

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP EKSEKUSI
JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH
HAK PENGELOLAAN**

Disusun dan diajukan oleh

**AMINDA EUGINEE PUTRI LARASATI
B022181042**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2021**

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP EKSEKUSI
JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH
HAK PENGELOLAAN**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh :

**AMINDA EUGINEE PUTRI LARASATI
B022181042**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP EKSEKUSI
JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS
TANAH HAK PENGELOLAAN**

Disusun dan diajukan oleh:

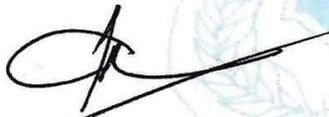
**AMINDA EUGINEE PUTRI LARASATI
B022181042**

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
Pada tanggal 15 JUNI 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui:

Komisi Penasihat

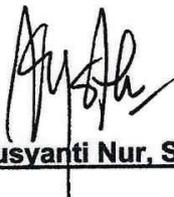


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum
Ketua



Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.
Anggota

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN

NAMA : AMINDA EUGINEE PUTRI LARASATI
N I M : B022181042
PROGRAM STUDI : Magister Kenotariatan
JENJANG : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP EKSEKUSI JAMINAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, Mei 2021
Yang Menyatakan,



AMINDA EUGINEE PUTRI LARASATI

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillahirobbil'alaamiin puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat dan nikmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tak lupa pula Shalawat serta salam terhatur kepada Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam yang menjadi suri tauladan dalam perjuangan menegakkan kebenaran dan kejujuran di muka bumi ini. Selesaiannya tesis ini tidak terlepas dari doa dan dukungan dari orang tua Penulis yang tercinta, H.Moch Amin Badawi dan Andi Farida Mahmud Makkasau yang selama ini banyak memberikan dukungan yang sangat bermanfaat dalam menyemangati penulis untuk melakukan kegiatan pendidikannya mulai dari tingkat dasar hingga perguruan tinggi dengan penuh kasih sayang dan rasa cintanya yang tak terhingga. Begitu juga telah merawat dan membimbing saya sehingga terlahir dan dewasa sampai pada saat ini. Oleh karenanya ucapan terima kasih yang setinggitingginya dengan berharap mereka tetap membimbing saya untuk menapaki kehidupan yang mendatang.

Dalam penelitian tesis ini, penulis menyadari terdapat kekurangan, untuk itu besar harapan semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari para pembimbing, dosen-dosen serta berbagai pihak. Untuk itu melalui tulisan ini penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, selaku Rektor Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
2. Prof Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Prof Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum dan Dr. Hasbir, S.H.,M.H selaku pembimbing yang senantiasa secara tulus dan ikhlas bersedia meluangkan waktunya untuk memeriksa serta memberikan arahan, masukan, dan saran guna membantu penulis menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya.
5. Prof.Dr. Musakkir, SH.,M.H, Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H.,M.Si dan Dr.Mohammad Aswan, S.H., M.Kn. selaku penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimilikinya selama masa perkuliahan berlangsung.
7. Seluruh Staf dan Karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Desi, Dila, Hatika dan teman-temanku yang di Pare-Pare yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

9. Teman–teman Mahasiswa Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

10. Serta kepada semua pihak yang tidak sempat disebutkan satupersatu, baik yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai jariah. Aamiin Yaa Rabbal’alaamiin. Jazakumullah Khairan.

Makassar, Mei 2021

Aminda Eugenee Putri Larasati

ABSTRAK

AMINDA EUGINEE PUTRI LARASATI. Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan. (dibimbing oleh Farida Patittingi dan Hasbir Paserangi).

