

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan kebutuhan pokok bagi kehidupan manusia. Karena kehidupan manusia sangatlah bergantung pada tanah. Tanah telah memenuhi kebutuhan primer manusia seperti Pangan dan Papan. Manusia mendirikan tempat tinggal diatas tanah dan memenuhi kebutuhan pangan dengan cara mengolahnya dari tanah. Kebutuhan masyarakat terhadap tanah yang terus bertambah karena bertambahnya jumlah penduduk tidak seimbang dengan ketersediaan tanah yang relatif tetap. Fungsi tanah di Negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam UUD 1995. Agar bumi, air dan ruang angkasa dapat diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria. (Sunardi, 2018, hal. 2).

Tanah memiliki nilai ekonomis dan merupakan sesuatu yang bernilai sangat penting bagi masyarakat karena tanah memiliki fungsi pengayoman karena tanah merupakan sarana penghidupan yang layak bagi masyarakat. Seiring hal tersebut, maka diberikanlah hak atas tanah yakni hak seseorang atau badan hukum untuk menguasai sebidang tanah. hak atas tanah ada beragam seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan sebagainya. Dalam kaitan dengan hak milik ditetapkan Pasal 28 huruf h ayat (4),

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah memperkuat amanat konstitusi mengenai kepastian hukum hak atas tanah. Undang-undang pokok agraria telah menjadi payung hukum untuk

mendapatkan hak atas tanah baik oleh individu maupun badan hukum untuk memenuhi kebutuhan seperti pertanian atau tempat tinggal. Hal ini selaras bahwasanya hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 angka (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Menurut ketentuan UUPA asal usul atau sumber lahirnya pemilikan tanah oleh masyarakat atau warga negara bersumber dari dua unsur yaitu hak atas tanah oleh warga negara yang lahir karena berlakunya atau berlakunya hukum adat di Indonesia dimana hak atas tanah tersebut berada. diperoleh dan dimiliki secara terus menerus dan dapat diteruskan (diwariskan) yang semula bersumber dari perbuatan alih fungsi lahan hutan yang belum pernah dilakukan penguasaan atas tanah tersebut. Berbagai objek hukum lainnya, seperti badan hukum dan rakyat, dapat secara sendiri-sendiri atau bersama-sama melaksanakan hak atas tanah yang diperoleh dari warga negara lain atau orang-orang tertentu. (Tri Buana & Marwanto, 2018, hal. 9).

Tanah juga dapat dijadikan sebagai jaminan. menurut Effendi Perangin, “ tanah merupakan benda yang paling umum digunakan sebagai jaminan” (Perangin, 1991, hal. 5), ini disebabkan tanah menjadi barang jaminan kesukaan lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Karena tanah sangat mudah untuk dijual maupun dialihkan ke pihak lain, harganya yang relatif meningkat,

memiliki bukti hak, sukar digelapkan dan juga dapat dibebani hak tanggungan sehingga kreditor mendapat hak istimewa. Hal ini diatur Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Undang-Undang ini merupakan pengejawantahan dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jaminan memiliki fungsi untuk menutupi resiko pembayaran kredit atau bermakna dapat mengamankan pemberian kredit maka jaminan ideal menurut R. Subekti yakni seperti dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya, tidak melemahkan potensi si pencari kredit dalam melakukan usahanya, memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit (R . Subekti, 1988, hal. 29).

Tanah merupakan objek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Menurut Koentjaraningrat, Konflik atau sengketa terjadi juga karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan representasi lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki individu,

lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun lingkungan sosial. (Koentjaraningrat, 1982, hal. 103).

Sengketa atas tanah yakni munculnya suatu sengketa hukum disebabkan adanya tuntutan oleh pihak (individu/badan hukum) yang mempunyai keberatan dan tuntutan tentang hak atas tanah, baik dari segi status tanah, keutamaan maupun kepemilikan, dengan harapan adanya penyelesaian. ketentuan hukum yang berlaku. Sengketa tanah terbagi beberapa macam permasalahan seperti problematika yang bertautan prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya, keberatan atas dasar hak atau bukti bahwa itu diperoleh sebelum hak diberikan (perdata), kesalahan dalam pemberian hak yang disebabkan oleh penerapan peraturan yang tidak memadai atau tidak akurat, Konflik atau masalah lain dengan komponen sosial taktis atau strategis. (Rusmadi Murad, 1999, hal. 22–23).

