

## **BAB II**

# **TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT PEMBATALAN HAK TANGGUNGAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN DIHUBUNGKAN DENGAN HUKUM JAMINAN**

### **A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum**

#### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan Hukum adalah memberikan perlindungan atau pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, sehingga masyarakat dapat mendapatkan hak-hak yang dijamin oleh hukum. Dengan kata lain Perlindungan Hukum merupakan upaya hukum yang harus dilakukan serta diberikan oleh aparat penegak hukum, untuk melindungi hak-hak manusia dan memberikan rasa aman baik secara fisik maupun gangguan dan ancaman.

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

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)

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.

Perlindungan Hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Tujuan utama dari maksud tujuan Perlindungan Hukum merupakan untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki hak dan akses yang sama terhadap keadilan, mendapat perlakuan yang adil dan dijamin hak-haknya oleh hukum.

## **2. Prinsip Perlindungan Hukum**

Pada dasarnya setiap manusia merupakan ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang sudah secara kodrati memiliki hak-hak yang harus dilindungi. Hak-hak tersebut diantaranya adalah hak kebebasan, hidup dan hak untuk dilindungi dari berbagai ancaman. Landasan yang dijadikan prinsip perlindungan hukum di Indonesia ialah Pancasila yang dijadikan konsep “*rule of the law*”. Prinsip perlindungan hukum

di Indonesia adalah menitik beratkan kepada harkat dan martabat manusia. Harkat sendiri berarti nilai dari manusia, sedangkan martabat ialah kedudukan manusia tersebut dalam lingkungan kemasyarakatan. Perlindungan hukum lahir dari sejarah barat, yang mulanya mengarah pada pembatasan kekuasaan dan peletakan terhadap kewajiban.

Prinsip perlindungan hukum yang berdasarkan Pancasila dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Prinsip Pengakuan dan Perlindungan Hak Asasi Manusia  
Prinsip terhadap pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia difokuskan terhadap pembatasan hak maupun pemberian suatu kewajiban pada masyarakat untuk mematuhi guna tercipta masyarakat yang damai, sehingga perlindungan hukum bagi rakyat diawali dengan konsep hak asasi manusia.
- b. Prinsip Negara Hukum Sesuai amanah konstitusi bahwa Indonesia adalah negara hukum, oleh karenanya segala sesuatunya harus dilandaskan dengan hukum demi terciptanya pengayoman dalam masyarakat. Perlindungan hukum sendiri merupakan bentuk nyata dari adanya hukum, sebab hasil dari adanya hukum adalah perlindungan hukum. Perlindungan tersebut dapat diartikan sebagai perlindungan untuk memperoleh jaminan atau santunan hukum atas kerugian yang mungkin didapatkan karena menjadi korban tindak pidana.

Bentuk dari jaminan tersebut dapat berupa pemulihan nama baik, pemulihan tekanan batin, pemberian ganti rugi dan lain sebagainya.

### **3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum**

Dalam upaya memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dimiliki semua orang, yang dirugikan atau diserobot oleh orang atau pihak lain, Perlindungan Hukum memiliki beberapa bentuk, menurut Philipus M. Hadjon, ada 2 (dua) jenis perlindungan hukum, yaitu: (M. Hadjon, 1987, hal. 19–20)

#### **a. Perlindungan hukum yang preventif**

Sebelum suatu kebijakan pemerintah diambil dengan jelas, perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada warga untuk menyampaikan keberatan (*inspraak*) terhadap pandangan mereka. Dikarenakan tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak memiliki signifikansi yang besar, perlindungan hukum ini bertujuan untuk menghindari konflik secara keseluruhan. Selain mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam membuat keputusan terkait dengan prinsip kebebasan bertindak, upaya perlindungan hukum preventif ini juga memungkinkan masyarakat untuk mengajukan keluhan atau memberikan masukan terkait keputusan yang diambil.

#### **b. Perlindungan hukum yang represif**

Fungsi dari perlindungan hukum ini adalah menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul. Saat ini di Indonesia, ada beberapa lembaga yang secara sebagian mengurus perlindungan hukum bagi masyarakat. Lembaga-lembaga tersebut dapat dibagi menjadi tiga kategori, yakni Pengadilan di bawah yurisdiksi Peradilan Umum, Instansi Pemerintah yang berperan sebagai lembaga banding, dan badan-badan khusus.

## **B. Tinjauan Umum tentang Bank**

### **1. Pengertian Bank**

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dengan rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata bank diartikan sebagai Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Disamping itu menurut pakar perbankan Menurut Melayu S.P Hasibuan, Bank adalah lembaga keuangan, pencipta uang, pengumpul dana, dan pemberi kredit, mempermudah pembayaran dan penagihan, stabilisator moneter dan dinamisator pertumbuhan perekonomian.

