

BAB II
TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI
KERUGIAN AKIBAT DIJADIKAN AGUNAN OLEH PIHAK
KETIGA DALAM PERSPEKTIF HUKUM JAMINAN

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaidah (Mertokusumo, 2010, hal. 39)

Pemberian perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya dilanggar adalah berfungsinya peran hukum dalam masyarakat ditunjukkan dengan berjalannya sistem hukum . menghindari aktivitas main hakim sendiri, perselisihan dalam masyarakat harus diselesaikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka melindungi hak asasi manusia, hukum pertama-tama harus membentuk struktur sosial yang stabil yang mendukung cara hidup yang seimbang

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum itu bertugas membagi tanggung jawab dan hak-hak di antara anggota masyarakat, membagi wewenang, dan memberikan prioritas tinggi untuk menjaga kepastian hukum dan penyelesaian masalah guna mewujudkan ketertiban masyarakat dan melindungi kepentingan manusia. Dalam bukunya Sudikno Mertokusumo, Subekti mengemukakan bahwa tujuan hukum adalah untuk memajukan tujuan Negara, yaitu memberikan kekayaan dan kesenangan kepada warga negaranya. (Mertokusumo, 2010, hal. 57–61)

Pada hakekatnya terdapat keterkaitan antara subjek hukum dengan hal-hal yang termasuk dalam perlindungan hukum kewajiban. Hukum harus menjaga hak dan kewajiban yang dihasilkan dari hubungan hukum tersebut sehingga masyarakat umum merasa aman dalam mengejar kepentingannya. Hal ini menggambarkan bagaimana perlindungan hukum dapat dilihat sebagai suatu janji atau jaminan bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa terlindungi.

Menurut pengertian tersebut di atas, perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subyek hukum berupaperangkat hukum, yang dapat bersifat preventif atau represif, baik dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat dilihat sebagai contoh dari tujuan hukum, yaitu untuk memberikan keselarasan dan keseimbangan di antara

semua kepentingan manusia yang ada dalam masyarakat. Semua makhluk hidup dan ciptaan Tuhan diberi perlindungan hukum dalam arti luas, dan keduanya dipergunakan dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

2. Prinsip Perlindungan Hukum

Dasar perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia terletak pada Pancasila. Prinsip-prinsip yang menjadi landasan untuk melindungi hak-hak hukum adalah (M. Hadjon, 1987, hal. 19–20).

- a. Pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak hukum rakyat didasarkan pada konsep yang mengakui dan melindungi hak asasi manusia. Konsep ini terdapat dalam nilai-nilai Pancasila, yang pada dasarnya mengandung pengakuan terhadap martabat dan nilai manusia. Oleh karena itu, Pancasila dianggap sebagai sumber pengakuan dan penghargaan terhadap martabat manusia. Pengakuan martabat manusia berarti mengakui keinginan manusia untuk hidup bersama dengan tujuan mencapai kesejahteraan bersama.
- b. Prinsip kedua yang menjadi dasar perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai landasan negara dan prinsip keselarasan hubungan antara pemerintah dan rakyat tetap menjadi elemen yang utama dan penting. Pancasila memberikan

arah dalam upaya mencapai harmoni dan keseimbangan dalam kehidupan.

3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, ada 2 (dua) jenis perlindungan hukum, yaitu: (M. Hadjon, 1987, hal. 2–5)

a. Perlindungan hukum yang preventif

Sebelum suatu keputusan pemerintah mengambil bentuk yang tegas, perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) terhadap pandangannya. Karena tindakan pemerintah berdasarkan kebebasan bertindak sangat penting, perlindungan hukum ini berusaha menghindari konflik sama sekali. Selain mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam menentukan pilihan terkait dengan asas *freies ermessen*, upaya perlindungan hukum preventif ini juga memungkinkan masyarakat untuk menyampaikan keluhan atau meminta masukan atas suatu keputusan yang diajukan.

b. Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu Pengadilan

dalam lingkup Peradilan Umum, Instansi Pemerintah yang merupakan Lembaga banding dan badan-badan khusus

