskan, dapat diketahui bahwa batas usia kedewasaan seseorang memiliki perbedaan sehingga tidak adanya keseragaman mengenai batas usia dewasa atau cakap seseorang dalam peraturan perundang-undangan. Beberapa golongan orang yang dianggap tidak cakap hukum yang terkandung dalam Pasal 1330 KUH Perdata sehingga tidak diperbolehkan untuk melakukan perbuatan hukum oleh undang-undang, diantaranya:

- 1) Orang yang belum dewasa
 - 2) Orang yang berada di bawah pengampuan
 - 3) Orang-orang perempuan, dalam hal ditetapkan undang-undang.
- c) Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dapat dikatakan sebagai objek dari perjanjian. Objek dari suatu perjanjian adalah prestasi(Az, 2019, hal. 53). Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh debitur dan suatu hak yang didapatkan oleh kreditur(Az, 2019, hal. 53).

Sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri dari:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu(Az, 2019, hal. 53).

Prestasi merupakan suatu yang harus dapat ditentukan, diperbolehkan, serta dapat dinilai dengan uang(Az, 2019, hal. 53). Hal tersebut relevan dengan apa yang terkandung dalam Pasal 1332 KUH Perdata, yaitu:

Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Berdasarkan penjelasan dari pasal tersebut bahwa barang-barang yang dapat dijadikan sebagai objek perjanjian adalah benda atau barang yang pada dasarnya memiliki nilai sehingga dapat diperjual belikan.

d) Adanya suatu sebab yang halal

Sebab yang halal bermaksud bahwa isi dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak boleh menyimpang dari ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta tidak boleh menyimpang dari norma ketertiban dan kesusilaan(Az, 2019, hal. 54).

Syarat pertama dan kedua yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian dapat disebut dengan syarat subjektif. Di sebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang melakukan dan terlibat dalam perjanjian(Az, 2019, hal. 55).

Syarat ketiga dan keempat yaitu adanya suatu hal tertentu dan adanya suatu sebab yang halal dapat disebut syarat objektif. Disebut syarat objektif karena menyangkut perihal objek dari perjanjian yang telah dibuat(Az, 2019, hal. 55). Apabila terdapat syarat tersebut yang tidak mampu untuk dipenuhi oleh para pihak maka perjanjian yang telah dibuat menjadi batal demi hukum(Az, 2019, hal. 55).

Apabila perjanjian batal demi hukum maka perjanjian yang telah dibuat tersebut dianggap tidak pernah ada, tanpa melalui pembatalan di Pengadilan(Az, 2019, hal. 55).

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit merupakan suatu penyediaan dana ataupun hal yang serupa dengan hal tersebut, yang didasari atas adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lainnya yang berkewajiban untuk membayar utangnya setelah tenggat waktu serta bunga yang telah ditentukan (HS, 2016, hal. 29). Pengertian kredit tersebut terdapat dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa kredit dapat disebut juga dengan kegiatan pinjam meminjam.

Menurut kamus hukum, pengertian kredit yaitu suatu pemberian uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan suatu perjanjian atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dengan bunga setelah jangka waktu tertentu (Suharsono, 2010, hal. 20).

Dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan suatu layanan untuk memberikan uang dalam bentuk pinjaman dari lembaga keuangan kepada seseorang yang membutuhkan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi.

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Dalam hukum perdata, perjanjian kredit termasuk ke dalam bentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1754 KUHPerdata, disebutkan

mengenai pengertian pinjam meminjam yaitu: Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit dapat dipersamakan dengan perjanjian pinjam meminjam dalam hukum perdata. Karena bentuknya adalah perjanjian maka untuk kedua belah pihak dalam perjanjian kredit saling mengikatkan dirinya, dimana dalam hal ini terdapat satu pihak yang memiliki kewajiban dan pihak lainnya memiliki hak yang harus didapatkannya.

3. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit

Para pihak dalam perjanjian kredit yang harus diketahui diantaranya:

a) Kreditur

Kreditur adalah individu atau badan hukum yang mempunyai piutang terhadap debitur (Suharsono, 2010, hal. 20). Kreditur merupakan pihak yang memberikan kredit atau hutang kepada pihak lainnya yaitu debitur. Dalam perjanjian kredit yang terjadi di perbankan pihak krediturnya yaitu pihak bank. Dapat dikatakan bahwa kreditur adalah pihak yang memiliki hak atas prestasi yang harus dilaksanakan oleh debitur (Dewi, 2020, hal. 101).

b) Debitur

Debitur adalah individu atau badan hukum yang mempunya utang kepada kreditur(Suharsono, 2010, hal. 9). Debitur merupakan pihak yang menerima kredit atau pihak yang berhutang kepada kreditur. Dalam hal kredit di perbankan yang menjadi debitur adalah pihak nasabah. Dapat dikatakan bahwa debitur merupakan pihak yang berutang dan berkewajiban melaksanakan prestasinya yaitu melunasi hutang(Dewi, 2020, hal. 101).

C. Tinjauan Tentang Hukum Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Menurut pendapat Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, pengertian hukum jaminan adalah Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan, peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah(HS, 2016, hal. 6). Pendapat mengenai pengertian hukum jaminan berikutnya yaitu dari J. Satrio yang menyatakan bahwa: Hukum jaminan merupakan suatu peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur(HS, 2016, hal. 6).

Melihat adanya kelemahan-kelemahan yang terdapat dari pengertian hukum jaminan yang digagas oleh Sri Soedewi Masjhoen

Sofwan dan J. Satrio maka Salim HS memberikan pendapat guna menyempurnakan pengertian dari hukum jaminan tersebut.

Hukum jaminan menurut Salim HS yaitu : Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.(HS, 2016, hal. 6).

Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hukum jaminan menurut Salim HS, diantaranya:

- a) Adanya kaidah hukum
- b) Adanya pemberi dan penerima jaminan
- c) Adanya jaminan(HS, 2016, hal. 7)
- d) Adanya fasilitas kredit(HS,2016,hal.8)

2. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari terjemahan bahasa belanda, yaitu *zekenrheid* atau *cautie*. *zekenrheid* atau *cautie* mencakup secara umum kreditur menjain dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya(HS, 2016, hal. 21).

Istilah jaminan dikenal juga dengan istilah agunan, sebagaimana dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa pengertian dari agunan yaitu : Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Pengertian jaminan juga dikemukakan oleh Hartono Hadisoeparto, bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk

memberikan keyakinan bahwa debitur akan melakukan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perikatan(HS, 2016, hal. 22). Dalam pengertian tersebut difokuskan pada kewajiban yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur serta objek yang akan dijadikan sebagai jaminan harus dapat dinilai dengan uang. Dan jaminan baru timbul karena adanya suatu perikatan yang dilakukan oleh kreditur dan debitur.

Selanjutnya pengertian jaminan yang dikemukakan oleh M. Bahsan bahwa jaminan merupakan segala sesuatu yang diberikan oleh debitur guna menjamin utang piutang yang dilakukannya kepada kreditur(HS, 2016, hal. 22).

Pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan suatu hal yang dimanfaatkan guna menjamin utang piutang antara kreditur dan debitur. Sehingga debitur harus memberikan barang yang akan menjamin utangnya tersebut kepada kreditur.

3. Jenis-jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menjadi dua macam, diantaranya:

a) Jaminan materiil (kebendaan)

Jaminan materiil dapat dikatakan sebagai jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri kebendaan yang dimaksudkan bahwa memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan memiliki sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan(HS, 2016, hal. 22). Unsur-unsur yang terkandung dalam jaminan materiil diantaranya:

- 1) Hak mutlak atas suatu benda;
- 2) Memiliki ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;

- 3) Dapat dipertahankan terhadap siapapun;
- 4) Selalu mengikuti bendanya.
- 5) Dapat dialihkan kepada pihak lainnya(HS, 2016, hal. 23).

Macam-macam jaminan yang tergolong ke dalam jaminan kebendaan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Gadai (*pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
- 2) Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;
- 3) Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- 4) Jaminan fidusia, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;(HS, 2016, hal. 25).

b) Jaminan imateriil (perorangan)

Jaminan imateriil dapat dikatakan sebagai jaminan perorangan. Dalam jaminan perorangan tidak memiliki hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan(HS, 2016, hal. 23).

Unsur-unsur yang terkandung dalam jaminan perorangan, diantaranya:

- 1) Memiliki hubungan langsung kepada orang tertentu;
- 2) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu;
- 3) Terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya(HS,2016,

hal. 23).

