

**KEKUATAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI OBJEK HAK
TANGGUNGAN YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKUNYA
MENURUT UNDANG – UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

TRISA MARDETA PUTRI

02011381419385

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2018

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : TRISA MARDETA PUTRI

Nim : 02011381419385

Program Kekhususan : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI OBJEK HAK
TANGGUNGAN YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKUNYA MENURUT
UNDANG – UNDANG NO.4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komperensif pada tanggal 13 Januari 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

SRI TURATMIYAH, S.H., M.HUM.

NIP : 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,

HJ. MARDIANA, S.H., M.H.

NIP : 198208112014042001



Dekan Fakultas Hukum

DR. FEBRIAN, S.H., M.S.

NIP : 196003121989031002

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG

PERNYATAAN

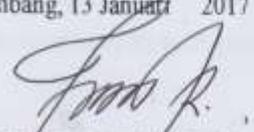
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Trisa Mardeta Putri
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381419385
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 26 Juli 1996
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya, Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 13 Januari 2017


Trisa Mardeta Putri
NIM. 02011381419385

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Siapa yang bersabar, maka ia akan beruntung ”

Dengan Segala Kerendahan Hati

Skripsi Ini Dipersembahkan

Kepada:

- **Kedua OrangTua Tersayang
Papaku Asmadi dan Mamaku
Mardaliani**
- **Kakakku Farid Akbar, Surya
Alam, Ayuk Fajriah Hilwani dan
Adiku Siti Ahsanu Nadya**
- **Imam Mahdi Seporter Hore**
- **Sahabatku CR 14, Pariszone, dan
Teman-temanku**
- **Almamater yang ku banggakan**

KATA PENGANTAR

Segala Puji bagi Allah Semesta Alam atas ridhoNya dan tak lupa kita haturkan salam bagi baginda Rasulullah Muhammad Saw. Karna atas limpahan nikmatNya yang senatiasa mengiring dalam perjalanan kehidupan hambaNya, untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat terkhusus bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **KEKUATAN HUKUM HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKUNYA MENURUT PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN NO. 40 TAHUN 1996 JO UNDANG – UNDANG NO.4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.**

Skripsi ini adalah sebagai prasyarat dalam tugas akhir untuk diuji dalam ujian Kompreresif untuk mendapatkan predikat Sarjana Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam perjalanan menyelesaikan skripsi ini, bukan jalan yang mulus untuk ditempuh namun berkat tekad dan semangat penulis dapat menyelesaikan penulisan ini.

Penulis sangat mengakui bahwa masih terdapat banyak kesalahan dalam skripsi ini, baik dari sistem penulisan maupun substansi, maka dari itu penulis mengharapkan atas saran dan kritik pembaca dalam menyempurnakan karya karyanya di kemudian hari, besar harapan penulis, skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya dan berguna untuk perkembangan pengetahuan nantinya. Mohon maaf apabila terdapat kesalahan, Kepada Allah mohon ampun.

Palembang, 13 Januari 2018

Trisa Mardeta Putri
NIM. 02011381419385

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Rasa terima kasih penulis ucapkan kepada :

1. Allah SWT, karena atas berkat, rahmat dan karunia yang telah diberikan skripsi ini dapat penulis kerjakan. Shalawat dan salam senantiasa terlimpah kepada Rasullulah Muhammad SAW, keluarga dan Para sahabat-sahabat beliau.
2. Kedua orang tuaku tersayang Papa Asmadi bin Yunus Kodar dan Mama Mardaliani binti Gani Syarif yang selalu memberikan kasih sayang, nasihat, semangat yang sangat luar biasa, dorongan moral dan materil yang tidak terhingga serta selalu mendoakan penulis dalam setiap langkahnya dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Kepada Kakakku Farid Akbar, Surya Alam, Fajriah Hilwani dan Adikku Siti Ahsanu Nadya serta keponakaan ku Junior kak alam yang selalu mendukung dan menjadi motivasi, semangat penulis untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
5. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan IFakultas Hukum Universitas Sriwijaya

6. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
7. Bapak Prof. Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
8. Ibu Sri Turatmiyah S.H., M.Hum. Selaku Ketua Jurusan Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Selaku Pembimbing Utama Penulis yang sangat banyak membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Ibu Hj. Mardianah S.H., MH. Selaku Pembimbing Pembantu penulis yang sangat banyak membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
10. Bunda Dr Nasrianah S.H.,MH yang telah memberikan motivasi,semangat dan memberikan kesempatan serta pengalaman kepada penulis dengan bergabung dalam TIM Court Monitoring KPK – FH UNSRI
11. Bapak Hamonangan Albariansyah S.H.,MH selaku Dosen Terbaik yang pernah penulis temui terima kasih untuk saran, motivasi, semangat dan pengalaman-pengalaman yang diberikan kepada penulis
12. Ibu Henny Yuningsih S.H.,MH yang telah memberikan pengalaman,motivasi dan saran kepada penulis baik di perkuliahan maupun di luar perkuliahan
13. Ibu Dian Aprilia S.H.,MH selaku pembimbing akademik yang senantiasa membantu penulis untuk bertukar pikiran dan berdiskusi selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

14. Bapak Drs Murzal Zaidan S.H.,M.Hum., Bapak Dr.H.Ruben Achmad,S.H., M.H., Bapak H. Amrullah Arpan, S.H., S.U., Bapak Agus Ngadino ,S.H., M.H., Ibu Lusi Aprilia S.H. L.LM dan seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan pelajaran dan ilmu yang berguna bagi penulis kelak kemudia hari.
15. Para Staf Akademik dan perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Kak yoyon,kak andre, ibu Novi, Ibu darsia dll yang telah membantu penulis sejak awal sampai akhir perkuliahan.
16. Kepada Imam Mahdi Terimakasih atas waktu, perdebatan, hingga jadi sasaran emosi segala bentuk pengalaman dan nasihat semoga selalu berlanjut.
17. Kepada “CR 14” Imam Bontet, Noprik Bucuk, Maul (waluyo), Ega gedong, Melak wakwaw, Sahabat penulis yang telah mememani penulis dari awal menjadi mahasiswa FH UNSRI sampai saat ini.
18. Kepada sahabat XII IPA 1 “Pariszone” sejak SMA selalu menjadi Sahabat Terbaik penulis sampai saat ini.
19. Kepada Alumni dan Anggota Tim Court Monitoring KPK – FH UNSRI. Kak Ucok, Kak Dhani, Kak Alna, Kak Budi, Kak Tri dan Fadli, Rida Kherin, Imam, Wilman.Ayu, Zhelin, Safitri, Treddy,Yogi, Erry Terima kasih pengalaman dan kerja sama nya selama ini.
20. Kelas B PLKH 2016-2017 Kak Komeng, Kak andi, Kak Nofal, Kak firly, Tria, Sake, Fadhli, Windy, Pia, Sania, Bunda viki, Intan batak, Sonia centil,