Sengketa tanah dapat muncul ketika tanah diagunkan oleh pihak ketiga sebagai debitur kepada bank sebagai kreditur yang menimbulkan kerugian terhadap pemilik hak atas tanah sehingga tidak sesuai dengan Bab IV Undang-Undang No 04 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah pada Sub bab Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan terbilang dari Pasal 10 hingga Pasal 15.

Permasalahan timbul berawal dari Ketika pihak ketiga yang memiliki utang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada rekan bisnisnya

yang tidak dibayar, padahal yang dijadikan jaminan berupa sertifikat hak milik bukan kepunyaannya. Sehingga mengakibatkan pemilik sertifikat merasa dirugikan. Setelah ditelusuri sertifikat hak milik tersebut telah diagunkan kepada pihak koperasi sebesar Rp.60.0000.000,00. (enam puluh juta rupiah) atas nama rekan bisnisnya akan tetapi tidak ada perjanjian pokok mengenai pemberian hak tanggungan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan berdasarkan hal tersebut diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian skripsi melalui judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT DIJADIKAN AGUNAN OLEH PIHAK KETIGA DALAM PERSPEKTIF HUKUM JAMINAN”**

Bahwasanya sudah banyak penelitian yang meneliti mengenai Hak Tanggungan. Tetapi, judul penelitian yang penulis usung belum pernah diteliti pihak lain yang. Berikut lampiran matriks yang digunakan pembuktian sebagai berikut;

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Yang Di Jaminkan Oleh Debitur Di Bank (Studi Di Bank Mandiri Mataram)	Ditulis oleh Lalu Aditia Marta, Fakultas Hukum, Universitas Mataram	2020	Pada penelitian ini peneliti lebih terfokus mengenai hubungan pemilik hak atas tanah sebagai pihak ketiga, kreditur sebagai peminjam sertifikat dan pihak bank selaku debitur tanpa adanya pelanggaran dalam mekanisme mendapatkan Hak Tanggungan

2.	Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Pihak Ketiga Yang Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Syariah Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	Ditulis oleh Auliya Safira Putir, Fakultas syariah, IAIN Jember	2020	Pada penelitian ini, peneliti membahas mengenai berbagai permasalahan yang timbul Ketika pembebanan hak atas tanah pihak ketiga atau pemilik hak atas tanah dijadikan agunan Hak Tanggungan di Bank Syariah
3.	Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dengan Objek Milik Pihak Ketiga Di Bpr Purwa Artha Purwodadi	Ditulis oleh Puguh Indro Paksiko, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta	2016	Pada penelitian ini, peneliti membahas tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan yang diberikan oleh pemilik hak atas tanah sebagai kreditur dan pemilik hak atas tanah sebagai pihak ketiga apabila bank selaku pihak debitur melakukan wanprestasi.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan oleh pihak ketiga?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang mengalami kerugian akibat diagunkan pihak ketiga?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa terhadap tanah yang diagunkan oleh pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah diatas penelitian ini mempunyai tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan oleh pihak ketiga
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik hak tanah yang mengalami kerugian akibat diagunkan pihak ketiga
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa terhadap tanah yang diagunkan oleh pihak ketiga.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini peneliti mengharapkan dapat dimanfaatkan sebagai bahan pendukung dalam kemajuan ilmu pengetahuan tentang hukum jaminan serta dapat memberikan pemikiran dan wawasan sebagai masukan terhadap civitas akademisi dan praktisi hukum dalam perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang juga menjadi persyaratan penyelesaian perkuliahan sarjana strata satu di Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah acuan bagi praktisi hukum maupun juga para pihak berkaitan mekanisme mengagunkan sertifikat hak atas tanah dalam menambah wawasan mengenai perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang mengalami kerugian akibat dijadikan agunan oleh pihak ketiga serta juga dapat menjadi

acuan dalam mencari solusi dari permasalahan hak maupun kewajiban saat terjadinya kerugian yang diterima oleh pemilik hak atas tanah yang disebabkan oleh pihak ketiga hingga akhirnya para pihak dapat mengetahui akibat hukum atas Tindakan mengagunkan hak tanah milik orang lain.

