

Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi  
Sebagai Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Strata 1 Studi Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata  
Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya

Oleh :

JUDISTIRA YUSTICIA  
02011381419393

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

2018

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PALEMBANG

Nama : JUDISTIRA YUSTICIA

Nim : 02011381419393

Program Studi/Program Kekhususan : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

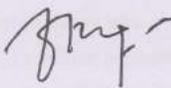
Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah

Secara Substansi telah disetujui dan  
Dipertahankan dalam Ujian Komprehensif

Palembang, Januari 2018

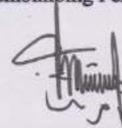
Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama,



Sri Turamiah, S.H., M.Hum.  
NIP : 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,



Hj. Mardiana, S.H., M.H.  
NIP : 198208112014042001



Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrian, S.H., M.S  
NIP. 1962201311989031001

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PALEMBANG**  
**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Judistira Yusticia  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381419393  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 27 Oktober 1995  
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, Januari 2018

**Judistira Yusticia**  
**NIM. 02011381419393**

## *MOTTO DAN PERSEMBAHAN*

*“Jika seseorang meninggal dunia, maka terputuslah amalannya kecuali tiga perkara yaitu : sedekah jariyah, ilmu yang dimanfaatkan, atau do’a anak yang shaleh” (H.R. Muslim no. 1631).*

*“Orang beriman itu bersikap ramah dan tidak ada kebaikan bagi seorang yang tidak bersikap ramah. Dan sebaik-baik manusia adalah orang yang paling bermanfaat bagi manusia.” (H.R. Thabrani dan Daruquthni).*

*Skripsi ini aku persembahkan untuk :*

- *Allah Swt & Rasulullah Muhammad SAW*
- *Kedua Orang Tua ku tercinta*
- *Kakakku Pradipta Yusticia, Lia Marlianda, Aditya Yusticia dan Adiku Intan Kumala Sari*
- *Sahabatku CR 14, X.3, De’jombs, Teman-temanku dan Kekasihku*
- *Almamater yang ku banggakan*

## **KATA PENGANTAR**

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayahnya yang melimpah kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “**Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah**” yang merupakan sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna, akan tetapi dengan segala kekurangannya kiranya skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya terkhusus mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu hukum.

Palembang, Januari 2018

**Judistira Yusticia**  
**NIM. 02011381419393**

## 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. Kedua orang tuaku tersayang Papa Davis Edward S.H., M.Hum dan Mama Siti Iriani Martiningsih S.H. yang selalu memberikan kasih sayang, nasehat, support yang sangat luar biasa, dorongan moril dan materil yang tidak terhingga serta selalu mendoakan penulis dalam setiap langkahnya dalam penyelesaian skripsi ini.
2. Kepada Kakakku Pradipta Yusticia, Lia Marlianda, Aditya Yusticia dan Adikku Intan Kumala Sari serta keponakanan ku Adzrah dan Hanin yang selalu mendukung dan menjadi motivasi, semangat penulis untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Kepada Keluarga Besar Mbah Kakung, Kakek Rusdi Wahir, Pakde dan Bu'de Narno yang selalu mendampingi dan mengurus penulis disaat masa – masa sulit yang pernah penulis rasakan.
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 I Fakultas 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 Sekaligus Pembimbing Utama Penulis yang sangat banyak membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Ibu Hj. Mardiana S.H., MH. Selaku Pembimbing Pembantu penulis yang sangat banyak membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dan selalu memberikan solusi dalam menyelesaikan hambatan-hambatan yang dihadapi penulis.
10. 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.
11. Bunda Dr Nasrianah S.H.,MH yang telah memberikan motivasi,semangat, selalu membimbing penulis dan memberikan kesempatan serta pengalaman kepada penulis dengan bergabung dalam TIM Court Monitoring KPK – FH UNSRI
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., 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 “CR 14” Imam Boyok, Noprik Itam, Trisa Buntel, Maul, Egak, Dwina, Melak kodong, Sahabat penulis yang telah mememani penulis dari awal menjadi mahasiswa FH UNSRI sampai saat ini.
17. Kepada sahabat X.3. Bery, Hamid, Aris, Maul, Fikri, Nopan, Sari, Sara, Ririn, Citra, Butet, Dhanti, Dwi, Mutia yang sejak SMA selalu menjadi Sahabat Terbaik penulis sampai saat ini.
18. Kepada Sahabat De”Jombs. Banak, Desty, Rena, Della, Esya yang selalu ada tempat spesial di hati penulis.
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,

Trisa, Wilman.Ayu, Zhelin, Safitri, Treddy,Yogi, Erry Terima kasih pengalaman dan kerja sama nya selama ini.

20. Kelas A PLKH 2016-2017, Khusus nya A1 Silvia, Muthia, Imam, Prima, Lutfi, Vena Melinda, Komaria, Tamik Embull, Debby Deb, Agung Noah, Putri, Sandra John, Arfandi Arbetinus, Egi Patinson, mega, Citra Maharani.
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 Khususan Hukum Perdata Angkatan 2014.