Ega gedong, Opi Terimakasih sudah menjadi aktris dan aktor yang baik sampai kita menang.

21. Kakak, Teman dan Adik-adik di RAMAH FH UNSRI. Kak nilam, Kak Adi, Kak Patrio, Kak Sahita, Kak Azi, Kak Alen, Kak Tania, Kak Dea, Adit Jarwo, Pitri, Repa, Meitha, Deni, Akbar, Darma dll yang telah memberikan pengalaman dan bertukar pikiran kepada penulis selama di organisasi RAMAH FH UNSRI.
22. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2014 terkhusus untuk Teman-teman Program Khusus Hukum Perdata Angkatan 2014.
23. Teman-teman Satu Perjuangan Skripsi dan Calon-calon penegak hukum Seluruh angkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Palembang, 13 Januari 2017

Trisa Mardeta Putri
NIM. 02011381419385

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	15
E. Ruang Lingkup Penelitian	15
F. Kerangka Teori	16
G. Pendekatan Penelitian	16
H. Metode Penelitian	26
1. Tipe Penelitian.....	27
2. Jenis dan Sumber Data	28
3. Analisis Data	29
4. Metode Penarikan Kesimpulan.....	29
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	30
1. Pengertian Perjanjian	30
2. Syarat Sah Perjanjian	33
3. Asas-Asas Perjanjian	36
4. Jenis-Jenis Perjanjian.....	39
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan menurut Undang – Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	44
1. Pengertian Hak Tanggungan	44
2. Subyek Hak Tanggungan.....	48

3. Obyek Hak Tanggungan	50
4. Eksekusi Hak Tanggungan	54
C. Tinjauan Umum Hak Guna Bangunan	61
1. Subjek Hak Guna Bangunan	61
2. Jangka Waktu Dari Hak Guna Bangunan	61
3. Sifat-Sifat Dan Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan	62
4. Tanah Yang Dapat Diberikan Hak Guna Bangunan	63
5. Syarat-Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan.....	63
6. Kewajiban Dari Pemegang Hak Guna Bangunan ..	64
7. Hapusnya Hak Guna Bangunan	65

BAB III PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Dari Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan Yang Dalam Masa Jaminannya Sudah Habis Masa Berlakunya Menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo Undang – Undang No.4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	67
1. Tahapan Terjadinya Hak Tanggungan.....	67
2. Hak Guna Bangunan Sebagai Objek Hak Tanggungan	72
3. Wewenang Bank terhadap utang piutang dengan jaminan Hak Tanggungan.....	76
B. Upaya Hukum Pihak Kreditur Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Masa Jaminannya Sudah Habis Masa Berlakunya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan	89
1. Masa Berlaku Hak Tanggungan dengan objek Hak Guna Bangunan atas tanah	89
2. Upaya kreditur jika debitur wanprestasi menurut KUHPerdara dan UUHT.....	91

3. Upaya Kreditur Jika Masa Berlaku Objek Hak Tanggungan (HGB) Sudah Habis, Sedangkan Proses Utang Piutang Masih Berlangsung	103
--	-----

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	107
B. Saran	109

DAFTAR PUSTAKA	111
-----------------------------	------------

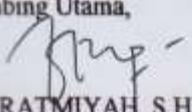
LAMPIRAN	116
-----------------------	------------

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Kekuatan Hukum Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan yang sudah habis masa berlakunya menurut Undang – Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan" yang mana melatar belakangi dari penulisan ini, bahwa banyaknya terjadi bentuk kekeliruan aturan hukum yang tidak sesuai dengan praktek pengkreditan, terhadap objek jaminan yang mempunyai jangka waktu tertentu. Hak Guna Bangunan yang sudah habis masa berlakunya namun masa waktu dari kredit belum terselesaikan, sehingga akan timbul permasalahan bagaimana kekuatan hukum Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan yang sudah habis masa berlakunya dan bagaimana upaya dari kreditur untuk mempertahankan haknya mendapatkan pelunasan hutang. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang ditunjang dengan data wawancara lapangan. Data yang digunakan adalah data Primer, Sekunder, dan Tersier. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dan penarikan kesimpulannya adalah metode deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1. kekuatan debitur berubah yang sebelumnya berkedudukan sebagai kreditur preferen menjadi kreditur kongkuren bahwa kreditur yang memberi Hak Tanggungan tersebut sudah hapus seiring dengan habisnya masa waktu dari jaminan Hak Guna Bangunannya. 2. Bahwa upaya dari kreditur untuk dapat mempertahankan haknya melalui cara perpanjangan dan pembaruan dari perjanjian utang piutang dan melalui perpanjangan, dari jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut sebelum terjadinya jatuh tempo dari masa Hak Guna Bangunan yang dijaminan.

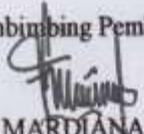
Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Hak Guna Bangunan, Objek Hak Tanggungan

Pembimbing Utama,


SRI TURATMIYAH, S.H., M.Hum.

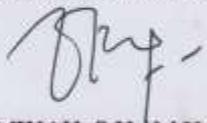
NIP : 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,


HJ. MARDIANA, S.H., M.H.

NIP : 198208112014042001

Ketua Bagian Studi Hukum Perdata,


SRI TURATMIYAH, S.H., M.Hum.