Penelitian ini bertujuan untuk: 1).Menganalisis Putusan Peninjauan Kembali sebagai dasar eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitur wanprestasi. 2).Menganalisis Putusan Peninjauan Kembali sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditor terhadap eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitur wanprestasi.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk selanjutnya disajikan secara deskriptif,

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1).Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 sebagai upaya hukum terakhir telah menolak permohonan Peninjauan Kembali Pemerintah Yogyakarta sehingga menguatkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2512K/Pdt/2012 pada tingkat Kasasi yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit antara PT Perwita Karya dan PT BNI adalah sah dan mengikat sehingga apabila PT Perwita Karya selaku debitur dan Pemerintah Yogyakarta selaku pihak yang mengambil alih objek jaminan tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar sejumlah uang yang telah ditentukan maka Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 dapat dijadikan dasar PT BNI untuk melakukan eksekusi objek jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. 2).Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 dapat menjadi dasar PT BNI untuk melakukan eksekusi objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan apabila PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta tidak menjalankan putusan pengadilan yang mewajibkan untuk membayar sejumlah uang yang telah ditentukan kepada PT BNI tentunya akan memberikan keadilan dan perlindungan kepada PT BNI sebagai kreditor dan pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, sebab dengan pelaksanaan eksekusi tersebut PT BNI akan memperoleh bayaran atas pelunasan utang debitornya yaitu PT Perwita Karya.

Kata Kunci: Eksekusi, Jaminan, Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan.

ABSTRACT

AMINDA EUGINEE PUTRI LARASATI. Legal Protection for Creditors Against the Execution of Building Use Rights Guarantee on Management Rights Land. (supervised by Farida Patittingi and Hasbir Paserangi).

This study aims to: 1) Analyze the Judicial Review Decision as the basis for executing the guarantee of Building Use Rights on Management Rights land when the debtor defaults. 2) Analyzing the Judicial Review Decision as a form of legal protection for creditors against the execution of the guarantee of Building Use Rights on the land of the Management Rights when the debtor defaults.

This research is a normative research. Using primary and secondary legal materials obtained through literature study, then analyzed qualitatively and then presented descriptively,

The results of this study indicate that 1) The Judicial Review Decision Number 416 PK / Pdt. / 2015 as a final legal remedy has rejected the Yogyakarta Government Reconsideration request so that it strengthens the Supreme Court Decision Number 2512K / Pdt / 2012 at the Cassation level which states that the Credit Agreement between PT Perwita Karya and PT BNI are legal and binding so that if PT Perwita Karya as the debtor and the Yogyakarta Government as the party taking over the object of guarantee does not carry out its obligation to pay a predetermined amount of money, the Judgment of Review Number 416 PK / Pdt. / 2015 can used as the basis for PT BNI to carry out the execution of the object of collateral for Building Use Rights on Management Rights land. 2) Review Decision Number 416 PK / Pdt. / 2015 which could serve as the basis for PT BNI to carry out the execution of the collateral object in the form of Building Use Rights on Land for Management Rights if PT Perwita Karya and the Yogyakarta Government did not carry out a court decision requiring payment of an amount the money that has been determined to PT BNI will certainly provide justice and protection to PT BNI as a creditor and the holder of the Building Use Rights guarantee on Management Rights land, because with the execution of this execution PT BNI will get payment for the repayment of debts from its debtor, namely PT Perwita Karya.

Keywords: Execution, Guarantee, Building Use Rights on Land Management Rights.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	18
C. Tujuan Penelitian.....	19
D. Manfaat Penelitian.....	19
E. Originalitas Penelitian.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. HAK ATAS TANAH	23
B. HAK GUNA BANGUNAN	25
1. Pengertian dan Subjek Hak Guna Bangunan.....	25
2. Cara Perolehan Hak Guna Bangunan.....	28
3. Berakhirnya Hak Guna Bangunan.....	30
C. HAK PENGELOLAAN	32
1. Pengertian Hak Pengelolaan.....	32
2. Subjek Hak Pengelolaan.....	32
3. Wewenang Pemegang Hak Pengelolaan.....	33
D. PERJANJIAN KREDIT	35
1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	35
2. Syarat Sah Perjanjian Kredit.....	37
3. Prestasi dan Wanprestasi.....	42