Palembang, Januari 2018

**Judistira Yusticia**  
**NIM. 02011381419393**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	24
1. Metode Penelitian.....	24
2. Jenis dan Sumber Data.....	25
3. Analisis Bahan Hukum.....	28
4. Metode Penarikan Kesimpulan.....	28

H. Sistematika Penulisan .....	28
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	
1. Pengertian Perjanjian Secara Umum.....	30
2. Syarat Sah Perjanjian.....	36
3. Asas-Asas Perjanjian.....	40
4. Jenis-Jenis Perjanjian.....	46
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan.....	
1. Pengertian Hukum Perjanjian.....	50
2. Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan.....	53
3. Asas-Asas Hukum Jaminan.....	56
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	
1. Pengertian Jaminan.....	59
2. Jenis-Jenis Jaminan.....	60
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	62
2. Subjek Hak Tanggungan.....	64
3. Objek Hak Tanggungan.....	66
4. Eksekusi Hak Tanggungan.....	67
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Pakai.....	
1. Pengertian Hak Pakai.....	70

2. Subjek Hak Pakai.....	73
3. Masa Berlaku Hak Pakai.....	75
<b>BAB III PEMBAHASAAN.....</b>	
A. Kedudukan Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah.....	79
1. Tahapan Terjadinya Hak Tanggungan.....	82
2. Hak Pakai Yang Dijadikan Objek Hak Tanggungan.....	93
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Utang-Piutang Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	99
B. Upaya Kreditur Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Dalam Hal Debitur Wanprestasi.....	104
1. Akibat Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah.....	104
2. Upaya Hukum Kreditur Jika Terjadi Wanprestasi.....	113
3. Upaya Kreditur Jika Debitur Wanprestasi Dalam Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah.....	118
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	
A. Kesimpulan.....	131
B. Saran.....	133
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>138</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	

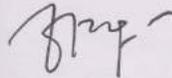
## ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah”. Dalam Penulisan Skripsi ini dengan menggunakan metode normatif yaitu metode yang bersumber dari data - data kepustakaan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, Selain metode normatif penulisan Skripsi ini juga didukung dengan metode empiris yaitu metode yang bersumber langsung dari data-data lapangan dengan menggunakan metode wawancara. Hak Pakai Atas Tanah memiliki jangka waktu terhadap hak tersebut dan apabila Hak Pakai Atas Tanah tersebut telah habis maka Hak Tanggungan terhadap Objek Hak Tanggungan tersebut juga ikut hapus hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 18 UUHT dengan demikian kedudukan kreditur preferen yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 UUHT tidak lah berlaku lagi sehingga kedudukan menjadi kreditor konkuren. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menjelaskan tentang wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yang menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dan apabila jangka waktu Hak Pakai Atas Tanah tersebut telah habis dan Debitur melakukan wanprestasi akan berlakulah ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdato. Dengan demikian dalam prakteknya Bank tidak akan menerima Hak Pakai Atas Tanah sebagai objek Hak Tanggungan sedangkan didalam UUHT sendiri mengakomodasi Hak Pakai Atas Tanah tersebut sebagai Objek Hak Tanggungan dan Sulitnya eskesusi terhadap Hak Pakai Atas Tanah yang dijadikan objek hak tanggungan karena terbatasnya jangka waktu Hak Pakai Atas Tanah tersebut sehingga upaya pencegahan yang dapat dilakukan Kreditor agar tidak terjadinya wanprestasi

**Kata Kunci : Hak Tanggungan, Hak Pakai Atas Tanah, Kedudukan Kreditor**  
Palembang, Januari 2018

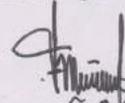
Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama,



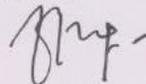
Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.  
NIP : 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,



Hj. Mardiana, S.H., M.H.  
NIP : 198208112014042001

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.  
NIP : 196511011992032001

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia salah satu Negara yang sedang berkembang disegala bidang salah satunya dibidang ekonomi untuk mewujudkan kemajuan ekonomi dalam hal mewujudkan amanat konstitusi sebagaimana terdapat didalam pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 anelia ke empat yang menyatakan “untuk memajukan kesejahteraan umum segenap bangsa indonesia” dan untuk mewujudkan pembangunan ekonomi Indonesia maka pemerintah menyediakan berbagai fasilitas dan kemudahan dengan tujuan meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan warga negara Indonesia.

Dalam rangka mewujudkan Pembangunan Ekonomi Indonesia, bidang hukum meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukumnya ialah lembaga jaminan hal ini dikarenakan perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberi kredit tersebut.