Bank memiliki peran penting dalam melakukan berbagai aktivitas keuangan yang biasa dilakukan masyarakat seperti penyimpanan dana, investasi, pengiriman uang dari satu tempat ketempat lainnya serta aktivitas lainnya dengan cepat dan aman. Bank juga merupakan salah satu lembaga salah satu lembaga yang mempunyai peran sangat penting dalam mendorong pertumbuhan perekonomian suatu negara ,bahkan pertumbuhan bank di suatu negara dipakai sebagai ukuran pertumbuhan perekonomian negara tersebut.

## **C. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian hak atas tanah**

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. (Harsono, 2007, hal. 283)

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-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, 2007, hal. 18)

## **2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah**

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara, 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-badan hukum”. Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

### **a. Hak Milik;**

Menurut Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960, yang dimaksud hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama

pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Lain halnya, terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. (Santoso, 2010, hal. 93)

b. Hak Guna Usaha;

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana dalam Pasal 29 yakni jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun atau tiga puluh lima tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan dua puluh lima tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Selanjutnya, peruntukan hak guna usaha ditambah guna perusahaan perkebunan sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna



Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang selanjutnya disingkat PP Nomor 40 Tahun 1966. Dan luas tanah untuk hak guna usaha bagi perseorangan luas minimalnya lima hektar dan maksimalnya ditetapkan oleh Kepala BPN sebagaimana ketentuan dalam Pasal 28 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 juncto Pasal 5 PP Nomor 40 Tahun 1966.

c. Hak Guna Bangunan;

Berdasarkan Pasal 35 UU Nomor 5 Tahun 1960, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi dua puluh tahun. Alas hak yang dapat digunakan menurut Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1966 adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.

d. Hak Pakai;

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, hak guna usaha adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960.

e. Hak sewa;

Dalam Pasal 44 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. “Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik dan obyek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (pemegang hak sewa untuk bangunan) adalah tanah bukan bangunan.”(Santoso, 2010, hal. 132).

f. Hak membuka tanah; dan Hak memungut hasil hutan;

Menurut Pasal 46 UU Nomor 5 Tahun 1960, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

g. Hak-hak lain

Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang;
4. Hak Sewa Tanah Pertanian

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder:

1. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
2. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.

#### **D. Pengertian Perjanjian Pada umumnya**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.

Menurut Subekti, cara menyimpulkan kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka

perkataan “perjanjian”. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 1338 memuat pengertian bahwa kita diperbolehkan membuat suatu perjanjian apapun dan perjanjian yang dibuat akan mengikat para pihak seperti undang-undang. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan.

## **2. Syarat Sah Perjanjian**

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dalam Pasal tersebut dijelaskan ada empat syarat penting dalam melaksanakan perjanjian, yaitu:

### **a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya**

Kesepakatan para pihak sangat krusial dalam suatu perjanjian, karena perjanjian tidak dapat terbentuk jika salah satu pihak tidak menyetujui kondisinya. Kata sepakat pada dasarnya mencerminkan persetujuan bersama antara para pihak, dan kesepakatan ini harus diungkapkan secara lisan atau tertulis. Kesepakatan tersebut harus didasarkan pada kehendak bebas tanpa adanya kekeliruan, paksaan, atau penipuan.

### **b. Cakap dalam melakukan perbuatan hukum**

Sebagai aturan umum semua orang dianggap cakap untuk membuat kontrak. Terkecuali orang-orang yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan bahwa orang yang tidak Cakap

dan tidak dibolehkan melakukan perjanjian adalah orang yang belum cukup umur atau orang yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan atau perwalian, dan orang-orang perempuan yang telah kawin.

c. Suatu hal tertentu

Arti dari suatu hal tertentu adalah bahwa dalam suatu perjanjian, keberadaan objek yang dijanjikan sangat penting. Dengan kata lain, ada suatu prestasi yang menjadi inti dari perjanjian tersebut. Secara umum, hal tertentu dapat melibatkan hak dan kewajiban, barang atau jasa, atau hal-hal lainnya, yang sudah ada atau akan ada, selama semuanya dapat ditentukan. Causa yang halal

### 3. Asas hukum perjanjian

Di dalam perjanjian memiliki 4 asas secara umum yang harus dimengerti dalam membuat suatu perjanjian:

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Berdasarkan asas konsensualisme itu, dianut paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak (convergence of wills) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak. Namun dalam keadaan tertentu dimana di dalam perjanjian ada suatu hal yang mencerminkan tidak terwujudnya kesepakatan. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak

(wilsgebreke) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian. Dalam BW cacat kehendak meliputi 3 (tiga) hal, yaitu :

- a. Kesesatan atau dwaling (Pasal 1322 KUHPerdato),
- b. Penipuan atau bedrog (Pasal 1323 KUHPerdato),
- c. Paksaan atau dwang (Pasal 1328 KUHPerdato)

## 2. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (Pacta Sunt Servanda)

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga dengan asas pacta sunt servanda merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas pacta sunt servanda termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang.

