

BAB I

Pendahuluan

A. Latar Belakang

Pembangunan adalah proses yang dilakukan secara sadar dan berkelanjutan mencakup berbagai aspek kehidupan dalam masyarakat. Pembangunan Nasional merupakan usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan dengan tujuan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Salah satu bentuk pembangunan dalam aspek kehidupan masyarakat adalah pembangunan di bidang ekonomi. Berbagai usaha dilakukan dalam kegiatan ekonomi tersebut dan tentu saja suatu usaha memerlukan modal usaha. Sumber permodalan dalam kegiatan dan pengembangan usaha di Indonesia masih bergantung pada lembaga keuangan, baik melalui lembaga perbankan atau pun non perbankan. Lembaga perbankan mempunyai peran penting dalam meningkatkan aktivitas perekonomian dan membantu pemerintah dalam pembangunan nasional di bidang ekonomi.

Bank sebagai salah satu pelaku ekonomi yang menjalankan usaha pemberian kredit untuk modal usaha. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam

bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Pengertian kredit dalam Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.²

Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan perbankan yang memiliki resiko besar terhadap kelangsungan usaha bank. Bank sebagai lembaga intermediasi yang mana sebagian besar dana bank berasal dari dana yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank, sehingga dalam pemberian kredit perbankan banyak diatur dan dibatasi dengan peraturan perundang – undangan dan peraturan Bank Indonesia.

Pemberian kredit tersebut dilakukan dengan adanya kesepakatan antara bank dan pihak lain, sehingga melahirkan hubungan kredit antara bank dengan debitur yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian. Hubungan kredit tersebut sebagaimana dari pengertian kredit merupakan hubungan pinjam – meminjam antara bank dengan debitur (kesepakatan pinjam – meminjam).

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3790*, Pasal 1 angka 2.

² *Ibid*, Pasal 1 angka 11.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³

Dan menurut Pasal 1754 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata pengertian pinjam – meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang – barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Konkretisasinya dalam perkreditan : pihak kreditor berjanji memberikan pinjaman kepada debitor dengan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan (terms and conditions) tertentu, sementara pihak debitor berjanji mengembalikan pinjaman yang dimaksud, tepat waktu dengan imbalan bunga sesuai syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan tersebut.⁴

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko dalam hal ketidakmampuan debitor dalam melunasi fasilitas kredit yang diberikan sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, pihak bank harus tetap memperhatikan proses pengamanan mengenai pemberian fasilitas kredit tersebut.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke 19 (Jakarta: PT Intermasa, 2002), hlm. 1.

⁴ Sunu Widi Purwoko, *Catatan Hukum Seputar Perjanjian Kredit dan Jaminan*, hlm. 1.

Dalam setiap melakukan kegiatan usahanya, bank diharapkan senantiasa berpegang pada prinsip berhati – hati. Dan oleh karena pemberian kredit merupakan suatu kegiatan usaha bank yang dapat memberikan pengaruh yang besar terhadap kesehatan dan kelangsungan usaha bank, maka dalam pelaksanaannya bank harus selalu berpegang pada prinsip tersebut demi menjaga dan memelihara kelangsungan usaha bank. Untuk itu, pihak bank memerlukan adanya jaminan dari pihak debitur dalam hal mengamankan fasilitas kredit yang telah diberikan.

Jaminan yang paling aman dan mudah dilaksanakan atau dieksekusi adalah jaminan atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Dengan lahirnya Hak Tanggungan dalam Undang Undang Hak Tanggungan dapat memberikan kepastian bagi bank sebagai solusi untuk mengamankan kredit yang diberikan kepada pihak lain yang dalam hal ini adalah Debitor.

Sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, "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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Dan terhadap hak – hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan, hak milik, hak atas tanah lainnya seperti : hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai mempunyai keterbatasan waktu berlakunya, sekalipun secara fisik masih tetap ada. Sehingga dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada kekuasaan negara.

Dengan adanya keterbatasan waktu berlakunya hak – hak atas tanah yang sedang dijaminkan tersebut, maka hal itu dapat mempengaruhi kedudukan bank sebagai pemegang hak tanggungan.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti tentang kedudukan hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah yang menjadi jaminan di bank telah gugur berdasarkan dengan landasan – landasan teori yang ada di Indonesia, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, karena hal tersebut pasti akan membawa suatu akibat hukum tersendiri kepada kreditur.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis membuat suatu rumusan masalah agar pembahasan ini mempunyai arah dan tujuan penulisan yang tepat.

Rumusan – rumusan masalahnya antara lain adalah sebagai berikut :

1. Apa yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang sedang dijaminkan?

2. Bagaimana akibat hukumnya bagi Pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah yang dijaminakan telah hapus?

C. Tujuan Penelitian

Dan yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui upaya – upaya seperti apa untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang dijaminakan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang diterima oleh Pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah yang dijaminakan telah hapus.

D. Definisi Konsepsional

1. **Perjanjian** adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵
2. **Jaminan** adalah suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.⁶
3. **Agunan** adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur pada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan sesuai dengan prinsip Syariah.⁷

⁵ Subekti, *Loc.Cit.*hlm 1.

⁶ SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991.