Hukum Jaminan dapat diartikan sebagai himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang – piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>M Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta, PT RajaGrafindo Pustaka Persada, 2012, hlm 3

Seiring perkembangan zaman dan adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat maka Indonesia mengadakan pembaharuan hukum yang berpengaruh besar dalam bidang hukum keperdataan di Indonesia dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hal ini secara tidak langsung berdampak pula kepada perkembangan hukum jaminan dan lembaga jaminan di Indonesia.

Perubahan yang terjadi dengan di undangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut (UUPA) adalah dengan adanya lembaga jaminan baru yaitu Lembaga Jaminan Hak Tanggungan. Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA yang berdampak pada hukum jaminan dan lembaga jaminan tersebut dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA menyatakan bahwa :

*“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33,dan 39 diatur dengan undang-undang”.*

Selain itu didalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA yang menyatakan bahwa :

*“Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan– ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam s. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190”.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 dan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA maka pembaharuan Hukum Jaminan di Indonesia dengan timbulnya lembaga jaminan baru yaitu lembaga jaminan hak tanggungan yang diharapkan dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat Indonesia akan kebutuhan perkreditan dalam rangka memajukan kehidupan masyarakat dibidang ekonomi dan kesejahteraan hidup<sup>2</sup>.

Permasalahan baru berkaitan dengan apa yang diamankan oleh Pasal 51 dan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA yang mengamantakan tentang harus dibuatnya undang-undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan tersebut diperlu waktu yang cukup lama untuk pemerintah dan dewan perwakilan rakyat merancang undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA.

Setelah menunggu 34 tahun terhitung sejak Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA yang mengamatkan untuk dibuat suatu undang-undang yang mengatur tentang lembaga jaminan baru yaitu lembaga jaminan Hak Tanggungan akhirnya Pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat berhasil mengundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yang mulai berlaku sejak 9 April 1996 yang

---

<sup>2</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*. Yogyakarta,Liberty Yogyakarta,1980,hlm 1

selanjutnya Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)<sup>3</sup>.

Kehadiran Lembaga jaminan Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari hypotheek sebagaimana diatur didalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai tanah dan Credietverband yang diatur dalam Staatblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA masih berlaku sementara sampai dengan berlakunya undang-undang Hak Tanggungan<sup>4</sup>.

Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 UUHT menyatakan bahwa :

*“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.*

Didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 UUHT diatur juga mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan hal itu dapat dilihat dari ketentuan Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 UUHT yang menyatakan bahwa :

*“Hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah :*  
*a. Hak milik,*

---

<sup>3</sup>Sjahdeini, Remy, *Hak Tanggungan asas-asas ketentuan – ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan.* Bandung, Penerbit Alumni, 1999, hlm 1

<sup>4</sup>Adrian Sutendi , *Hukum Hak Tanggungan.* Jakarta, Sinar Grafika , 2010, hlm 1

- b. *Hak Guna Usaha,*
- c. *Hak Guna Bangunan*”.

Selain ketiga hak atas tanah tersebut didalam Pasal 4 ayat 2 juga menjelaskan bahwa :

*“Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan”.*

Selain itu berdasarkan Undang Nomor 4 Tahun 1996 UUHT Pasal 4 ayat (3) juga menjelaskan bahwa :

*“pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah”.*

Dari beberapa Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Jaminan Hak Tanggungan diatas Hak Pakai Atas Tanah merupakan salah satu objek Jaminan Hak Tanggungan menarik untuk dibahas. Hak Pakai memiliki pengertian yang dapat dilihat di dalam Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA yang menyatakan bahwa :

*“Hak Pakai 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 dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan undang-undang ini”.*

Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA menyatakan bahwa :

*“Hak Pakai dapat diberikan :*

- a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertulis ;*
- b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun”.*

Melihat definisi dan jangka waktu Hak Pakai Atas Tanah diatas maka akan menimbulkan permasalahan hukum terhadap Hak Pakai Atas Tanah yang dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan yaitu bagaimana kekuatan hukum kreditur yang memberikan kredit kepada debitur yang menjaminkan Hak Pakai Atas Tanah sebagai objek jaminannya sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 UUHT, sebagaimana diketahui bahwa Hak Pakai memiliki jangka waktu dalam penguasaan hak tersebut sedangkan Sifat jaminan Hak Tanggungan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan mempunyai Hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya (*Droit De Preference*)<sup>5</sup>,

Berdasarkan hal tersebut dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang berkenaan dengan Hak Pakai Atas Tanah yang dijadikan Objek Hak Tanggungan diantaranya tentang kekuatan hukum kreditor dalam memberikan kredit dengan jaminan hak pakai dan Kekuatan Eksekutorial terhadap Hak Pakai Atas Tanah yang dijadikan objek Jaminan Hak Tanggungan apabila terjadi Wanprestasi terhadap Kreditor. mengingat di dalam pengertian Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan bahwa “Hak untuk menggunakan,memungut hasil dari tanah yang

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta, Penerbit Djambatan, 2008, hlm 416.