Macam-macam jaminan yang tergolong ke dalam jaminanperorangan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Penanggung (*borg*), yaitu orang lain yang dapat ditagih(HS, 2016, hal. 25);
- 2) Tanggung menanggung, dipersamakan dengan tanggung renteng(HS, 2016, hal. 25).
- 3) Perjanjian garansi(HS, 2016, hal. 25).

4. Jaminan Kredit

Berdasarkan Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan yang berbunyi: Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan Berdasarkan penjelasan pasal tersebut, maka dapat diketahui bahwa tidak mungkin suatu kredit akan terjadi apabila tidak adanya suatu benda yang dijadikan sebagai jaminan.

Benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan kepada lembaga perbankan atau lembaga keuangan bukan perbankan memiliki syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, karena tidak semua benda jaminan dapat dijadikan sebagai jaminan(HS, 2016, hal. 27).

Syarat yang harus dipenuhi bagi benda jaminan yang baik dan benar, diantaranya:

- a) Benda tersebut dapat secara mudah membantu untuk mendapatkan kredit bagi pihak debitur(HS, 2016, hal. 27);
- b) Tidak memberikan kelemahan bagi debitur untuk melakukan atau meneruskan usahanya(HS, 2016, hal. 27);

c) Dapat memberikan kepastian kepada pihak kreditur, dimaksudkan agar dalam hal akan dilakukannya eksekusi barang jaminan harus selalu siap sedia dan yang mudah untuk diuangkan guna melunasi hutang debitur(HS, 2016, hal. 28).

Dengan hadirnya benda jaminan, maka debitur dapat memperoleh kredit dari perbankan(HS, 2016, hal. 28). Jaminan kredit dapat dijadikan sebagai kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur, bahwa dengan adanya sebuah jaminan maka dapat memberikan kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari pihak debitur(HS, 2016, hal. 28). Bagi debitur, dengan adanya benda yang dijadikan jaminan maka dapat memberikan kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang telah ditentuka(HS, 2016, hal. 28).

D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan pendapat Prof Budi Harsono hak tanggungan adalah suatu bentuk penguasaan hak atas tanah, yang meliputi kuasa seorang kreditur untuk melakukan sesuatu atas tanah yang dijadikan jaminan. Namun secara fisiknya tidak untuk dimiliki maupun digunakan melainkan dijual jika debitur ingkar janji dan menerima seluruh atau sebagian hasilnya sebagai pelunasan utang debitur(HS, 2016, hal. 97).

Berdasarkan kamus hukum, hak tanggungan merupakan suatu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang dengan atau tanpa benda-benda lain yang merupakan bagian dari tanah tersebut,

untuk memberikan prioritas kepada kreditur tertentu di atas kreditur lain untuk penyelesaian hutang tertentu(Suharsono, 2010, hal. 13).

Hak tanggungan merupakan suatu hak pembebanan jaminan yang diberikan pembebanan terhadap tanah yang diikuti oleh semua hal yang terikat dengan objek tanah akan mengikutinya atau tidak atas benda-benda lainnya yang masih menjadi satu kesatuan dengan objek tanah yang diperjanjikan guna pelunasan hutang(Dewi, 2020, hal. 102).

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maka peraturan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah yang telah lahir terlebih dahulu menjadi tidak berlaku lagi, seperti Bab 21 Buku II KUH Perdata yang berkaitan dengan hipotek dan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190(HS, 2016, hal. 98–99). Ketentuan tersebut tidak berlaku lagi karena dinilai tidak relevan lagi dengan kegiatan perkreditan di Indonesia(HS, 2016, hal. 99).

Munculnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dikarenakan terdapat suatu instruksi dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(HS, 2016, hal. 99).

Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi:Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna

bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam Undang-Undang(Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, 1960).

Namun, terdapat ketentuan dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa: Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan- ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190(Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, 1960).

Maka, sebelum adanya undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan, perihal hak tanggungan masih diberlakukan peraturan yang sudah ada.

Pada tanggal 9 April 1996 telah lahir dan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah(HS, 2016, hal. 99).

Terdapat beberapa pertimbangan untuk melahirkan Undang Nomor4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, diantaranya:

- a) Semakin meningkatnya pembangunan nasional yang memfokuskan pada bidang ekonomi, sehingga membutuhkan penyediaan dana yang besar, dan diperlukannya lembagajaminan yang kokoh serta mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang

memiliki kepentingan terhadap hal tersebut, yang dapat memberi dorongan terhadap peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur sebagaimana yang diamanatkan oleh Pancasila dan Undang- Undang Dasar Tahun 1945(HS, 2016, hal. 100).