E. Kerangka Pemikiran

Tujuan negara Indonesia termaktub dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke-IV pada Alinea ke IV yang berbunyi; "...mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia". Tujuan negara Indonesia selaras dengan gagasan utama negara kesejahteraan atau dikenal juga dengan *Welfare State* yang memiliki gagasan bahwa negara bertanggung jawab atas warga negara yakni dengan negara mempunyai peran lebih untuk menjamin kesejahteraan rakyatnya. Jimly Asshidiqie berpendapat "... Indonesia merupakan *Welfare State* atau negara kesejahteraan yang mengidealkan campur tangan negara dalam dinamika perekonomian masyarakat, hal ini hanya untuk kepentingan kesejahteraan masyarakat (Assiddiqie, 2015, hal. 112).

Edi Suharto mengartikan *welfare state* atau negara kesejahteraan dengan model yang ideal pembangunan yang hanya tertuju terhadap peningkatan kesejahteraan dengan cara memberikan peran yang luas terhadap negara agar dapat memberi pelayanan sosial secara universal dan menyeluruh. sistem negara kesejahteraan terfokus terhadap terciptanya sebuah sistem perlindungan sosial yang melembaga bagi seluruh warga negara sebagai bayangan adanya kewajiban negara dan hak warga negara (Suharto, 2007, hal. 57).

Konsep *welfare state* atau negara kesejahteraan memberikan peran yang lebih luas terhadap negara tidak hanya menjadi “Negara penjaga malam”. *Utrecht* berpendapat bahwasanya negara memiliki tugas menjaga keamanan dalam makna yang sangat luas, hal ini berarti juga keamanan sosial di berbagai lini kemasyarakatan (*Utrecht*, 1985, hal. 3).

Menurut negara kesejahteraan atau *welfare state* mengacu terhadap keterlibatan negara yang turut aktif dalam mengelola dan mengorganisasi perekonomian yang termasuk dalam cakupan tanggung jawab negara agar terjamin kesiapan pelayanan kesejahteraan dasar dalam tingkat tertentu bagi warganya (*Tribowo*, 2006, hal. 9). Dalam konsep *welfare state*, negara mempunyai tanggung jawab sosial untuk mengurus kehidupan orang miskin. Sebab, negara mempunyai tuntutan untuk lebih berkontribusi aktif, termasuk dalam membentuk Lembaga yang mengurus kepentingan rakyat. Pemberian wewenang yang besar terhadap negara selaras dengan argumentasi Friedman yang mengatakan bahwasanya negara mempunyai empat fungsi dalam bidang ekonomi, yakni sebagai *provider* untuk terjaminnya standar minimum kehidupan, *entrepreneur* yakni yang menjalankan usaha ekonomi dan sebagai *empire* yakni yang mengawasi roda perekonomian

Konsep negara kesejahteraan atau *welfare State* telah memberikan ilham kepada para pendiri bangsa Indonesia sebagai landasan berdirinya negara) bukan negara penjaga malam (*nachtwachter*).

Maka Undang-Undang Dasar 1945 memiliki semangat kearah pembentukan model kesejahteraan dengan cita-cita yang dituju yakni:

- a) Adanya jaminan pembagian kekayaan secara adil dan merata
- b) Mengentaskan kemiskinan
- c) Mendayagunakan dan mengontrol sumber daya sosial ekonomi untuk kepentingan publik
- d) Tersedianya subsidi untuk pelayanan sosial dasar untuk disadvantage people
- e) Memberi perlindungan sosial untuk seluruh warga negara
- f) Tersedianya asuransi sosial baik dari sisi Kesehatan maupun Pendidikan untuk masyarakat miskin (Marilang, 2012, hal. 266–267)

Berdasarkan hal tersebut, bahwasanya negara kesatuan republik Indonesia mempunyai peranan yang besar dalam mewujudkan kesejahteraan sosial khususnya dalam bidang ekonomi. Termaktub dalam Bab XIV mengenai perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial khususnya dalam Pasal 33 ayat (4) yang berbunyi;

“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.”