dikuasai” bukan merupakan Hak Milik oleh sebab itu akan muncul permasalahan hukum terhadap Hak Pakai yang dijadikan objek Jaminan Hak Tanggungan, Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk membahas Persoalan tersebut diatas dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana Kedudukan Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah ?
2. Bagaimana Upaya Kreditur yang dijamin Hak Tanggungan dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah Dalam Hal Debitur Wanprestasi ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Kedudukan Hukum Jaminan Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah
2. Untuk Mengetahui Upaya Kreditur yang dijamin Hak Tanggungan dengan Objek Hak Pakai Atas Tanah dalam Hal Debitur Wanprestasi.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

## 1. Teoritis

Penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat bermanfaat untuk digunakan sebagai dasar acuan teoritis dalam membahas dan mempelajari Hak Pakai Atas Tanah sebagai objek jaminan Hak Tanggungan.

## 2. Praktis

Penelitian ini secara praktis diharapkan dapat bermanfaat bagi para praktisi hukum, Akademisi dan masyarakat pada umumnya dalam menyelesaikan kasus-kasus yang berkenaan dengan Hak Pakai Atas Tanah sebagai objek Jaminan Hak Tanggungan.

### **E. Ruang Lingkup**

Untuk menunjang agar terarahnya penulisan skripsi ini dan tidak menyimpang dari judul penulisan dikarenakan luasnya cakupan bidang Hukum Jaminan khususnya Jaminan Hak Tanggungan yang memiliki beberapa objek yang dapat dijadikan Jaminan Hak Tanggungan maka dalam pembahasan penulisan skripsi ini penulis hanya membatasi pada Hak Pakai Atas Tanah yang dijadikan objek Jaminan Hak Tanggungan.

### **F. Kerangka Teori**

Kerangka Teori adalah adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup>M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

Dengan demikian penulis akan menggunakan beberapa teori yang dalam penulisan skripsi ini yaitu :

## **1. Teori Persetujuan/Perjanjian**

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<sup>7</sup>.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerduta yang menyatakan sebagai berikut :

*“Suatu Persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”.*

Selain pengertian yang terdapat didalam pasal 1313 KUHPerduta, Definisi perjanjian/persetujuan dapat dilihat dari beberapa pendapat ahli yang memberikan definisi-definisi tentang perjanjian diantaranya :

### **a. 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

---

<sup>7</sup>R Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1986, hlm 49

perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis<sup>8</sup>

b. Dr. Herlien Budiono, S.H.

Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan<sup>9</sup>.

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<sup>10</sup>.

d. Abdulkadir Muhammad, S.H.

Suatu Perjanjian dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan<sup>11</sup>.

Berdasarkan berbagai definisi diatas pada dasarnya para ahli hampir sama dalam mendefinisikan pengertian dari perjanjian atau persetujuan. Pada intinya Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

---

<sup>8</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermedia, 2002, hlm 1

<sup>9</sup>Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2011, hlm 3

<sup>10</sup>R Setiawan, *Op. Cit*, hlm 49

<sup>11</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1982, hlm 78

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 rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak baik kreditur maupun debitur yang dapat dipaksakan pelaksanaannya, berikut ini berbagai asas – asas umum hukum perjanjian yang diatur didalam KUHPerdata yaitu<sup>12</sup> :

### **(1) Asas Personalia**

Asas ini diatur dan dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1315 KUHPerdata 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 sabagai individu,subjek hukum pribadi hanya akan berlaku atau mengikat untuk dirinya sendiri.

Jika melihat lebih lanjut ketentuan yang diatur didalam KUHPerdata, maka akan ditemui pada pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa :

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

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

---

<sup>12</sup>Kartnini Muljadi,Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, PT RajaGrafindo, 2006, hlm 14

Rumusan yang diberikan dalam pasal 1340 KUHPerdara 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 kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Demikian juga bahwa pihak ketiga diluar para pihak yang berjanji tidak dimungkinkan untuk memperoleh keuntungan sari suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang saling bersepakat tersebut<sup>13</sup>.

Ketentuan yang diatur dalam pasal 1340 KUHPerdara tersebut, Rumusan pasal 1341 KUHPerdara menentukan lebih lanjut yang menyatakan bahwa :

*“Meskipun demikian, kreditur boleh mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh debitur, dengan nama apa pun juga yang merugikan kreditur; asal dibuktikan bahwa ketika tindakan tersebut dilakukan, debitur dan orang yang dengannya atau untuknya debitur itu bertindak, mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian bagi para kreditur.”*

*“Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan itikad baik atas barang-barang yang menjadi obyek dan tindakan yang tidak sah, harus dihormati. Untuk mengajukan batalnya tindakan yang dengan cuma-cuma dilakukan debitur, cukuplah kreditur menunjukkan bahwa pada waktu melakukan tindakan itu debitur mengetahui bahwa dengan cara demikian dia merugikan para kreditur, tak peduli apakah orang yang diuntungkan juga mengetahui hal itu atau tidak”.*

Prinsip yang diatur didalam pasal 1341 KUHPerdara tersebut sering dikenal dengan nama *Actio Pauliana*. Dengan ketentuan *Action Pauliana* ini kreditor yang

---

<sup>13</sup>Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op, cit*, hlm 25

dirugikan oleh perbuatan atau tindakan debitor sebagai akibat peralihan harta kekayaan dapat memohonkan pembatalan perbuatan atau tindakan debitor tersebut<sup>14</sup>.