NIP : 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, sehingga untuk memenuhi kebutuhan hidupnya memerlukan manusia lain untuk saling membantu, demikian juga sebaliknya. Dalam hubungan ini supaya kehidupan dapat berlangsung dengan saksama dan tidak saling bersinggungan, manusia menciptakan hukum atau aturan yang bertujuan untuk ketertiban dan ketentraman kehidupan bermasyarakat.

Dalam keberlangsungan hidup manusia, manusia membutuhkan tempat untuk berlindung dan bercocok tanam guna sebagai bahan untuk mereka memenuhi kebutuhan sandang, pangan dan papan. Hubungan tanah dan manusia dapat dilihat dari berbagai aspek sosial, ekonomi, hukum mengingat banyaknya manfaat yang terkandung dalam tanah.

Secara aksiologis, tanah sangat berguna bagi kehidupan manusia karena tanpa tanah manusia tidak bisa hidup. Sejarah perkembangan atau kehancurannya ditentukan oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan

peperangan yang dahsyat karena manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya”.¹

Manusia akan dapat hidup senang serba berkecukupan jika mereka mampu menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam bermasyarakat.² Hukum alam telah menentukan bahwa :

- a. Keadaan tanah yang statis itu akan menjadi tempat tumpuan manusia yang tahun demi tahun akan berkembang dengan pesat.
- b. Pendayagunaan tanah dan pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut.³

Dengan demikian bahwa kepentingan dari penguasaan tanah sudah semestinya diatur dengan aturan hukum tetap agar memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaannya antara hak dan kewajiban namun sebelum timbulnya hak dan kewajiban didahulukan dengan suatu peristiwa hukum. Menurut Van Apeldoorn, peristiwa hukum ialah suatu peristiwa yang didasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak.⁴ Dengan pengertian yang lebih mudah dipahami peristiwa hukum

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hlm. 16.

² G.Kartasapoetra, *Hukum Tanah: Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 1.

³ *Ibid.*, hlm. 18.

⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 35.

atau kejadian hukum atau *rechtsfeit* adalah peristiwa kemasyarakatan yang akibatnya diatur oleh hukum.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) pada pokoknya menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subyek hukum. Beberapa diantaranya yaitu:

- 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) dan 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 UUPA.

Pembahasan yang lebih dalam akan terkait dengan Hak Guna Bangunan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan yang sudah habis keberlakuannya, hal ini merupakan suatu peristiwa hukum yang mana diketahui peristiwa hukum ini adalah kejadian dalam masyarakat yang menggerakkan suatu peraturan hukum tertentu sehingga ketentuan-ketentuan yang tercantum didalamnya lalu diwujudkan. Secara lebih terperinci kita bisa mengatakan, apabila dalam masyarakat timbul suatu

peristiwa, sedang peristiwa itu sesuai dengan yang dilukiskan dalam peraturan hukum, maka peraturan itu pun lalu dikenakan kepada peristiwa tersebut.⁵

Sejak berlakunya UUPA yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, Hipotik dan Creditverband sebagai lembaga jaminan atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Hak Tanggungan. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya peraturan yang mengatur secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 yang menyebutkan sudah disediakan suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hak jaminan atas tanah yang sudah ada sebelumnya yaitu *Hypotheek* dan *Credietverband*.

Dalam kurun waktu tersebut, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdata) dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatblad* 1908-542 jo *Staatblad* 1937-190 sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Berhubung dengan hal tersebut maka pada tanggal 9 April 1996 dikeluarkan Undang-undang yang mengatur hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 51 UUPA, yang dikenal dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau

⁵ *Ibid.*, hlm. 40.

Undang-undang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Lembaran Negara Nomor 42 tahun 1996 dan penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

Dengan diundangkannya UUHT, maka tidak saja menuntaskan atau terciptanya unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah.⁶ Dengan mulai berlakunya UUHT pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.⁷ Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah. Dalam penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu

⁶ Sony Harsono, “ Sambutan pada Seminar UUHT di Universitas Gajah Mada “, tgl 25-3-1996.

⁷ Boedi Harsono, *HUKUM AGRARIA INDONESIA (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999, hlm.402.

Berada;

3. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hal ini sangat keterkaitan dengan Hukum jaminan yang membahas bidang hukum benda dan perbankan. Di bidang perbankan kaitan yang terletak pada fungsi perbankan yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit.⁸ Seperti diketahui pertumbuhan dari pelaksanaan kredit saat ini sangat digandrungi merupakan salah satu tulang punggung bagi pembangunan ekonomi negara⁹, perkreditan mencakup aspek pembangunan seperti bidang perdagangan, perindustrian, perumahan, transportasi dan sebagainya hal tersebut yang menjadi penunjang bagi pertumbuhan ekonomi negara. Perkreditan juga memberikan perlindungan kepada golongan ekonomi lemah dalam pengembangan usahanya.¹⁰

Sektor perkreditan merupakan salah satu sarana pemupukan modal bagi masyarakat bisnis. Secara ekonomis, dalam menyalurkan kredit, bank mempunyai prospek, yaitu penyaluran kredit tidak boleh melebihi 30% dari modal bank. Selain

⁸ Pasal 3 jo Pasal 6 huruf b dan Pasal 13 huruf b UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁹ Ali Said, Pidato Pengarahan Menteri Kehakiman RI dalam Simposium *Aspek – aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Jakarta, 1985 BPHN,

¹⁰ Sumardi Mangunkusumo, *Aspek – aspek Hukum Perkreditan Golongan Ekonomi Lemah*, kertas kerja dalam Simposium Aspek – aspek *Hukum Masalah Perkreditan*, Jakarta: BPHN Departement Kehakiman, 1985, hlm, 9.

itu harus diperhatikan prinsip *TheC's of credit* (Prinsip 5 C atau 6 C) menurut prinsip tersebut pencairan kredit oleh bank harus memperhatikan :

1. *Capital* (Permodalan) ,
2. *Character* (Watak, itikad baik),
3. *Capacity/ capability* (Kecakapan, kemampuan atau kesanggupan),
4. *Collateral* (Jaminan, agunan) ,
5. *Condition of economic* (Prospek ekonomi atau prediksi usaha),
6. *Coverage* (Jaminan Asuransi).¹¹

Bagi kaum pengusaha, mengambil utang (kredit atau pinjaman) sudah merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan bisnis.¹² Berdasarkan hal tersebut bahwa dunia bisnis tidak akan dapat melepaskan kegiatan pinjam – meminjam dari bank melalui proses kredit yang terkait dengan jaminan sebagaimana dikatakan O.K. Brahn “*Ons huidige economische leven is niet meer denkbaar zonder kredietverlening*”¹³.