4. **Hak atas tanah** adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁸
5. **Hak Milik** adalah hak turun – temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.⁹
6. **Hak Guna Usaha** adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.¹⁰
7. **Hak Guna Bangunan** adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.¹¹
8. **Hak Pakai** adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa – menyewa

⁷ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3790, Loc.Cit.* Pasal 1 angka 23.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Hukum Tanah Nasional, (Jakarta:Djambatan, Edisi 2007), hlm. 18.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 2043*, Pasal 20 ayat (1).

¹⁰ *Ibid*, Pasal 28 ayat (1).

¹¹ *Ibid*, Pasal 35 ayat (1).

atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan Undang – Undang ini.¹²

9. **Hak Pengelolaan** adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.¹³
10. **Perpanjangan hak** adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat – syarat dalam pemberian hak tersebut.¹⁴
11. **Pembaharuan hak** adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangan telah habis.¹⁵
12. **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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

¹² *Ibid*, Pasal 41 ayat (1).

¹³ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Pasal 1 angka 3.

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3643*, Pasal 1 angka 6.

¹⁵ *Ibid*, Pasal 1 angka 4

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁶

13. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.¹⁷

14. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.¹⁸

15. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹

16. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya²⁰

17. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang

¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3632, Pasal 1 angka 1.*

¹⁷ *Ibid*, Pasal 1 angka 2.

¹⁸ *Ibid*, Pasal 1 angka 3.

¹⁹ *Ibid*, Pasal 1 angka 4.

²⁰ *Ibid*, Pasal 1 angka 5.

melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.²¹

18. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.²²

19. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.²³

20. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.²⁴

21. Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.²⁵

²¹ *Ibid*, Pasal 1 angka 6.

²² *Ibid*, Pasal 8 ayat (1).

²³ *Ibid*, Pasal 9.

²⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3696, Pasal 1 angka 1.

²⁵ *Ibid*, Pasal 1 angka 19.

22. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaann, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁶

E. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Tipe Penelitian

Penulis menggunakan metode penelitian normatif. Yang mana bentuk penelitian normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis bahan pustaka atau bahan dokumen siap pakai. Penelitian yang dilakukan oleh penulis juga dengan melihat ketentuan – ketentuan yang berkaitan seperti undang – undang, buku – buku atau literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang ada, yaitu mengenai Hak Tanggungan.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah sifat penelitian deskriptif analistis, yaitu penelitian yang menggambarkan dan menjelaskan tentang bagaimana kepastian hukum dari Pemegang Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang

²⁶ *Ibid*, Pasal 1 angka 20.

telah jatuh tempo dan masih menjadi jaminan kredit berdasarkan peraturan peraturan perundang – undangan yang ada di Indonesia.

3. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer (bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan) dan data sekunder (diperoleh dari buku-buku atau literatur-literatur juga media massa yang ada seperti koran, majalah atau jurnal hukum yang berkaitan).

Adapun bahan hukum primer yaitu : Undang – Undang, Peraturan Pemerintah, dan Ketentuan Perundang – undangan yang terkait. Sedang untuk bahan hukum sekunder antara lain : buku – buku, jurnal hukum, dan makalah – makalah yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

F. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini, penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, definisi konseptual dan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini.

Bab II : Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah, Hukum Perjanjian Jaminan dan Hak Tanggungan

Bab ini merupakan paparan teori (penelusuran literatur) yang dilakukan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dalam penulisan. Dalam bab ini, akan dibahas mengenai hak atas tanah, macam – macam hak atas tanah, perjanjian jaminan, sifat perjanjian jaminan, pengertian hak tanggungan, ciri – ciri hak tanggungan, obyek hak tanggungan, dan subyek hak tanggungan. Landasan – landasan yuridis baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang dapat menjadi dasar bagi kepastian hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan atas Hak atas Tanah telah gugur dan masih sebagai jaminan kredit. Adapun teori – teori yang dibahas seperti perjanjian jaminan dan hak tanggungan.

Bab III : Gambaran Umum Mengenai Pemegang Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan

Pada bab ini, penulis menggunakan metode penelitian normatif, dimana membahas mengenai kepastian hukum dan upaya – upaya yang harus dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan apabila hak atas tanah yang dijaminakan telah hapus. Dengan demikian penulis mendeskripsikan gambaran umum mengenai bagaimana pemegang Hak Tanggungan yang hak atas tanah yang sedang dijaminakan dan/atau masih menjadi jaminan kredit tersebut telah hapus, hal – hal yang

harus dilakukan dalam mengantisipasi supaya jangan sampai terjadi terhadap tanah yang sedang dijaminkan terhadap haknya telah gugur, serta upaya – upaya yang harus segera dilakukan oleh Pemegang Hak apabila hal tersebut telah terjadi.

Bab IV : Antisipasi yang harus dilakukan dan Akibat Hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan apabila Hak Atas Tanah yang dijaminkan telah hapus

Dalam bab ini, penulis mencoba untuk mengolah data dan menganalisa sumber – sumber hukum yang berkaitan dengan Akibat Hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan atas Hak atas Tanah telah gugur dan masih sebagai jaminan kredit. Dan dalam bab ini, penulis akan menganalisa kasus yang terjadi pada Bank X yang hak atas tanah jaminan kreditnya telah gugur, bagaimana mengenai kepastian hukum terhadap Bank X dan jaminan kreditnya. Selain itu, penelitian ini ditambah dengan hasil wawancara dengan narasumber – narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini yakni Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bab V : Penutup

Dalam bab ini, penulis akan memberikan kesimpulan dari pembahasan serta rumusan permasalahan yang telah diuraikan