Jika kembali pada ketentuan pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

*“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu”.*

Jelas KUHPerdara bermaksud memberikan perlindungan bagi setiap pihak yang melakukan hubungan hukum. Setiap pihak yang mengikatkan diri dengan pihak lain dengan membuat perjanjian patut diduga mengetahui keadaan dari harta kekayaan lawan pihaknya yang demikian memberikan padanya pertimbangan dan keputusan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian. Dalam hal seseorang sudah memutuskan untuk membuat perjanjian, karena pertimbangan bahwa lawan pihaknya memiliki harta kekayaan yang cukup untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang dibuat tentunya harus dilindungi dengan tujuan agar maksud dibuatnya perjanjian tersebut dapat dipenuhi untuk kepentingan tersebut maka di perlukannya adanya hak dalam bentuk *Actio Pauliana*.

## **(2) Asas Konsensualitas**

Asas Konsensualitas pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut. Meskipun dalam asas ini kesepakatan telah tercapai dalam ucapan lisan semata-mata, ini berarti pada

---

<sup>14</sup>Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op, cit*, hlm 25

prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian untuk menjaga kepentingan pihak debitor (pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah suatu bentuk formalitas atau persyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu<sup>15</sup>.

Ketentuan yang mengatur mengenai konsensualitas ini dapat ditemui dalam rumusan pasal 1320 KUHPerdara 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*

KUHPerdara tidak memberikan rumusan lebih jauh mengenai formalitas kesepakatan yang dipenuhi, kecuali dalam berbagai ketentuan khusus.

### **(3) Asas Kebebasan Berkontrak**

Seperti halnya asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukumnya pada rumusan Pasal 1320 KUHPerdara 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 KUHPerdara, maka asas kebebasan berkontrak mendapatkan dasar eksistensinya dalam rumusan angka 4 pasal 1320 KUHPerdara, dengan asas kebebasan

---

<sup>15</sup>Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm 85

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 KUHPerdara menyatakan bahwa :

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

Bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.

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 menunjukkan pada suatu yang melatarbelakangi terjadinya suatu peristiwa hukum. Hukum tidak pernah berhubungan atau tidak perlu mengetahui apa yang melatarbelakangi 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-undang<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup>Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op, cit*, hlm 47

Dengan ketentuan demikian berarti tidak dipenuhinya ketentuan mengenai clausal halal hanya mengakibatkan perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut menjadi perikatan alamiah.

#### **(4) 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”.*

Dalam Pasal 1338 ayat 1 tersebut dimaksudkan bahwa segala sesuatu yang telah disepakati disetujui oleh para pihak haruslah dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka. Dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakannya maka pihak lain dalam perjanjian tersebut berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku<sup>17</sup>.

Dalam pelaksanaan Asas *Pacta Sunt Servanda* tersebut terhadap hak kebendaan undang-undang mensyaratkan dilakukannya publisitas atas suatu bentuk perjanjian yang dibuat. Ini merupakan bagian dari formalitas yang wajib dipenuhi untuk memberikan beban pembuktiaan yang luas pada masyarakat yang luas agar perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian tersebut dapat mengikat masyarakat yang luas.

Dengan adanya keharusan yang diamatkan oleh undang-undang terhadap publisitas atas suatu perjanjian berdampak terhadap hal yang nyata yaitu adanya

---

<sup>17</sup>Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Ibid*, hlm 59

pemberian kewajiban untuk melaksanakan pencatatan dan publikasi atas suatu perjanjian penjaminan yang merupakan perjanjian *assesoir* dari suatu perjanjian pokok yang bersifat perseorangan<sup>18</sup>.

Dengan dilaksanakannya kewajiban pencatatan dan publikasi tersebut, hak perseorangan yang terbit dari perjanjian *assesoir* penjaminan tersebut diberikan hak kebendaan yang bersifat *droit de suit* dan *droit de preference* dimana pemegang hak atas jaminan kebendaan tersebut memiliki hak yang mirip atau serupa dengan pemegang hak milik atas kebendaan yang dijamin secara kebendaan tersebut yaitu hak yang melekat atas kebendaan yang dijamin kapanpun kebendaan tersebut dialihkan<sup>19</sup>.

## **2. Teori Wanprestasi**

Wanprestasi adalah apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang di perjanjikannya baik perbuatan si debitur alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga debitur melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh di lakukannya.