- b) Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ketentuan yang lengkap perihal hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk(HS,2016, hal. 100).
- c) Ketentuan perihal hypotheek yang diatur ada Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan perihal 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 Agraria, masih diberlakukan untuk sementara hingga lahirnya undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan, dinilai telah tidak relevan lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan Indonesia(HS, 2016, hal. 100).
- d) Melihat dari perkembangan yang akan terjadi pada bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta guna memenuhi kebutuhan masyarakat selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Paik atas tanah wajib untuk didaftarkan dan menurut sifatnya yang dapat

dipindahtanggankan, maka perlunya untuk dibebani hak tanggungan(HS, 2016, hal. 100–101).

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka perlu dilahirkannya Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah agar tidak terjadi dualisme hukum terhadap pembebanan hak atas tanah. Dengan hadirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah mewujudkan unifikasi hukum di Indonesia perihal pembebanan hak atas tanah.

3. Asas-asas Hak Tanggungan

Sebagaimana yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur mengenai asas-asas yang terdapat pada hak tanggungan, diantaranya:

a) Droit de Preference

Asas droit de preference merupakan suatu hak yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak tanggungan bahwa kedudukan kreditur lebih diutamakan dari pada kreditur- kreditur lainnya(HS, 2016, hal. 102). Hal tersebut telah jelas diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

b) Droit de suite

Asas droit de suite merupakan suatu asas yang memiliki maksud bahwa hak tanggungan akan selalu mengikuti ke dalam tangan siapapun objek itu berada(HS, 2016, hal. 103). Hal tersebut

tercantum tegas dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

c) Tidak dapat di bagi-bagi

Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bahwa hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat di bagi-bagi, terkecuali ada suatu perjanjian yang mengatur lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996)

d) Asas Accessoir

Asas accessoir memiliki makna bahwa hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (HS, 2016, hal. 103). Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 10 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

e) Asas spesialisitas,

Asas spesialisitas bermakna bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (HS, 2016, hal. 103). Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 11 ayat

- (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :
- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf

a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
- f. Asas Publisitas

Asas publisitas memiliki makna bahwa hak tanggungan wajib untuk didaftarkan pada kantor pertanahan (HS, 2016, hal. 103). Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi: Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

- f) Asas pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti (HS, 2016, hal. 103).
Asas ini memiliki makna bahwa dalam hal akan dilaksanakannya eksekusi terhadap tanah yang dibebani atashak tanggungan harus dilakukan dapat dilakukan dengan mudah dan pasti.
- g) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (HS, 2016, hal. 102).
Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi: “Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanahberikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan miliki pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggunga yang bersangkutan.

- h) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada(HS, 2016, hal. 103).

Sebagaimana dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yangberbunyi:

Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

- i) Dapat menjamin lebih dari satu utang(HS, 2016, hal. 103).

Sebagaimana dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yangberbunyi:

Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal

dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

4. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan telah secara tegas diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi:

(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, yang dapat menjadi”.

Subjek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pihak yang disebut sebagai pemberi hak tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum(HS, 2016, hal. 104). Pemberi hak tanggungan memiliki kewenangan untuk dapat melaksanakan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan(HS, 2016, hal. 104). Pemberi hak tanggungan disebut juga sebagai debitur(HS, 2016, hal. 104). Pemegang hak tanggungan dapat berupa

perorangan atau badan hukum, dan bertindak sebagai pihak yang memiliki hutang. Pemegang hak tanggungan dapat disebut sebagai kreditur(HS, 2016, hal. 104).

5. Objek Hak Tanggungan

Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atastanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, hak atas tanah yang dapat di bebani Hak Tanggungan diantaranya:

a) Hak Milik

Hak milik merupakan hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasam dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kaulatan sepenuhnya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, hak orang lain(HS, 2016, hal. 106).

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengertian hak milik yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA(HS, 2016, hal. 106).

b) Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 720 KUH Perdata, yaitu : Hak Guna Usaha adalah suatu hak kebendaan guna menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada di pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang,

baik berupa hasil atau pendapatan.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1966 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengertian Hak Guna Usaha yaitu Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan

c) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (HS, 2016, hal. 127). Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 hingga Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 19 hingga Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 (HS, 2016, hal. 127).

d) Hak Pakai (baik hak milik maupun hak atas negara)

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pengertian hak pakai yaitu : Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-

undang ini.

Unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hak pakai, diantaranya:

- 1) Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil(HS, 2016, hal. 135).
 - 2) Objeknya berupa tanah yang dikuasai oleh negara atau hak milik(HS, 2016, hal. 135).
 - 3) Pejabat yang berwenang atau memiliki tanah yang dapat memberikan kewenangan pada penggunaan hak pakai(HS, 2016, hal. 135).
 - 4) Syarat yang harus dipenuhi yaitu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku(HS,2016, hal. 136).
- e) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan(HS, 2016, hal. 105).

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan, namun harus memenuhi persyaratan yang telah diatur. Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Dapat dinilai dengan uang(HS, 2016, hal. 104).
- b) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum(HS, 2016, hal.104).

- c) Memiliki sifat dapat dipindah tangankan(HS, 2016, hal. 104).
- d) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang(HS, 2016, hal.104)

6. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Tata cara pemberian hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berikut adalah tata cara pemberian hak tanggungan, dengan secara langsung diantaranya:

- a) Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang(HS, 2016, hal. 146).
- b) Pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan(APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku(HS, 2016, hal. 146).
- c) Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, namun belum dilaksanakan, pemberian hak tanggungan dilaksanakan berbarengan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berkaitan(HS, 2016, hal. 146)

7. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah dibuat oleh PPAT harus daftarkan(HS, 2016, hal. 179). Berikut tata cara pendaftaran Hak Tanggungan, diantaranya:

- a) Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan(HS, 2016, hal. 179);
- b) Selambat-lambatnya 7 hari setelah pemberian hak tanggungan oleh PPAT wajib mengirimkan akta pendaftaran haktanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan berikut berkas-berkas yang diperlukan, diantaranya(HS, 2016, hal. 179):
 - 1) Surat pengantar dari PPAT sebanyak 2 (dua) rangkap yang memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - 2) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
 - 3) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
 - 4) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
 - 5) Lembar kedua yang terdapat di akta pemberian hak tanggungan;
 - 6) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang telah diberi paraf oleh PPAT yang bersangkutan untukdisahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan guna pembuatan sertifikat hak tanggungan;
 - 7) Bukti atas pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan(HS, 2016, hal. 180).
- c) Kantor pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan

serta mencatatnya ke dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang berkaitan(HS, 2016, hal. 180);

- d) Tanggal buku tanah hak tanggungan merupakan tanggal ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi para pendaftar. Apabila hari ketujuh tersebut bertepatan dengan hari libur maka pada tanah yang berkaitan akan diberi tanggal di hari kerja setelah hari libur tersebut(HS, 2016, hal. 180);
- e) Hak tanggungan akan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan telah dibuatkan(HS, 2016, hal. 184);
- f) Kemudian kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan(HS, 2016, hal. 184).
- g) Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang serupa dengan putusan pengadilan(HS, 2016, hal. 184).
- h) Selanjutnya Sertifikat Hak Tanggungan akan diberikan kepada pemegang hak tanggungan(HS, 2016, hal. 184).

Sebagaimana yang telah dijelaskan mengenai tata cara pendaftaran hak tanggungan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah bertepatan pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan(HS, 2016, hal. 184).

8. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan memiliki makna bahwa hak tanggungan akan tidak berlaku lagi (HS, 2016, hal. 186–187). Berdasarkan ketentuan Pasal 18 hingga pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b) Dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c) Pembersih Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Berdasarkan pendapat Sudikno Mertokusumo, terdapat cara-cara agar hak tanggungan berakhir atau terhapus diantaranya sebagai berikut:

- a) Hutang telah dilunasi atau prestasi telah terpenuhi oleh debitur dan tidak terjadinya cedera janji(HS, 2016, hal. 187).
- b) Debitur tidak melaksanakan prestasi tepat waktu yang mengakibatkan kreditur menegur debitur. Terhadap teguran tersebut debitur juga melaksanakannya prestasi secara sukarela, sehingga utang debitur menjadi lunas dan perjanjian utang piutang berakhir(HS, 2016, hal. 187).
- c) Debitur melakukan cedera janji. Terhadap keadaan tersebut, kreditur dapat mengadakan *parate executie* dengan menjual lelang barang yang menjadi jaminan tanpa adanya keterlibatan pengadilan. Dari hasil lelang tersebut, dijadikan untuk melunasi utang sehingga perjanjian berakhir(HS, 2016, hal. 187).
- d) Debitur melakukan cedera janji. Dalam keadaan demikian, kreditur dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan guna dilakukannya eksekusi dengan dasar Pasal 224 HIR yang disertai pelelangan umum. Hasil dari lelang digunakan untuk melunasi hutang, maka perjanjian akan berakhir dan tidak ada gugatan di Pengadilan(HS, 2016, hal. 187).