## 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam hukum kontrak, meskipun tidak dituangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat di dalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III KUHPerdato. Bahkan menurut Rutten, hukum kontrak, seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak.

Buku III BW menganut sistem terbuka, artinya hukum (i.c. Buku III BW) memberikan keleluasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Sistem terbuka Buku III BW ini tercermin dari Pasal 1338 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Menurut Subekti, cara menyimpulkan kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian”. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 1338 memuat pengertian bahwa kita diperbolehkan membuat suatu perjanjian apapun dan perjanjian yang dibuat akan mengikat para pihak seperti undang-undang.

#### 4. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Di dalam perundang-undangan tidak memberikan definisi secara jelas apa yang dimaksud itikad baik. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yang dimaksud dengan “itikad” adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemampuan (yang baik).

Di dalam pengaturan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara perjanjian itu harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara ini pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerdara, bahwa “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas

ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”.

## **E. Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan

### **2. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah**

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sebagai pelaksanaan dari



UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997).

Sebenarnya peraturan pelaksanaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tidak sepenuhnya digantikan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Terbukti pada Pasal 64 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai ketentuan peralihan yang menyebutkan bahwa:

1. Dengan Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
2. Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya. (Parlindungan, 1993, hal. 15)

## **F. Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan kreditur tentunya diutamakan daripada kreditur lain. Ketentuan diutamakan tersebut tidak mengurangi prerensi piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan. Pada dasarnya perjanjian Hak Tanggungan merupakan

perjanjian ikutan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok (Suwandi, 2018, hal. 423)

## 2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Dasar hukum yang mengatur mengenai jaminan Hak Tanggungan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lahirnya undang-undang tersebut dilatarbelakangi oleh empat alasan presiden, yaitu: (Sutedi, 2018, hal. 4)

- a. Pembangunan Nasional butuh dana cukup besar yang sebagian besar diperoleh melalui pengkreditan. Oleh karena itu, diperlukan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum.
- b. Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menghendaki Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah diatur dengan undang-undang.
- c. Ketentuan mengenai Hypotheek atas tanah dalam Buku II KUH Perdata dan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 jo. S.1937-190 sudah tidak sesuai dengan kebutuhan.
- d. Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, serta dimungkinkan untuk dibebani dengan Hak Tanggungan.

### 3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

#### a. Objek Hak Tanggungan

Benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas utang dan dibebani dengan Hak Tanggungan harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:(Adjie, 2018, hal. 70)

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminakan berupa uang;
- 2) Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur wanprestasi, benda yang dijaminakan dapat dijual di muka umum; dan
- 4) Memerlukan penunjukan undang-undang.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39), yang selanjutnya diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Milik;

- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai atas Tanah Negara; dan
- 5) Hak-Hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (Sutedi, 2018, hal. 58)

b. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hukum Hak Tanggungan adalah para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian pemberi Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikan (Sutedi, 2018, hal. 39)

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai Subjek Hak Tanggungan yang terdapat dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

2) Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang

Dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, maka selain Warga Negara Indonesia (WNI), bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek Hak Tanggungan apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi dalam pengajuan jaminan Hak Tanggungan oleh WNA adalah

- 1) Telah tinggal di Indonesia dalam jangka waktu tertentu;
- 2) Mempunyai usaha di Indonesia; dan
- 3) Pinjaman yang dibebankan dengan Hak Tanggungan tersebut dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia

#### **4. Asas-Asas Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 (empat) asas, yaitu sebagai berikut (Sutedi, 2018, hal. 55)

- 1) Memberikan kedudukan utama bagi pemegangnya (*droit de preferent*) yaitu kepada krediturnya. Artinya kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditur-

kreditur lainnya atas penjualan tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

- 2) Selalu mengikuti objeknya ditangan siapa pun objek itu berada (*droit desuite*). Hal ini berarti benda-benda yang di jadikan objek Hak Tanggungan tetap terbebani Hak Tanggungan, meskipun objeknya telah beralih atau berpindah tangan kepada orang lain dan tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
- 3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas. Asas spesialitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara jelas dan tegas mengenai benda yang dibebani berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Sedangkan asas publisitas artinya pembebanan Hak Tanggungan harus dapat diketahui oleh umum, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.
- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan cara:
  - a) Menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT);
  - b) Menjual objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan, apabila dengan cara tersebut akan diperoleh harga

tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) UUHT);

- c) Dengan menggunakan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg (Pasal 26 jo. 1 UUHT). Dalam Hak Tanggungan kreditur diberikan hak parate eksekusi, yaitu dapat mengeksekusi secara langsung apabila debitur wanprestasi dan berkekuatan hukum tetap seperti putusan pengadilan
- 5) Objek hak tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan (Pasal 21 UUHT).(Adjie, 2018, hal. 9)