Wanpersatsi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu<sup>20</sup> :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana di perjanjikan ;

---

<sup>18</sup>Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op, cit*, hlm 63

<sup>19</sup>Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Ibid*, hlm 64

<sup>20</sup>Subekti, *Op, cit*, hlm 35

c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat ;

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

Karena Wanprestasi mempunyai akibat – akibat hukum yang begitu penting maka harus ditetapkan terlebih dahulu apakah di berhutang (Debitur) melakukan wanprestasi atau lalai dan kalau pun hal itu benar harus lah dibuktikan terlebih dahulu. Apabila si berhutang (Debitur) melakukan hal tersebut maka kreditor harus mengikatkan debitur untuk melaksanakan perjanjian yang telah mereka sepakati, tentang cara memperingatkan seorang debitur maka hal tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

*“Si berhutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa siberhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.*

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1238 KUHPerdara tersebut diatas atau sudah dengan tegas ditagih janjinya seperti yang dinyatakan diatas maka jika debitur tetap tidak melakukan prestasinya ia berada dalam keadaan alpa dan lalai maka kreditor dapat memintakan saksi terhadap perbuatan debitur yang dianggap melakukan Wanprestasi.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berhutang (siberhutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa saksi atau hukuman yaitu<sup>21</sup> :

---

<sup>21</sup>Subekti, *Op.cit*, hlm 47

### **a. Ganti Rugi**

Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dimaksud ganti rugi tersebut, Ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh di tuntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai atau alpa masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kewenangan-kewenangan kreditur.

Hal tersebut diatas dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1247 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

*“Siberhutang hanya dapat diwajibkan mengganti biaya ganti rugi dan Bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipudaya yang dilakukan olehnya”* .

Selain itu dalam Pasal 1248 menjelaskan lebih lanjut yang menyatakan bahwa :

*“Bahkan jika hak tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berhutang pengganti biaya, rugi dan Bunga sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian”* .

Dengan demikian dari rumusan pasal-pasal dan penjelasan diatas maka ganti rugi itu dibatasi, hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari Wanprestasi.

### **b. Pembatalan Perjanjian**

Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan, kalau suatu pihak sudah menerima suatu

dari pihak lain baik uang maupun barang maka itu harus dikembalikan, Pokok perjanjian itu ditiadakan.

Pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi pihak debitur diatur didalam Pasal 1266 KUHPerdota yang menyatakan bahwa :

*“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. “Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan”.*

Dengan demikian pembatalan perjanjian membawa kedua belah pihak dalam keadaan sebelum perjanjian diadakan, pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian, apa yang sudah terlanjur diterima oleh satu pihak harus dikembalikan kepada pihak yang lainnya.

### **c. Peralihan Resiko**

Pengertian Resiko dapat ditemukan di dalam Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdota yang dimaksud resiko adalah “ kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.

#### **d. Membayar Biaya Perkara**

Tentang membayar biaya perkara tersimpul dalam suatu peraturan hukum acara bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara (Pasal 181 ayat 1 H.I.R).

### **3. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Berkaitan dengan Jaminan, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak Kreditur atau debitur dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>22</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak

---

<sup>22</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000. hlm. 74.

sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>23</sup>

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.<sup>24</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :<sup>25</sup>

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

---

<sup>23</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3

<sup>24</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14

<sup>25</sup> Philipus M Hadjon *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PTBina Ilmu, Surabaya, 1987, Hlm 30.

## b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Apabila dikaitkan dengan hukum perjanjian, maka perlindungan ini sangat penting bagi para pihak agar posisi tawar para pihak dalam suatu perjanjian adalah seimbang, sehingga tidak ada suatu ketimpangan dimana pihak yang satu membebankan kewajibannya kepada pihak lain sehingga memberatkan pihak lain. Hal ini juga berkaitan dengan suatu asas yang terdapat dalam perjanjian yaitu asas keseimbangan. Yang menuntut agar pihak yang terlibat dalam perjanjian melaksanakan perjanjian sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing.

## **G. Metode Penelitian**

Metode Penelitian yang digunakan pada skripsi ini adalah :

## 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 lain<sup>26</sup>.

Sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada dipustaka<sup>27</sup>.

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 social, kenyataan kultur dan lain-lain<sup>28</sup>.

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 kuesioner<sup>29</sup>.

---

<sup>26</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm 13

<sup>27</sup> Bambang Waluyo, *ibid.*, hlm 14

<sup>28</sup>Ahmad Ali, Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Kencana, 2012, hlm 2

<sup>29</sup>Bambang Waluyo, *Loc. Cit*, hlm 16

Dalam penelitian empiris ini penulis memilih metode wawancara dengan Pihak Bank BRI Kantor Cabang Pembantu KM 5 Palembang sebagai data penunjang terhadap penelitian normatif yuridis.

Dengan demikian Penelitian ini dilaksanakan dengan mengkaji dan menelaah data yang berasal dari sumber kepustakaan, dengan data sekunder sebagai data utama dan ditunjang dengan data primer.