- e) Debitur melakukan cedera janji dan tidak memiliki keinginan untuk melaksanakan prestasi sebagaimana semestinya. Maka kreditur menggugat debitur yang kemudian diikuti putusan pengadilan dan apabila terbukti kemenangan ditangan kreditur. Dapat dilakukannya eksekusi terhadap putusan yang dihasilkan, dan dilakukannya pelelangan umum yang hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang agar perjanjian utang piutang menjadi berakhir(HS, 2016, hal. 188).
- f) Debitur enggan melaksanakan putusan pengadilan, maka dilakukannya eksekusi putusan pengadilan secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur dan perjanjian utang piutang pun menjadi berakhir(HS, 2016, hal. 188).

Terdapat beberapa sebab hak tanggungan akan terhapus, diantaranya:

- a) Utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan telah terhapus(HS, 2016, hal. 187).
- b) Pemegang hak tanggungan telah melepaskan hak tanggungan(HS, 2016, hal. 187).
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkatoleh ketua Pengadilan Negeri(HS, 2016, hal. 187)
- d) Hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan telah terhapus(HS, 2016, hal. 187).

Pemberi hak tanggungan tetap memiliki kewajiban untuk membayar hutangnya, Meskipun hak atas tanah menjadi terhapus. Hak

tanggung yang terhapus karena dilepas oleh pemegang hak tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis perihal dilepaskannya hak tanggungan tersebut(HS, 2016, hal. 188).

Hak tanggungan yang terhapus dikarenakan oleh pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadinya karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan(HS, 2016, hal. 188)

E. Tinjauan Tentang Bencana Alam

1. Pengertian Bencana Alam

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana bahwa bencana alam merupakan suatu peristiwa yang dapat mengancam dan mengusik masyarakat dalam menjalani kehidupan sehari-harinya, baik yang disebabkan oleh faktor alam atau non alam maupun oleh faktor manusianya sendiri sehingga menyebabkan adanya korban jiwa, lingkungan menjadi rusak, kerugian harta benda yang dimiliki manusia serta dampak psikologis yang diderita oleh korban(Margianto et al., 2021, hal. 11).

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana, yang dimaksud dengan bencanaalam yaitu Bencana alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atauserangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan,

dan tanah longsor(Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana, 2007).

Berdasarkan pengertian bencana alam tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa suatu bencana dapat dikatakan sebagai bencanaalam apabila bencana tersebut diakibatkan karena aktivitas alam.

2. Bencana Alam Gunung Meletus

Salah satu potensi bencana alam yang sering terjadi di Indonesia yaitu bencana letusan gunung merapi(Margianto et al., 2021, hal. 18). Indonesia memiliki 127 gunung berapi aktif, dengan demikian sebanyak 30 % gunung berapi aktif dari seluruh dunia terdapat di Indonesia(Margianto et al., 2021, hal. 18).

Berdasarkan BMKG, gunung berapi yang ada di Indonesia tersebar di sepanjang pulau Sumatera, Jawa, Bali, Lombok, Sulawesi dan Halmahera(Tim Penyusun, 2018, hal. 32). Pada Tahun 2017, di Indonesia terdapat dua dua gunung api dengan status Awas yaitu Gunung Sinabung dan Gunung Agung(Tim Penyusun, 2018, hal. 32). Gunung berapi yang memiliki status awas akan memiliki kekuatan tinggi hingga menyebabkan erupsi(Tim Penyusun, 2018, hal. 33).

Berdasarkan BMKG, pengertian letusan gunung api adalah suatu bagian dari aktivitas vulkanik dapat disebut juga erupsi(Tim Penyusun, 2018, hal. 34). Bencana letusan gunung berapi disebabkan karena adanya aktivitas magma serta adanya pergerakan dari lempengtektonik, didahului dengan adanya tekanan kuat yang bersumber dari dalam kemudian menggerakkan magma ke berbagai arah(Tim Penyusun, 2018, hal. 34)