Pada prinsipnya pencairan kredit oleh bank tidak slalu harus diikuti dengan adanya agunan, karena jaminan sudah dianggap ada dengan melihat peluang dan prosepek usaha yang cerah dari calon debitur. Penyaluran Kredit yang bersifat

¹¹M. Khoidin, *Hukum Jaminan*, Cetakan kedua laksbang yustitia, Surabaya, 2017, hlm. 6.

¹²Sutan Remy Sjadeini, *Hak Jaminan dan Kepailitan*, Makalah Perbandingan dalam seminar Sosialisais Undang – Undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. BPHN Departement Hukum dan Perundang – Undangan dengan PT. Bank Mandiri (Persero). Jakarta, tangga 19 – 19 Mei 2000, hlm. 2.

¹³W.S. Weerasooria, *Banking law and the financial system in australia*, (Australia : Butterworths, 1993), hlm. 554; Bandingkan Muchdarsyah Sinungan, *Dasar – dasar dan Teknik Management Kredit*. Bina Aksara, Jakarta, 1989, hlm. 4.

ekspansif tersebut di satu sisi sudah barang tentu sangat menguntungkan masyarakat karena akan dapat dengan mudah memperoleh dana (dalam bentuk kredit atau pinjaman bank) tanpa harus disertai syarat yang rumit dan merepotkan.

Disisi lain tidakan penyaluran kredit atau pinjaman bank secara ekspasif tersebut membuka peluang terjadinya kemacetan kredit dikarenakan bank seharusnya melakukan *balancing of interest*, yakni harus mampu memadukan antara orientasi *profitability* dengan menjaring seluruh peluang berbisnis, namun juga mengupayakan dengan meminta agunan bagi pengembalian dana – dana yang disalurkan kepada nasabah.

Padahal benar bahwa bank sudah menawarkan kredit, bank sudah melakukan penilaian secara saksama terhadap nasabah. Namun tidak semua bank mampu melakukan suatu perkiraan secara teknis yang berasal dari permintaan langganan potensial untuk suatu waktu tertentu dengan berbagai asumsi yang disebut juga dengan *forecast*, terhadap keadaan dan kondisi pada masa mendatang, sehingga dapat menghindari terjadinya kekeliruan dalam melakukan perhitungan sehingga suatu kredit mengalami *problem loan*.¹⁴ Secara garis besar, dikenal dua macam hak – hak jaminan dalam praktik umumnya bersifat :

- (1) Memberikan hak kebendaan
- (2) Memberikan hak perorangan.

¹⁴M. Khoidin, *Op. Cit.*, hlm. 12.

Sifat dari hak kebendaan memberikan langsung kekuasaan terhadap bendanya. Tujuan pemberian hak jaminan khusus yang bersifat dari kebendaan itu adalah untuk memberikan hak *verhaal* (hak meminta pemenuhan piutang) kepada debitur manakala dia wanprestasi. Pemenuhan diambil dari hasil penjualan benda –benda milik debitur. Ciri yang khas dari sifat kebendaan pada hak – hak jaminan adalah dapat dipertahankan dari siapapun dan senantiasa mengikuti bendanya (*droit de suite, zaakgevolg*). Artinya, hak jaminan yang bersifat kebendaan senantiasa mengikuti bendanya di tangan siapapun benda tersebut berada.

Sedangkan hak jaminan yang bersifat perorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu terhadap yang lain. Jaminan yang bersifat perorangan memberikan hak *verhaal* kepada kreditur terhadap perorangan lain selaku penjamin (penanggung) manakala debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Pihak penjamin dapat terlebih dahulu meminta agar kreditur mengajukan tuntutan terhadap harta kekayaan debitur.¹⁵

Lembaga jaminan dapat digolongkan menurut cara terjadinya, sifatnya, objeknya, kewenangan menguasainya dan lain – lain. Lembaga jaminan yang dikenal dalam praktik perbankan adalah jaminan pokok dan jaminan tambahan. Hal ini hanya berdasarkan dalam Undang – Undang Perbankan (Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998). Istilah jaminan pokok dan jaminan tambahan tidak disebutkan secara tegas dalam Undang – Undang Perbankan,

¹⁵*Ibid.*, hlm. 20.

tetapi ditafsirkan dari ketentuan Pasal 8 Undang – Undang Perbankan dan surat edaran Bank Indonesia Nomor 23/B/UKU, tanggal 28 Februari 1991.

Apabila terjadi suatu keadaan bahwa jaminan pokok yang diberikan debitur tidak mencukupi atas prasyarat untuk melakukan kredit maka yang harus dilakukan oleh pihak Bank adalah meminta harta milik debitur untuk meletakkannya sebagai Jaminan Tambahan. Jaminan pokok dan Jaminan Tambahan tersebut dapat diikat dengan lembaga – lembaga jaminan kebendaan dalam bentuk hak tanggungan, hipotik, *creditverband*, atau gadai. Sedangkan Jaminan Perorangan biasanya dimasukkan sebagai jaminan tambahan, baik berupa penanggungan (*borgtouch*) atau berupa *company guarantee*.¹⁶

Jaminan Umum adalah jaminan yang ditentukan oleh undang – undang. Tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak (kreditur dan debitur), secara otomatis kreditur sudah mempunyai hak *verhaal* atas benda – benda milik debitur. Jaminan umum tertuju pada semua benda milik debitur, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun benda yang baru akan ada. Jaminan umum, para kreditur berkedudukan sebagai kreditur kongkuren (pesaing). Artinya kedudukan para kreditur adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan diantara kreditur yang satu dengan yang lain.