Demokrasi Ekonomi, tidak tertuju terhadap kemakmuran orang-seorang akan tetapi mengutamakan kemakmuran masyarakat...”, yang bermakna tidak berdasar kepada individualism akan tetapi kepada kebersamaan (mutualisme). Hak-hak individu tidak terabaikan secara semena-mena dalam pengutamaan kepentingan masyarakat selaras dengan pernyataan Mohammad Hatta pada saat sidang BPUPKI tanggal 15 Juli 1945 berkenaan pentingnya

perlindungan hak-hak Warganegara secara perorangan. Dalam konsep Demokrasi Ekonomi, kedaulatan ekonomi dimiliki bersama oleh rakyat. Ekonomi nasional bertumpu dan peranannya dipegang oleh ekonomi rakyat (*grassroots economy*)(Ruslina, 2012, hal. 61–62)

Selain Demokrasi ekonomi terdapat juga Prinsip efisiensi berkeadilan yang Penerapan dapat ditemukan dalam teori keadilan dari *Gustav Redburch*, dan *Antony Crosland*. *Antony Crosland* berpendapat mengenai tiga nilai pokok yang meliputi pemerataan yakni upaya perlindungan kepada kaum lemah dari segi politis ekonomi dan sosial, bahwa tujuannya adalah untuk mencapai persamaan atau persamaan sosial dalam hal pembagian uang, pembagian, pembagian kekuasaan, dan kedudukan sosial, dan bahwa tujuan itu didasarkan pada kepercayaan akan persamaan dan tuntutan persamaan kedudukan manusia dalam masyarakat dan yang terakhir negara dibebani tugas untuk mengatur lingkungan hidup baik skala nasional maupun internasional dan mengutamakan kepentingan orang banyak dalam pengelolaan sumber-sumber alam(Nongtji, 2013, hal. 254)

Terciptanya keadilan sosial merupakan salah satu cita-cita utama tujuan hukum selain kegunaan dan kepastian hukum. *Gustav Redbruch* berpendapat bahwa: “ Konsep hukum ditemukan dalam keadilan, dan kami menetapkan bahwa esensi keadilan distributif adalah kesetaraan, yang sesuai dengan perlakuan yang sama terhadap berbagai orang.”(Redbruch, 1950, hal. 107).

Mochtar Kusumaatmajda berpendapat bahwasanya tujuan pokok hukum dipersempit maka akan mengarah terhadap ketertiban saja yang dijadikan

ketentuan pokok untuk adanya masyarakat teratur. Tujuan lain hukum yakni tergapainya keadilan yang berbeda-beda maksud dan cita-citanya, menurut masyarakat dan masanya. (Kusumaatmadja, n.d., hal. 2–3).

Menurut Mochtar Kusumaatmaja, hukum didambakan bisa berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat atau sarana pembangunan dengan gagasan utama yakni :

“Hal itu didasarkan pada pemikiran bahwa adanya sistematis atau keteraturan dalam usaha pembaharuan dan perkembangan adalah sesuatu yang dicari atau dianggap (mutlak) wajib untuk mengatakan bahwa hukum adalah “sarana pembaharuan masyarakat”. Dalam arti mengarahkan kegiatan manusia ke arah yang dimaksudkan oleh pembangunan dan pembaharuan, hukum sesungguhnya dapat berfungsi sebagai alat (pengatur) atau cara pembangunan. Pendapat lain dalam gagasan hukum sebagai sarana pembaharuan yakni bahwa hukum, seperti dalam makna peraturan hukum atau kaidah, benar-benar dapat berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembangunan, seperti dalam mengarahkan aktivitas manusia ke arah yang dicari oleh pembaharuan dan pembangunan” (Kusumaatmadja, 1995, hal. 13)

Negara bertanggung jawab memberi kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak setiap warga negara untuk terciptanya keadilan dan mencegah terjadinya Tindakan yang berlangsung di masyarakat dalam ruang lingkup masyarakat selaras dengan amanat konstitusi diatur dalam Pasal 28D Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke-IV yang berbunyi: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”

Perlindungan hukum dari tindakan pemerintah didasarkan pada gagasan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia pada hakikatnya

bersifat universal untuk semua warga negara tanpa terkecuali tanpa memandang sara yang berlandas terhadap hukum (*rechstaat*). Hal ini selaras dengan pendapat Philipus M. Hadjon yakni perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berlandaskan ketentuan umum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal lainnya. (Kansil, 1989, hal. 40)