## 2. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum yang terdiri dari :

### 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 hakim<sup>30</sup>.

Dengan demikian penulis dalam menggunakan bahan hukum primer akan mengacu pada Perundang-undangan nasional indonesia yang berlaku antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (yang selanjutnya disebut UUHT), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

---

<sup>30</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta, Prenadamedia Group, 2014, hlm 181

Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah dan Peraturan-peraturan yang terkait.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus –kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan<sup>31</sup>.

Dengan demikian penulis dalam menggunakan bahan hukum sekunder akan mengacu kepada tulisan - tulisan, buku - buku, artikel - artikel, jurnal - jurnal dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

3. Sumber Bahan Hukum

Data yang akan digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 2 jenis yang terdiri dari :

a. 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 penelitian<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup>Peter Mahmud Marzuki, *ibid.*, hlm 181

<sup>32</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI- Press, Jakarta, 1986, hlm 12

Pada tahapan ini penulis mencari landasan teoritis dari permasalahan penelitian ini sehingga penelitian yang dilakukan bukanlah aktivitas yang bersifat “*trial and error*”<sup>33</sup>.

Dengan demikian Metode pengumpulan data yang di gunakan penulis dalam penelitian ini dengan melalui penelitian kepustakaan dengan cara mempelajari perundang-undangan,peraturan-peraturan dibawah nya yang berkaitan dengan penelitian ini dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

#### b. Bahan Hukum Primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu melalui wawancara.Wawancara adalah situasi peran antar – pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika seseorang-pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban – jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden<sup>34</sup>.

Penulis dalam penelitian ini akan melakukan wawancara dengan pihak yang berkompeten dan terkait dengan penelitian ini di BANK BRI Cabang Pembantu KM 5 yang kemudian data tersebut dipakai sebagai data penunjang terhadap data sekunder sebagai data utama dalam penelitian ini.

---

<sup>33</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2010, hlm 112

<sup>34</sup>Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2010, hlm 82

#### 4. Analisis Bahan Hukum

Bahan Hukum yang sudah diperoleh atau terkumpul kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu dengan menguraikan data tersebut dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis untuk kemudian diambil suatu kesimpulan<sup>35</sup>.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Pada Skripsi Penelitian ini akan diuraikan menjadi 4 Bab uraian bab-bab tersebut adalah :

##### **BAB I**

Pada bab ini akan dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian.

##### **BAB II**

Di dalam bab ini akan menyajikan Tinjauan Pustaka tentang perjanjian, Hak Tanggungan yang di dalam sub bab nya membahas tentang Perjanjian, asas serta syarat perjanjian, Mengenai Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Kedudukan Kreditur serta Upaya Hukum Kreditur dalam hal Debitur Wanprestasi.

##### **BAB III**

Pembahasan dan hasil penelitian, di dalam bab ini akan diuraikan mengenai pembahasan dan hasil penelitian mengenai masalah masalah yang akan dibahas di dalam penelitian ini.

---

<sup>35</sup>Bambang Waluyo, *op, cit.*, hlm 17

## BAB IV

Bab IV merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran terkait dengan hasil penelitian.

- Daftar Pustaka

-Lampiran

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku :

- Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni.
- ,2010,*Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Adrian Sutendi , 2010, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko, 2009, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam \_\_\_\_\_Kontrak Komersil*, Surabaya, Kencana.
- Ahmad Ali & Wiwie Heryani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, \_\_\_\_\_Jakarta, Kencana
- Amiruddin & Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, \_\_\_\_\_Rajawali Pers
- A Ridwan Halim, 1982, *Hukum Perdata dalam Tanya Jawab*, Jakarta, Ghalia \_\_\_\_\_Indonesia.
- Bambang Waluyo,2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta, Penerbit Djambatan.
- Gatot Supramono, 2011, *Perjanjian Utang Piutang*, Banjarmasin, Penerbit Kencana
- Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta, \_\_\_\_\_Pustaka Sinar Harapan.
- Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya \_\_\_\_\_dibidang Kenotariatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Hermansyah, 2012,*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Penerbit Kencana
- I Ketut Okta Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- J.Satrio, 1997, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan Buku \_\_\_\_\_Satu Cetakan Pertama*, Jakarta, PT Citra aditya Bakti
- , 2014, *Wanprestasi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung,

- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2003, *Hak – hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana  
 -----, 2006, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*,  
 ----- Jakarta, PT RajaGrafindo
- Liliawati Muljono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996  
 ----- tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh  
 ----- Perbankan*, Jakarta, Harwarindo
- Mariam Darus Badruzaman, 1983, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan  
 ----- Dengan Penjelasan*, Bandung, Alumni  
 -----, 1983, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Jakarta, Madar Maju.  
 -----, 1987, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, dan  
 ----- Fiducia*, , Bandung, Alumni  
 -----, 2004, *Benda-Benda Yang Dapat Diletakka Sebagai  
 ----- Objek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di  
 ----- Lingkungan Perbankan*, Rajawali Press.  
 -----, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni
- M Bahsan, 2012, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*.  
 ----- Jakarta, PT RajaGrafindo Pustaka Persada.
- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, CV. Mandar Maju
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta, Prenadamedia  
 ----- Group
- Philipus M Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah  
 ----- Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam  
 ----- Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi  
 ----- Negara*, Surabaya, PT Bina Ilmu
- Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Kebendaan*, Jakarta, PT Sinar Grafika
- R Setiawan, 1986, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta.