¹⁶Djuhaendah Hasan, *Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, dalam: Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 43.

Ada juga yang di sebut dengan Jaminan Khusus adalah jaminan yang timbulnya (terjadinya) karena diperjanjikan secara khusus oleh para pihak (kreditur dan debitur). Jaminan khusus hanya tertuju pada benda – benda khusus milik debitur (asas spesialitas), dan hanya berlaku bagi kreditur tertentu (khusus). Karena diperjanjikan secara khusus, maka kreditur pemegang hak jaminan khusus mempunyai kedudukan *preferensi* (separatis). Artinya pemenuhan hak kreditur khusus itu didahulukan dari kreditur lainnya.¹⁷

Didalam undang – undang mengatur tentang tingkatan tertentu pada kreditur berdasarkan hak – hak yang dimilikinya. Seorang kreditur kongkuren akan mendapatkan bagian kekayaan milik debitur baik kebendaan yang bergerak, maupun yang tidak bergerak, yang telah ada maupun yang baru akan ada berdasarkan prinsip “*paripasu pronata*” sesuai dengan ketentuan Pasal 1132 KUHPerdato Bahwa :

“Barang – barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang – barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing – masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan – alasan sah untuk didahulukan”

Masing – masing kreditur akan mendapatkan pelunasan secara *ponds – pondsgeijk*(pelunasan secara bersama-sama), diantara sesama kreditur konkuren(kreditur yang mempunyai kedudukan yang sama). Persamaan hak diantara para kreditur sebagaimana disebutkan Pasal 1132 KUH Perdata diatas dapat disimpangi dengan membuat perjanjian yang menentukan bahwa seorang atau beberapa kreditur dalam kekhususan yang istimewa (*preferen*) atau karena undang – undang telah

¹⁷M. Khoidin., *Op.Cit.* hlm.13.

menentukan kedudukan istimewa tersebut. **J. Satrio** menyebutkan bahwa ketentuan Pasal 1132 bersifat menambah suatu perjanjian dalam perikatan mereka (*aanvullendrecht*) sehingga para pihak bebas membuat perbuatan untuk menyimpangi ketentuan Pasal 1132 tersebut.¹⁸

Bahwa terdapat kasus Hak Guna Bangunan yang mana masa berlaku dari izin hak atas tanah tersebut tersisa tinggal 5 tahun lagi, sedangkan Hak Guna Bangunan tersebut dijaminakan sebagai objek Hak Tanggungan, memiliki jangka waktu kredit selama 10 Tahun dikarenakan jangka waktu dari izin Hak Guna Bangunan tersebut habis. Sedangkan dilain sisi jangka waktu dari masa pelunasan utang debitur (kredit) belum jatuh tempo, maka dalam pratik pihak kreditur mengambil langka – langka tertentu dalam mengatasi hal tersebut diatas, untuk tetap mempertahankan hak atas pelunasan hutang dari debitur.

Meskipun dalam undang – undang tidak mengatur terkait dengan persoalan diatas. Salah satunya dengan cara melakukan perjanjian utang piutang baru atau dilakukannya peningkatan dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik atas tanah, maka timbul pertanyaan bagaimana nasib dari hak kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang dari debitur apabila status dari jaminan Hak Tanggungan tersebut berubah, untuk lebih lanjut terhadap permasalahan diatas maka dari itu saya tertarik untuk membahasnya lebih lanjut.

¹⁸J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak – hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2002, hlm. 9.

Berkenaan dengan hak – hak kreditur tersebut diatas tidak berlaku untuk jaminan – jaminan yang waktu keberlakuan haknya terbatas misal jaminan bank berupa tanah yang sudah bersertifikat Hak Guna Bangunan. Misalnya pada waktu terjadinya perikatan jaminan tidak masalah dalam artian masa haknya masih berlaku, namun bagaiman jika terjadi keadaan benda yang menjadi objek Hak Guna Bangunan dijadikan jaminan kredit tersebut berakhir, yang artinya hak tersebut jika tidak diperpanjang akan kembali ke negara sedangkan kredit dari debitur belum selesai atau belum lunas, maka bertitik pola dari uraian diatas penulis tertarik untuk menyusun karya tulis berbentuk skripsi dengan judul : **“KEKUATAN HUKUM TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG SUDAH HABIS MASA BERLAKUNYA MENURUT UNDANG – UNDANG NO.4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ”**

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum terhadap Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan yang dalam masa jaminan sudah habis masa berlakunya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana upaya hukum pihak kreditur Hak Tanggungan dengan objek Hak Guna Bangunan yang masa jaminannya sudah habis masa berlakunya menurut Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian skripsi ini adalah :

1. Untuk menganalisis kekuatan hukum terhadap Hak Guna Bangunan sebagai objek Hak Tanggungan yang dalam masa jaminan sudah habis masa berlakunya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
2. Untuk mengetahui upaya pihak kreditur Hak Tanggungan dengan objek Hak Guna Bangunan yang masa jaminannya sudah habis masa berlakunya menurut

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

D. MANFAAT PENELITIAN

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat menambah wawasan pengetahuan tetntang hak tanggungan dan dapat dijadikan suatu bentuk perkembangan dari pengetahuan hukum yang dapat dijadikan suatu pertimbangan untuk penyelesaian dari persoalan hukum terkhususnya dalam bidang Hak Tanggungan

2. Manfaat Praktis

Diharapkan untuk dikehidupan bermasyarakat yang menjadi objek penelitian dalam bidang hukum tanggungan ini dijadikan suatu referensi atau refleksi dalam pengembangan praktek hukum yang nantinya dapat mewujudkan keseimbangan dan ketentraman dimasyarakat.

E. RUANG LINGKUP

Adapun Ruang Lingkup dari Hak Tanggungan yang begitu luas maka saya akan mengkhususkan dalam bidang yang lebih prinsip lagi di dalam sub nya yaitu Objek jaminan Hak Guna Bangunan menurut Undang – Undang No.4 Tahun 1996 Tentang

Hak Guna Bangunan. Dalam hal ini yang akan dibahas tentang Hak Guna Bangunan yang menjadi objek jaminan yang sudah habis masa berlakunya tetapi kredit yang dilakukan oleh debitur belum sepenuhnya terpenuhi maka yang menjadi lingkup dari pembahasan ini bahwa untuk mengetahui dan memperoleh pengetahuan tentang kewenangan dari kreditur atas benda jaminan tersebut serta bagaimana kreditur untuk mempertahankan haknya atas hutang debitur apabila objek dari Jaminannya tersebut sudah habis.