Perbuatan melawan hukum merupakan salah satu jenis masalah pada hukum perdata disamping wanprestasi. Perbuatan melawan hukum yang dimaksud yakni dimaknai sebagai melawan hukum terhadap hukum perdata bukan pada hukum pidana karena pada hakikatnya memiliki makna, implikasi dan pengaturan hukum yang sangat berbeda (Fuady, 2015, hal. 247)

Hak Tanggungan merupakan salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik hak atas tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, apa yang dimaksud Hak Tanggungan tidak ditemukan, selain dalam Pasal 51 yang menyebutkan bahwa hak tanggungan itu akan diatur dengan Undang-undang dan dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 bahwa Hak Tanggungan disebutkan bahwa bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan

digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya(Salim, 2004, hal. 97)

Disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 04 tahun 1996 asas-asas hak tanggungan yakni:

1. Pengutamaan kedudukan untuk kreditur pemegang hak tanggungan , Hak Tanggungan mengutamakan kreditur lain. Kreditur tertentu yang bersangkutan adalah orang yang memperoleh Hak Tanggungan .
2. Tidak bisa dibagi-bagi, objek hak tanggungan secara utuh dan setiap bagian daripadanya dibebankan Hak Tanggungan
3. beban hanya berlaku untuk hak atas tanah yang sudah ada, menetapkan bahwa pada saat hak tanggungan didaftarkan, pemberi Hak Tanggungan harus ada Ketika kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan
4. Dapat dibebankan dengan benda terkait tanah lainnya selain tanah, pembebanan dapat dilakukan juga terhadap apapun yang melekat pada tanah seperti bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari, walaupun Pembebanan Hak Tanggungan hanya bisa dibebankan terhadap tanah yang telah ada, tetapi Hak Tanggungan membebankan juga terhadap benda-benda yang memiliki hubungan dengan tanah yang dimungkinkan

6. Bersifat tambahan (*accessoir*), Perjanjian Hak tanggungan diikuti oleh perjanjian lain dan tidak berdiri sendiri
7. Bisa dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada, Hak Tanggungan bisa digunakan sebagai jaminan untuk utang yang sudah ada, hutang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang, Hak tanggungan memungkinkan pemberian satu hak tanggungan untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang
9. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada, kreditor mendapatkan kepastian berkenaan haknya agar mendapat pelunasan hasil penjualan terhadap hak atas tanah yang sudah menjadi objek Hak Tanggungan dengan adanya asas ini
10. Tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan, selaras dengan tujuan Hak Tanggungan apabila bisa disita oleh pengadilan maka menghilangkan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu, Hak Tanggungan hanya dapat dibebani atas tanah yang telah diketahui dengan pasti.
12. Wajib didaftarkan, berlakunya asas publisitas atas asas keterbukaan
13. Pelaksanaan eksekusi lebih mudah dan pasti, pemegang Hak Tanggungan mendapatkan hak untuk melakukan eksekusi parate

14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu, Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan memuat janji-janji yang memiliki sifat fakultatif dan tidak limitatif.
15. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji, Suatu janji yang memungkinkan pemegang hak tanggungan untuk menguasai barang yang digadaikan dalam hal debitur wanprestasi adalah melawan hukum dan tidak dapat dilaksanakan. Pembatasan pencantuman janji ini dimaksudkan untuk menjaga agar debitur tidak terpaksa menerima janji dengan syarat yang memberatkan dan merugikan karena berada dalam posisi genting ketika berhadapan dengan kreditur (bank) karena sangat membutuhkan utang (kredit).(Sjahdeini, 1999, hal. 11–14).

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian yaitu pedoman pelaksanaan penelitian dengan tujuan pengumpulan informasi dan data serta melaksanakan investigasi terhadap informasi maupun data yang sudah diperoleh.(Yadiman, 2019)

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini sifatnya deskriptif analitis, Penelitian deskriptif menggali dan mengklarifikasi suatu fenomena atau realitas sosial dengan menggambarkan suatu variabel yang berkaitan dengan masalah dan pokok penyelidikan. Soerjono Soekamto berpendapat:

“Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menyajikan fakta-fakta hukum dan/atau peraturan perundang-undangan yang

berlaku secara menyeluruh tentang pokok penelitian untuk kemudian dihubungkan dengan teori-teori hukum dalam praktek mengenai masalah yang diteliti.” (Soekanto, 1986, hal. 10).