B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian hak atas tanah

Dasar hukum peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah ditentukan pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, berdasarkan hak negara untuk menguasai tanah atas dasar hak atas tanah lainnya yang disebutkan di Pasal 2, yang bisa dimiliki serta dibagikan kepada masyarakat dan badan hukum. Hak atas tanah merupakan bagian dari hak perorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah, ialah hak yang memberikan hak pemegang hak-haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan Hukum) untuk menguasai yang bisa mengambil memakai atau mengambil manfaat atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kepada pemegang haknya agar secara bebas memakai atau mengambil manfaat dari tanah yang dipunyainya. Kata “memakai” ialah tanah yang dapat dipakai untuk membangun suatu bangunan, kata mengambil manfaat berarti tanah dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pertanian, perkebunan, dan peternakan. (Harsono, 2000, hal. 18).

Adanya hak menguasai dari negara dengan bagaimana yang telah dinyatakan di Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu : “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 & hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, & ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung

didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak hak atas tanah yang dapat dimiliki atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan itu diatur di Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang mengatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, menyatakan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat, baik secara individu maupun secara bersama-sama yang didasarkan pada hak menguasai Negara.

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu: (Santoso, 2008, hal. 89)

a. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara

b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Menurut Soedikno Mertokusumo Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakkinya. wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu: (Santoso, 2005, hal. 49)

- a. Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA No.5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

- b. Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misal wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha dibidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah mencakup hal-hal berikut: (Fifik, 2018, hal. 100–125)

a. Hak Milik

Menurut UUPA, hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia tunggal. Pasal 20 sampai dengan 27 menetapkan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang paling kuat dan dihormati yang dapat dimiliki oleh seseorang. Hak milik ini dapat diubah dan dialihkan kepada pihak lain, namun hanya warga negara Indonesia yang dapat memilikinya, baik secara individual maupun bersama dengan orang lain.

b. Hak Guna Usaha

Ketentuan tentang hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA, serta Pasal 50 ayat (2). Pasal 28 ayat (1) berisi sebagai berikut:

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Berdasarkan Pasal 29 UUPA, Hak Guna Usaha ini dapat diberikan dalam jangka waktu 35 tahun, yang dapat diperpanjang hingga 25 tahun atau 35 tahun bagi perusahaan yang membutuhkan waktu yang lebih lama. Pasal 30 ayat (1) menyatakan bahwa warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia adalah yang berhak mendapatkan hak guna usaha. Hak guna usaha juga dapat dialihkan kepada pihak lain sesuai dengan penetapan pemerintah. Setiap transfer, penghapusan, dan pembebanan hak lain harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat sebagai bukti yang kuat. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

c. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 sampai 40 bersama dengan ayat (2) Pasal 50 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa ketentuan lebih

lanjut mengenai hak guna bangunan akan diatur lebih lanjut dalam peraturan perundangan. Hal ini telah disertai dengan pengeluaran Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 yang membahas tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah. Pasal 35 ayat (1) menyatakan sebagai berikut : “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UUPA hanya berlaku untuk Warga Negara Indonesia, baik laki-laki atau perempuan, pribumi atau keturunan asing, dewasa atau belum dewasa, serta badan hukum yang terdaftar di Indonesia seperti perseroan terbatas, koperasi, Yayasan, BUMN dan BUMD. Adanya penetapan pemerintah tentang pengalihan, pembatalan dan pembebanan hak guna bangunan dengan hak lain, harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat sebagai bukti yang kuat. Hak guna bangunan juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik orang lain, memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang memberikannya atau perjanjian dengan pemilik tanahnya, bukan

perjanjian sewa-menyewa juga perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan terhadap jiwa serta ketentuan-ketentuan undang-undang tersebut (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria). Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu atau tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran maupun pemberian jasa dalam bentuk apapun. Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Hak Pakai atas tanah hak milik terjadi melalui pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian Hak Pakai atas tanah hak milik wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Hak Pakai atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya. Hak pakai atas tanah hak milik dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, apabila telah dipenuhi persyaratannya. Hapusnya Hak Pakai karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan, perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya; dibatalkan oleh pejabat berwenang, pemegang hak pengelolaan atau hak milik karena syarat maupun hal-hal tertentu; dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir; dicabut berdasarkan undang-undang; ditelantarkan; tanahnya musnah; atau menurut ketentuan undang-undang

e. Hak Sewa Untuk Bangunan

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya (Fuady, 2014, hal. 45)

Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, pemilik tanah menyewakan tanahnya kepada penyewa dalam kondisi kosong agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Menurut hukum, bangunan tersebut menjadi milik penyewa, kecuali ada perjanjian lain. Namun, Hak Sewa Atas Bangunan (HSAB) berbeda, di mana seseorang menyewa bangunan di atas tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dengan jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik bangunan dan penyewa. Jadi, objek dari perbuatan hukumnya adalah bangunan, bukan tanah.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
- b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
- d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e) Dapat dilepaskan.
- f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan di atas akta otentik atau akta bawah tangan.

Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut Pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- g) Warga Negara Indonesia.
- h) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- i) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- j) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Berdasarkan Pasal 46 UUPA, hak untuk membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Namun, UUPA tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan. Pasal 46 hanya menyatakan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak-hak dalam hukum adat yang terkait dengan tanah. Oleh karena itu, dengan memiliki hak memungut hasil hutan secara sah tidak berarti bahwa orang tersebut juga memiliki hak milik atas tanah itu.

Pasal-Pasal yang mengatur hak-hak atas tanah sebagai lembaga:

- a. Pasal-Pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), 16 ayat (1) dan Pasal 53

Ayat (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macammacam hak atas permukaan bumi, yang

disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Ayat (2) Hak-hak atas tanah dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), yang bunyinya sebagai berikut:
 - 1) Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a) Hak Milik
 - b) Hak Guna-Usaha
 - c) Hak Guna-Bangunan
 - d) Hak Pakai
 - e) Hak Sewa
 - f) Hak Membuka Tanah
 - g) Hak Memungut Hasil Hutan

- h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

C. Pengertian Perjanjian Pada umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Buku III KUH Perdata, perjanjian merupakan salah satu sumber hukum perikatan. Perjanjian atau persetujuan yakni sumber penting yang memunculkan kesepakatan, karena merupakan salah satu yang paling umum digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Misalnya, leasing adalah kontrak untuk menerbitkan kontrak, bukan jual beli. (Sutarno, 2003, hal. 73). Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Undang-undang dapat menentukan bentuk tertentu untuk beberapa perjanjian, dan jika bentuk itu tidak diikuti, perjanjian itu tidak sah. Akibatnya, bentuk perjanjian tertulis bukan hanya sebagai alat pembuktian tetapi juga merupakan kebutuhan akan keberadaannya (*bestaanwaardade*).

2. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dianggap sah apabila perjanjian tersebut telah memenuhi semua syarat yang diperlukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Persyaratan-persyaratan tersebut mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua dalam perjanjian bersifat subjektif karena terkait dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Jika syarat subjektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal atau diminta pembatalannya. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yang menentukan keabsahan perjanjian terkait dengan objek perjanjian. Jika salah satu atau kedua syarat objektif ini tidak terpenuhi, perjanjian dapat dinyatakan batal secara hukum.

3. Asas hukum perjanjian

Asas-asas penting berlaku untuk melaksanakan perjanjian kredit. Beberapa asas utama yang terkait dengan perjanjian kredit adalah seperti yang terdapat dalam hukum perjanjian, yaitu:

a. Asas konsensualisme

Prinsip konsensualisme menyatakan bahwa salah satu kondisi yang harus dipenuhi agar perjanjian menjadi sah adalah adanya persetujuan dari kedua belah pihak.

b. Asas kebebasan berkontrak

Ketika membuat suatu perjanjian kredit, setiap orang memiliki kebebasan untuk menentukan bentuk, isi, dan penerima perjanjian yang telah disetujui berdasarkan hukum yang berlaku.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Ikrar mengikat secara hukum menurut konsep *pacta sunt servanda* yang sering dikenal dengan asas kekuatan mengikat. Perjanjian yang mengikat secara hukum antara pihak-pihak yang dikenal sebagai kontrak mengikat semua pihak pada ketentuan-ketentuannya. Suatu perjanjian hukum yang dibentuk oleh para pihak dapat dilaksanakan sepenuhnya dan mempunyai kekuatan mengikat yang sama dengan suatu perjanjian hukum. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian lalai melaksanakan syarat-syarat yang telah disepakati, ganti rugi harus diberikan demi hukum, dan bahkan perjanjian itu dapat dipaksakan berlakunya. (Ariyani, 2014, hal. 9) Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata mengatur gagasan ini.