Berdasarkan hal diatas tidak memperluas tentang pembahasan kredit dengan lebih dalam dan membahas tentang objek jaminan hak tanggungan yang lainnya selain dari hak guna bangunan, terkait dengan bahasan yang diluar dari penelitian ini maka penulis tidak akan menindak lanjuti atas pembahasan tersebut.

F. KERANGKA TEORI

Metode diartikan sebagai suatu cara / teknis yang dilakukan dalam proses penelitian. Sedangkan penelitian itu sendiri diartikan sebagai upaya dalam dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta – fakta dengan sabar, hati – hati dan sistemis untuk mewujudkan kebenaran.¹⁹

Berdasarkan dari pengamatan terhadap gejala sosial yang terkait dengan Hak Tanggungan, yang objek jaminan benda sudah habis keberlakuannya sebelum masa si berhutang habis dengan si terhutang. Terkait dengan hal tersebut maka sebelumnya

¹⁹Mardalis, *Metode Penelitian : Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta , 1990, hlm. 24.

penulis akan memberikan pengertian dari Hak Tanggungan tersebut yang nantinya akan merujuk pada teori – teori yang akan digunakan.

Penelitian hukum dalam tataran teori ini diperlukan bagi mereka yang ingin mengembangkan suatu bidang kajian hukum tertentu. Hal itu dilakukan untuk meningkatkan dan memperkaya pengetahuannya dalam penerapan aturan hukum. Penelitian hukum yang berkaitan dengan isu mengenai asas hukum berada dalam tataran filsafat hukum.²⁰

Kerangka Teori adalah adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis²¹. Dilihat dari pengertian dan permasalahan yang terkait dengan Hak Tanggungan maka penulis menggunakan teori sebagai berikut untuk landasan penulisan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Teori Perjanjian/Persetujuan :

Sifat Perjanjian jaminan biasanya sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* (tambahan) yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan berupa beberapa kemungkinan hipotik, gadai dan fidusia.

²⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008, hlm. 112.

²¹M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

Diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan tambahan yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut.²² Ketentuan umum mengenai persetujuan diatur didalam Bab II sedangkan ketentuan khusus diatur didalam Bab V s/d XVIII ditambah Bab VII A. Ketentuan – ketentuan umum mengenai terjadinya dan hapusnya perikatan seperti yang terdapat dalam Bab I dan Bab IV pun bertalian dengan perikatan yang terjadi karena persetujuan.²³ Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu oranglain atau lebih.”

Adapun pendapat para ahli terkait dengan teori perjanjian terhadap jaminan yang terkait dengan benda dan harta kekayaan.

a) Gerald G Thain

Perjanjian jaminan adalah suatu kesepakatan dimana suatu pihak baik sebagai individu/pribadi atau sebagai badan usaha (organisasi bisnis), memberikan pinjaman atau kredit kepada pihak lain dengan harapan bahwa pinjaman tersebut akan di bayar kembali dengan bunga yang sesuai dan jika syarat – syarat dalam transakis pemberian kredit (hutang) tersebut tidak dipenuhi, maka pihak terjamin (kreditur) pihak yang kepada siapa kewajiban harus dipenuhi akan dapat menuntut haknya atas barang jaminan dan juga menurutnya mengenai definisi perjanjianjaminan adalah suatu

²²Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty offset, Yogyakarta, 2007, hlm. 13.

²³R. Setiawan, *Pokok – pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1986, hlm. 49.

kondisi yang mana terdapat suatu pinjaman dimana Kreditur/ Pihak Terjamin memperoleh hak – hak atas barang jaminan yang akan menjamin hutang tersebut dan hak – hak ini dapat dipaksakan berlakunya apabila hutang tersebut tidak dibayar kembali sesuai perjanjian, maka kemampuan kreditur untuk mengajukan tuntutan atas kepentingannya terhadap jaminan menjadi hapus.²⁴

b) Prof R, Subekti., S.H

Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis²⁵

c) R Setiawan., S.H.

Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri atau saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih,²⁶. Sebelum perjanjian yang dibuat antara pihak baik kreditur maupun debitur menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUHPerdata diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan-patokan serta menjadi batasan atau

²⁴M. Khoidin., *Op.Cit.*, hlm. 34.

²⁵Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa., Jakarta, 2002, hlm. 1.

²⁶R Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 49.

rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi parak pihak baik kreditur maupun debitur yang dapat dipaksakan pelaksanaannya, berikut ini berbagai asas – asas umum hukum perjanjian yang diatur didalam KUHPerdato yaitu²⁷ . :

(1) Asas Personalia

Asas ini diatur dalam ketentuan pasal 1315 KUHPerdato yang menyatakan bahwa :

“Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”.

Dari rumusan tersebut dapat di ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi hanya akan berlaku atau mengikat untuk dirinya sendiri. Jika melihat lebih lanjut ketentuan yang diatur didalam KUHPerdato, maka akan ditemui pada pasal 1340 KUHPerdato yang menyatakan bahwa :

“Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

Rumusan yang diberikan dalam pasal 1340 KUHPerdato tersebut juga secara jelas dan tegas menyatakan bahwa suatu perjanjian diadakan antara 2 pihak hanya berlaku dan mengikat bagi kedua belah pihak tersebut. Pihak ketiga manapun juga diluar pihak yang bersepakat tidak dapat dirugikan kepentingannya, karena adanya

²⁷ Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2006, hlm. 14.

kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal ini diatur dalam ketentuan pasal 1317 KUHPerdota yang menyatakan bahwa:

“Suatu Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga dan perjanjian tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317”.

Demikian juga bahwa pihak ketiga diluar para pihak yang berjanji tidak dimungkinkan untuk memperoleh keuntungan dari suatu perjanjian yang *dibuat* oleh pihak-pihak yang saling bersepakat tersebut²⁸.