Salim Hs, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Mataram, Rajawali Pres.

Salim Hs, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Yogyakarta, Sinar

Satjipto Rahardjo, 2002, *Ilmu hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI- Press.

Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni

-----, 2002 *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermasa.

Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty,

Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Palu, Sinar Grafika

Sjahdeini Remy, 1999, *Hak Tanggungan asas-asas ketentuan – ketentuan pokok dan \_\_\_\_\_ masalah yang dihadapi oleh perbankan*. Bandung, Penerbit Alumni

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1974, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Yogyakarta, \_\_\_\_\_ Liberty Yogyakarta

-----, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok \_\_\_\_\_ Hukum Jaminan dan Jaminan Perseorangan*. Yogyakarta, Liberty.

-----, 1980, *Hukum Perdata Hukum Perhutangan Bagian B. \_\_\_\_\_* Yogyakarta, Liberty Yogyakarta

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Surabaya, Kencana

Urip Santoso, 2016, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Surabaya, Kencana

Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju.

### **Perundang-undangan :**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1965 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta \_\_\_\_\_ Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang - undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna \_\_\_\_\_Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

**Jurnal Ilmiah :**

Dwi Arya Dominika & I Wayan Wiryawan, 2016, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam \_\_\_\_\_Perjanjian Kredit*, Jurnal 2.

Evie Hanavia, 2017, *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial \_\_\_\_\_Dalam Sertifikat Hak Tanggungan*, Volume IV No. 1,

Lushun Adji Dharmanto, 2016, *Perlindungan Hukum Kreditor Dengan Objek Hak \_\_\_\_\_Tanggungan Yang Berakhir Jangka Waktunya Sebelum Perjanjian Kredit \_\_\_\_\_Jatuh Tempo*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume III No. 2,

Muchsin,2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, \_\_\_\_\_Surakarta*, magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas \_\_\_\_\_Maret,

Niken Prasetyawati dan Tony Hanoraga, 2015, *Jaminan Kebendaan dan Jaminan \_\_\_\_\_Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang, \_\_\_\_\_Jurnal Sosial Humaniora*.

Samia Alwi Assery, 2015 *Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak \_\_\_\_\_Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran*, Jurnal Ilmiah,

Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, 2004, Surakarta, Magister Ilmu Hukum \_\_\_\_\_Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

Wahyu Pratama, 2015, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan \_\_\_\_\_Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Vol 3, Edisi 6.

**Narasumber :**

Wawancara dengan Kepala Penyalur Kredit Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor \_\_\_\_\_Cabang Pembantu KM 5, Bapak Syarif Hidayat, pada tanggal 31 Oktober \_\_\_\_\_2017, pukul 14.00 wib.

Wawancara dengan Subseksi Pendaftaran Hak Tanah, Bapak Hasan Basri, \_\_\_\_\_S.H.,M.H, pada tanggal 9 Oktober 2017, pukul 10.00 wib.

**Internet :**

[http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt55b823d33f37f/jangka-waktu-hak-pakai-atas-hak-milik#\\_ftn3](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt55b823d33f37f/jangka-waktu-hak-pakai-atas-hak-milik#_ftn3),

<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4cbfb836aa5d0/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi-bagian-i-brioleh-j-satrio>

<http://konsultasi-hukum-online.com/2015/05/upaya-hukum-menghadapi-wanprestasi/>  
<http://www.suduthukum.com/2017/01/pengertian-akibat-hukum.html>

**Lain-lain :**

Makalah Ilmiah, Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam, 2000, *Aspek Hukum Hak \_\_\_\_\_ Jaminan Perorangan dan Kebendaan*,

Skripsi, Rumodang Sari Dewi Saragih, 2015, *Akibat Hukum Dalam Perjanjian \_\_\_\_\_ Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Objeknya Hak Guna \_\_\_\_\_ Bangunan Pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang \_\_\_\_\_ Pembantu Asia Unit Cemara Medan*, Medan, Universitas Sumatera Utara,

Tesis, Dyah Widhiawati, 2006, *Hak Pakai Sebagai Obyek Hak Tanggungan Dan \_\_\_\_\_ Eksekusinya sebagai Pelunasan Hutang*, ADLN Perpustakaan Universitas \_\_\_\_\_ Airlangga.