d. *Asas itikad baik*

Setiap kontrak harus didasarkan pada itikad baik antara kedua belah pihak, dengan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

e. *Asas kepribadian*

Ketentuan asas kepribadian menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Namun, ada pengecualian berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdana, yaitu bahwa

suatu perjanjian juga dapat dibuat untuk kepentingan pihak ketiga, jika perjanjian itu memberikan diri sendiri atau untuk orang lain.

D. Pengertian Utang Piutang Pada Umumnya

1. Pengertian Utang-Piutang

Menurut Pasal 1313 menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian dalam arti sempit adalah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan.(Muhammad, 2010, hal. 290) Sedangkan menurut pendapat Subekti, menyatakan bahwa “Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu (R . Subekti, 2002, hal. 1)

Berdasarkan Pasal 1754 KUHPerdara, utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dinyatakan dalam jumlah uang yang dapat muncul sekarang atau nanti, yang timbul sebagai akibat dari perjanjian atau hukum. Ini harus dipenuhi oleh debitur dan jika tidak, kreditur memiliki hak untuk mengklaim pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Piutang adalah tagihan dari kreditur kepada debitur yang berkaitan dengan uang, barang atau jasa, dan jika debitur tidak mampu membayar, kreditur dapat mengklaim pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Dua jenis perjanjian utang piutang, yaitu murni

perjanjian utang piutang dan yang dilatarbelakangi oleh perjanjian lain. Barang-barang yang habis karena pemakaian, seperti uang yang berfungsi sebagai alat tukar, dapat diklasifikasikan sebagai objek perjanjian pinjam-meminjam karena termasuk barang yang hilang karena penggunaannya.(Supramono, 2013, hal. 10).

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, utang piutang sah secara hukum apabila terdapat kesepakatan bersama antara kreditur dan debitur. Kedua belah pihak harus menyepakati dan menandatangani perjanjian tersebut, serta menjamin bahwa kesepakatan yang dibuat tidak melanggar hukum dan norma kesusilaan. Ketika membuat perjanjian, hak dan kewajiban akan lahir. Dalam kaitannya dengan perjanjian utang piutang, kreditur berhak untuk menagih pinjaman yang telah diberikan dan debitur harus memenuhi pembayarannya pada jangka waktu yang telah disepakati.(Zakiyah, 2015, hal. 61)

Setiap transaksi pinjam meminjam uang harus mengikuti aturan yang telah disepakati oleh kreditur dan debitur. Tidak diizinkan untuk menagih atau meminta pembayaran yang lebih dari jumlah yang telah disepakati dalam perjanjian mereka. Kreditur hanya berhak untuk menagih hutang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.(Badruzaman, 2015, hal. 18)

Kreditur yang telah memberikan pinjaman kepada debitur memiliki hak untuk meminta pelunasan hutang. Apabila debitur tidak

menjalankan kewajibannya dengan membayar atau mengembalikan hutangnya kepada kreditur, kreditur bukan hanya memiliki hak untuk menagih hutangnya, melainkan juga memiliki hak untuk menagihnya dengan memakai harta benda yang dimiliki debitur.

E. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah merupakan Salah satu upaya untuk mencapai dan menjamin kepastian hukum di bidang pertanian atau pertanahan. pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk mewujudkan dan menjamin kepastian hukum di bidang agraria atau pertanahan.