(2) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukum nya pada rumusan Pasal 1320 KUHPerdota yang menyatakan bahwa :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu hal tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang halal.”*

Jika asas konsensualitas menemukan keberadaannya pada ketentuan angka 1 dari pasal 1320 KUHPerdota, maka asas kebebasan berkontrak mendapatkan dasar eksistensinya dalam rumusan angka 4 pasal 1320 KUHPerdota, dengan asas kebebasan berkontrak ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukan lah sesuatu yang terlarang, ketentuan pasal 1337 KUHPerdota menyatakan bahwa :

²⁸*Ibid.*, hlm. 25.

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Secara prinsip dapat dikatakan bahwa yang dinamakan sebab atau causa yang halal tersebut bukan lah pengertian sebab atau causa yang dipergunakan dalam kehidupan sehari-hari, yang menunjukan pada suatu yang melatar belakangi terjadinya suatu peristiwa hukum. Hukum tidak pernah berhubungan atau tidak perlu mengetahui apa yang melatar belakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang²⁹.

(3) *Pacta Sunt Servanda*

Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berdasarkan esensi dari pasal diatas bahwa para pihak yang membuat perjanjian bertanggung jawab secara mengikat atas perjanjian yang telah mereka buat dan sepakati antara keduanya atau lebih. Dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakannya maka pihak lain dalam perjanjian tersebut berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku³⁰.

²⁹*Ibid.*, hlm. 47.

³⁰*Ibid.*, hlm. 59.

2. Teori Eksekusi

Ketentuan mengenai eksekusi lahir dari suatu janji (*beding*) yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*). Dalam gadai, hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri diberikan oleh Undang- Undang Pasal 1155 KUHPerdara yang berbunyi :

“Seorang kawan waris yang telah memindatangkan seluruhnya atau sebagian apa yang telah di bagikan kepadanya, tidaklah dapat meminta pembatalan pemisahan harta peninggalan atas alasan telah terjadi paksaan atau, penipuan jika pemindahtanganan itu dilakukan sesudah terhentinya paksaan atau sesudah diketahuinya penipuan tersebut.”

Sedangkan dalam hipotik dan Hak Tanggungan harus diperjanjikan oleh debitur dengan kreditur. Pemberi dan penerima Hak Tanggungan tingkat pertama dapat memperjanjikan hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitur wanprestasi. Janji tersebut, terutama dalam hipotik, pada awalnya diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Agar janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang tercantum dalam akta pemberian hak tanggungan yang dibuat debitur dan kreditur mempunyai kekuatan mengikat, maka harus didaftarkan.

Dalam blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tercetak seragam juga tercantum adanya janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri, sehingga tidak mungkin terlewat dalam setiap pemberian hak tanggungan dan apabila akta

pemberian hak tanggungan tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum di dalamnya juga ikut terdaftar sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga.

Apabila janji tersebut telah didaftarkan dan jika benar-benar terjadi wanprestasi maka penjualannya dilakukan menurut Pasal 1211 KUHPerdara, yaitu melalui pelelangan umum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada debitur, yakni menghindari terjadinya penjualan tanah di bawah harga umum yang merugikan debitur.³¹

Apabila debitur wanprestasi, maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*). Pelaksanaan *parate* eksekusi tidak mendasar pada Pasal 224 *Herziene Indsland Reglement (H.I.R)* dan 258 *Reglement Buiten Gewesten (R.Bg)* sebagaimana disebutkan oleh penjelasan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, *parate* eksekusi dilakukan tanpa meminta fiat eksekusi atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

Hal itu merupakan konsekuensi sebagai hak yang ditentukan undang-undang, yaitu Pasal 11 ayat 2e Undang-undang Hak Tanggungan (dahulu Pasal 1178 ayat 2 Kitab Undang-undang Hukum Perata), sedang eksekusi menurut Pasal 224 *Gerziene Indsland Reglement* (dan Pasal 258 *Regelement Buiten Gewesten*)

³¹*Ibid.*, hlm. 90.

ditujukan terhadap grose akta hipotik yang bertitel eksekutorial. Eksekusi berdasarkan Pasal tersebut harus meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, sedang parate eksekusi dapat dilakukan sendiri tanpa meminta eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.³²

Berdasarkan kepentingan bahwa kewajiban mengeksekusi di dalam Hak Tanggungan yang objeknya sudah habis masa berlakunya, diberikan kepada pihak kreditur sebagai jaminan atas pergantian Hak Tanggungan yang objeknya sudah habis yang artinya bahwa objek tersebut tidak dapat lagi dieksekusi, namun hutang daripada pihak debitur tetap harus dilunasi.

Kedudukan dari pihak kreditur berganti yang awalnya mendapatkan Hak Preferen (istimewa) terhadap pelunasan hutang menjadi kreditur kongkuren yang artinya segala harta kekayaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

3. Teori Perlindungan Hukum

Pada hakekatnya, setiap orang berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum sendiri mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum.³³ Menurut Muchsin, perlindungan hukum

³²*Ibid.*, hlm. 91.

³³H. Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 14.

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.³⁴

Berdasarkan dengan adanya Hak Tanggungan yang objeknya sudah habis masa berlakunya maka pihak kreditur harus dilindungi haknya untuk tetap mendapatkan pelunasan dari debitur terhadap hutang yang dilakukan pihak debitur. Adanya perlindungan hukum terhadap pihak kreditur akan menjamin lancarnya pencairan pinjaman yang akan diberikan kepada debitur, guna terpenuhi kebutuhannya. Disisi lain pihak kreditur atau Bank dimudahkan dalam rangka mengeksekusi harta kekayaan milik debitur guna melunasi hutangnya, apabila perlindungan hukum untuk pihak kreditur maka keseimbangan antara hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dapat seimbang tanpa harus ada yang dirugikan.

G. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan jalan atau cara sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metode menyangkut cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.³⁵ Maka dari itu penulis mengadakan penelitian dengan metode sebagai berikut:

³⁴Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

³⁵Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1997, hlm.16.