Analisis data penelitian bertujuan untuk menghasilkan gambaran yang menyeluruh dan terorganisir tentang perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang mengalami kerugian akibat dijadikan agunan oleh pihak ketiga menurut hukum jaminan

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang melihat bagaimana penerapan standar atau norma hukum positif berdampak pada topik yang menjadi perhatian hukum (hukum adalah aturan atau norma yang ada dalam masyarakat).(Ibrahim, 2006, hal. 295).

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

a) Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Dengan membaca artikel dari majalah, surat kabar, dan terbitan lain yang berkaitan dengan pokok bahasan yang dibahas, tujuan penelitian ini adalah untuk mengumpulkan data sekunder. Dalam bukunya, Ronny Hanitijo Soemitro mendefinisikan penelitian kepustakaan sebagai “penelitian terhadap data sekunder di bidang hukum ditinjau dari kekuatan pengikatannya”. Definisi ini dapat dibagi menjadi tiga kategori: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. (Soemitro, 1994, hal. 12).

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data sekunder, yaitu:

1) Bahan hukum primer, yaitu sumber data yang didapatkan secara langsung pada sumber, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari beberapa peraturan Perundang-undangan yaitu:

- i. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke IV;
- ii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)
- iii. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- iv. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- v. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- vi. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- vii. Peraturan Bank Indonesia Nomor 22/ 15 /PBI/2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/3/PBI/2017 tentang Pinjaman Likuiditas Jangka Pendek Bagi Bank Umum Konvensional

viii. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35 /POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan

2) Bahan hukum sekunder, Secara khusus, sumber daya yang berkaitan dengan bahan hukum dasar dan yang dapat membantu dalam analisis dan pemahaman bahan hukum primer dalam bentuk publikasi akademik oleh para ahli hukum yang relevan dan menguatkan pertanyaan penelitian penulis.

3) Bahan hukum tersier, yaitu sumber hukum tambahan yang melengkapi bahan hukum dasar. Contoh sumber yang dapat digunakan berkenaan dengan skripsi ini lebih lanjut adalah kamus hukum, ensiklopedia, situs internet, dan materi lainnya.

(a) Studi Lapangan (*field study*)

Studi lapangan diperlukan untuk mendapatkan data primer agar diperoleh data yang jelas. Pada bagian ini, peneliti mencoba mewawancarai orang-orang di lembaga bantuan hukum yang pernah menangani penanganan kasus agunan oleh pihak ketiga, yang bertempat di Biro Bantuan & Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Dengan membaca, membuat catatan, dan mengutip dari buku, undang-undang, dan peraturan, penulis mengumpulkan data, yang

kemudian ditelaah dengan menggunakan metodologi pengumpulan data. (Rony, 1994, hal. 52)

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara dilakukan dengan cara mengkomunikasikan substansi pertanyaan kepada responden atau informan, pewawancara memainkan peran penting dalam proses kontak dan komunikasi ini.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat yang dipergunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Penelitian Kepustakaan

Dilakukannya dengan menginventarisasikan bahan-bahan hukum baik itu dengan cara membaca, mempelajari, dan mencatat bahan yang terdapat pada suatu pustaka tetapi juga relevan dengan masalah penelitian.

2) Penelitian Lapangan

Dilaksanakan dengan pedoman wawancara bebas (*non directive interview*) menggunakan pertanyaan-pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya serta menggunakan penunjang alat seperti *handphone*, *tape recorder*, *camera* dll

6. Analisis Data

Data yang dikumpulkan berasal dari hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, kemudian dikaji lebih lanjut dengan menggunakan metode kualitatif yang berbasis kajian hukum. Analisis kualitatif juga diartikan sebagai analisis data yang digunakan untuk aspek normatif, yang

tujuannya untuk mendeskripsikan atau mendeskripsikan gambaran dari data yang dikumpulkan, menghubungkan satu dengan yang berikutnya, untuk penjelasan tentang gambaran yang ada. (Salim, 2003, hal. 50)

7. Lokasi Penelitian

Penelitian penulisan hukum dilakukan di lokasi-lokasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan diselidiki oleh penulis., antara lain

a. Perpustakaan

(1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan

Jl. Lengkong Dalam No.17, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40251

(2) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Provinsi Jawa Barat

Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286

b. Lokasi Penelitian Lapangan

Biro Bantuan & Konsultasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasundan

Jl. Lengkong Dalam No. 17, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261