Menurut Budi Harsono pendaftaran tanah adalah serangkaian tindakan terus-menerus dan rutin yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk di dalamnya penerbitan sertifikat dan pemeliharaannya, dengan cara mengumpulkan informasi atau data tertentu tentang tanah tertentu di lokasi tertentu, mengolah, menyimpan, dan membuat itu tersedia untuk umum.(Harsono, 2007, hal. 72)

Pengertian pendaftaran tanah termuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda

bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Makna kata “ suatu rangkaian kegiatan “ mengacu pada adanya berbagai penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berhubungan dan berangsur-angsur menyatu menjadi suatu rangkaian kesatuan untuk menyediakan data yang hakiki dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat di bidang pertanahan. Kata “terus menerus” mengacu pada pelaksanaan tindakan yang, sekali dimulai, tidak memiliki awal dan akhir. Data yang telah dikumpulkan dan tersedia harus selalu dipelihara, artinya harus diperbarui untuk mencerminkan perubahan lingkungan. Kata “teratur” menggambarkan bahwa meskipun beban pembuktian bervariasi tergantung pada undang-undang negara yang mengatur pendaftaran tanah, semua operasi harus didasarkan pada aturan dan peraturan yang berlaku karena hasilnya akan menjadi data bukti menurut hukum.(Harsono, 2007, hal. 73)

2. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

Landasan-landasam hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah antara lain :

- a. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mencakup pada Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38;
- b. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Pemerintah No.46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria No.13 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.1 Tahun 2010 Lampiran I,II

F. Hak Tanggungan

Pengertian Hak tanggungan menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah berbunyi:

“Hak jaminan yang dibebankan pada 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.”

Makna tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah Hak atas tanah diartikan sebagai “hak atas bagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas dan mempunyai dua dimensi, yaitu panjang dan lebar”.(Harsono, 2007, hal. 18)

Menurut UUHT, Hak Tanggungan merupakan implementasi dari pengertian jaminan yang ditentukan dalam Pasal 1121 BW, yaitu bahwa segala kebendaan yang dimiliki oleh pihak yang berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, akan menjadi tanggungan bagi pihak yang berhutang. Oleh karena itu, objek jaminan yang dibebani hak tanggungan harus memenuhi persyaratan yang ditentukan., yaitu (Budi Harsono, 1996: 5):

- 1) nilai ini bisa dihitung dengan jelas. Karena hutang yang dijamin memiliki nilai uang, nilai ini dapat dengan mudah ditentukan.;
- 2) Sebagaimana diperlukan untuk menikmati hak umum, harus dipenuhi persyaratan publisitas;
- 3) Benda yang dijadikan jaminan dapat dipindahtangankan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, sehingga benda jaminan dapat dijual di pasar umum;
- 4) Memastikan bahwa penunjukan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Ciri-ciri Hak Tanggungan (Kurniasari, 2021, hal. 51–53)

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya

Pemilik hak tanggungan sebagai kreditur memperoleh prioritas atas pembayaran piutang dari hasil penjualan pencairan aset yang dijamin dengan hak tanggungan. Kedudukan sebagai kreditur yang memiliki prioritas atas kreditur lain akan sangat menguntungkan bagi kreditur preferen untuk menerima pelunasan pinjaman yang diberikan kepada debitur yang melanggar kesepakatan. (wanprestasi).

2. Selalu mengikuti objek jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada

Kondisi di mana aset yang dilindungi oleh hak tanggungan berpindah ke pihak lain karena alasan seperti warisan, penjualan, pengalihan dan lainnya, hak tanggungan tetap melekat pada aset yang bersangkutan.

Apabila piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah berpindah ke pihak lain karena cessione, subrogasi, atau alasan lain, maka otomatis hak tanggungan juga ikut beralih ke kreditur baru. Pencatatan beralihnya hak tanggungan tersebut tidak mengharuskan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah), namun cukup dengan adanya akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut kepada kreditur baru.

3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas

Pemenuhan asas spesialitas dan asas publisitas dalam rangka pembebanan hak tanggungan adalah sebagaimana yang pembebanan hak tanggungan adalah sebagaimana yang tercermin dari ketentuan-ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 sepanjang mengenai pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan pendaftarannya. Kedua asas tersebut sangat berkaitan dengan langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam rangka pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan utang dan akan mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Apabila peminjam gagal membayar kembali pinjaman sesuai dengan kesepakatan yang dibuat dengan pemberi pinjaman, pemberi pinjaman dapat mengeksekusi objek jaminan yang dilindungi oleh hak tanggungan.