1. Metode Pendekatan :

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum doktriner yang juga sering disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, Disebut penelitian hukum doktriner atau penelitian normatif karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan – bahan hukum yang lain³⁶.

Selain itu penelitian ini juga menggunakan data empiris sebagai data penunjang terhadap penelitian ini, data empiris memiliki pengertian penelitian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain-lain³⁷.

Penelitian empiris bertitik tolak dari data primer, data primer adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan berupa pengamatan, observasi, wawancara dan penyebaran kuesioner³⁸. Dalam penelitian empiris ini penulis mewawancari pihak Bank Notaris Hj. Mardaliani S.H.,M.Kn Sebagai data penunjang dari penelitian ini.

³⁶Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 13.

³⁷Ahmad Ali, Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Kencana Jakarta, 2012, hlm, 2.

³⁸Bambang Waluyo, *Loc. Cit.*, hlm. 16.

2. Bahan hukum :

a. Bahan Hukum Primer:

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas dalam hal bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim³⁹.

Dengan demikian penulis menggunakan sumber bahan hukum Primer dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) dan Peraturan hukum yang terkait.

b. Bahan Hukum Sekunder :

Bahan hukum sekunder Adalah data yang diperoleh penulis melalui studi kepustakaan yaitu memperoleh data dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian hasil penelitian, jurnal dan peraturan perundang-undangan. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan adalah untuk menunjukkan jalan pemecahan permasalahan penelitian⁴⁰.

³⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 181.

⁴⁰Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI- Pres, Jakarta, 1986, hlm. 12.

c . Bahan Hukum Tersier :

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang meliputi jurnal ilmu hukum, kamus bahasa indonesia, kamus hukum yang berkaitan dengan permasalahan.

3. Analisis bahan hukum :

Bahan Hukum yang sudah diperoleh atau terkumpul kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Metode Kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif – analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan di pelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴¹

4. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu bertolak dari suatu proposisi umum yang keberadaannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.⁴² Kesimpulan merupakan hasil akhir sebuah penelitian yang disusun sesuai dengan tujuan penelitian. Kesimpulan yang baik adalah jawaban atas perumusan masalah atau pertanyaan penelitian.⁴³

⁴¹*Ibid.*, hlm. 250.

⁴²Bambang Suggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 11.

⁴³Beni Ahmad, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2009, hlm.93.

3. Diharapkan kepada Pihak kreditur dalam melakukan Sistem Target, untuk penyaluran kredit lebih diperhatikan kembali terhadap masyarakat, karna terdapat banyak oknum melakukan kecurangan, dengan berbagai modus. Pihak kreditur harus membatasi untuk penyaluran kredit ke masyarakat dikarenakan apabila terlalu memaksakan untuk pencapaian kredit tertinggi maka dari pegawai Bank itu sendiri akan memudahkan untuk menerima objek jaminan sebagai perjanjian piutang yang disebabkan kejar target tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku – buku

Ahmad Ali, Wiwie Heryani. 2012. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Kencana.

- Bambang Suggono. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Beni Ahmad. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka Setia
- Boedi Harsono. 1999. *HUKUM AGRARIA INDONESIA (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djembatan.
- Djuhaendah Hasan. 1998. *Perjanjian Jaminan dalam Perjanjian Kredit*. Yogyakarta: Liberty.
- Eka Widya Retno. 2008. *Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang objeknya Tanah dengan status Hak Guna Bangunan di PT. BRI cab. Tegal*. Semarang: Tesis S2 studi magister Kenotariatan UNDIP.
- G.Kartasapoetra. 1991. *Hukum Tanah: Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendencygunaan Tanah*. Jakarta. Rineka Cipta.
- H. Salim. 2014. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Habib Adjie. 1999. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- J. Satrio. 1993. *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 1996. *Hukum Jaminan. Hak – Hak Jaminan Pribadi* Bandung: Citya Aditya Bakti.
- _____. 2002. *Hukum Jaminan, Hak – hak Jaminan Kebendaan*. Bandung. Citra Aditya Bhakti.
- K. Wantjik Saleh. 1997. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia..
- Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2006. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Koentjaraningrat. 1997. *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia.
- M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan*. Surabaya: Cetakan kedua Laksbang Yustitia.

M. Solly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: CV. Mandar Maju.

M. Yahya Harahap. 1982. *Segi – Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

Mardalis. 1990. *Metode Penelitian : Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta: Sinar Grafika.

Mariam Darus Badruzaman dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti..

Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta. Prenadamedia Group.

_____. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media.

R. M. Suryodiningrat. 1978. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung. Tarsito.

R. Setiawan. 1987. *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. Bandung. Bina Cipta.

R. Subekti. 1982. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.

_____. 1994. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. PT. Intermasa.

Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.

Salim H.S dkk. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar grafika.

Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI- Pres.

- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2007. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty offset.
- _____. 1981. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- _____. 2003. *Hukum Jaminan di Indonesi*. Yogyakarta: Liberty Offset.
- Subekti. 1992. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- _____. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.
- Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto. 1997. *Komentar atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan UndangUndang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sumardi Mangunkusumo. 1985. *Aspek – aspek Hukum Perkreditan Golongan Ekonomi Lemah*, kertas kerja dalam Simposium Aspek – aspek *Hukum Masalah Perkreditan*, Jakarta: BPHN Departement Kehakiman.
- Sutan Remi Sjahdeni. 1996. *Hak Tanggungan : Asas- asas, Ketentuan – ketentuan Pokok dan Masalah – masalah yang dihadapi oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Syamsul Bahri. 2001. *Eksistensi, Fungsi dan Ralita serta Masa Depan Hak Gadai Tanah Pertanian Setelah Berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria*. Surabaya: Disertasi Program Pascasarjana Unair.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Surabaya: Airlangga University Press.
- _____. 2015. *Perolehan Hak Hak Atas Tanah*. Surabaya: Kencana.
- Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan – Persetujuan tertentu*. Bandung: Sumur Bandung.
- Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Kencana.

2. Peraturan Perundang – Undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Tas Tanah

- Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

- Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

- Kitab Undang - Undang Hukum Perdata