4. Berakhirnya Perjanjian Kredit	44
E. HAK TANGGUNGAN	45
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan	45
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	49
3. Cara Perolehan Hak Tanggungan	51
4. Eksekusi Hak Tanggungan	53
5. Berakhirnya Hak Tanggungan	55
F. LANDASAN TEORI	56
1. Teori Kepastian Hukum.....	56
2. Teori Perlindungan Hukum.....	57
G. KERANGKA PIKIR	59
BAGAN KERANGKA PIKIR	61
H. DEFINISI OPERASIONAL	62
BAB III METODE PENELITIAN.....	64
A. Tipe Penelitian	64
B. Pendekatan Penelitian	65
C. Bahan Hukum	68
D. Teknik Pengumpulan Data.....	70
E. Teknik Analisis Data.....	70
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71
1. Putusan Peninjauan Kembali Sebagai Dasar Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Ketika Debitor Wanprestasi	71
2. Putusan Peninjauan Kembali Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Ketika Debitor Wanprestasi	93
BAB V PENUTUP	107
A. Kesimpulan	107
B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA.....	109

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.¹ Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat.² Pihak-pihak yang dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan atas tanah negara telah ditentukan pada Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah, yaitu:³

1. Instansi Pemerintah Pusat;
2. Pemerintah Daerah;
3. Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
4. Badan hukum milik negara/ badan hukum milik daerah;
5. Badan Bank Tanah; atau
6. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat

¹ Pasal 1 angka 3 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

² Pasal 4 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

³ Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 7 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Pemegang Hak Pengelolaan berwenang untuk menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain.⁴ Berkaitan dengan kewenangan tersebut maka pemegang Hak Pengelolaan dapat bekerja sama dengan pihak lain agar pihak tersebut dapat mengelola tanah Hak Pengelolaan tersebut. Boedi Harsono menyatakan bahwa pemegang Hak Pengelolaan memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang menjadi haknya bagi keperluan usahanya, tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuan utamanya adalah tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukannya.⁵ Di atas tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan Hak Guna Bangunan.⁶

Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) memberikan definisi bahwa Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.⁷ Pasal 44 poin c PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL,

⁴ Pasal 7 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

⁵ Boedi Harsono.2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*, Jakarta:Djambatan, Jakarta. Hal.280.

⁶ Pasal 36 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

⁷ Pasal 35 ayat (1) UUPA.

Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pemegang Hak Guna Bangunan berhak melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebankan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸ Berdasarkan ketentuan ini maka pemegang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan diberikan hak atau kewenangan untuk menjaminkan Hak Guna Bangunan tersebut apabila memang diperlukan.

Apabila objek yang ingin dijaminkan berupa hak – hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan maka pengikatan jaminannya ialah dengan Hak Tanggungan, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dan APHT tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) memberikan defenisi Hak Tanggungan sebagai 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

⁸ Pasal 44 Poin C PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁹

Pasal 6 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁰ Pada kenyataannya, ada ketidakpastian perlindungan hukum kepada kreditor pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yaitu terbukti dengan sulitnya kreditor untuk melakukan eksekusi objek jaminan pada saat debitor melakukan wanprestasi. Hal inilah yang terjadi pada kasus yang melibatkan PT Perwita Karya, Pemerintah Yogyakarta dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Yogyakarta (untuk selanjutnya disebut PT BNI).

Pemerintah Yogyakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan melakukan kerja sama dengan PT Perwita Karya pada tahun 2002, perjanjian kerja sama ini dibuat dengan sistem *Build Operate Transfer* (BOT). Maria S.W. Sumardjono memberikan pengertian BOT sebagai perjanjian dua pihak, di mana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan di atasnya oleh pihak kedua, dan pihak kedua berhak mengoperasikannya atau mengelola bangunan

⁹ Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan.

¹⁰ Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan *fee* atau tanpa *fee* kepada pihak pertama dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir.¹¹

Perjanjian kerja sama yang dibuat dengan sistem *Build Operate Transfer* (untuk selanjutnya disebut Perjanjian BOT) antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta dituangkan dalam akta Notaril dihadapan Notaris Tri Agus Heryono pada tahun 2002. Perjanjian kerja sama (BOT) ini dilaksanakan dengan tujuan untuk pembangunan dan pengelolaan terminal penumpang tipe a di Giwangan Kota Yogyakarta. Untuk memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan, maka PT Perwita Karya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan kepada Kepala Kantor Pertanahan Yogyakarta, dalam hal ini PT Perwita Karya telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Yogyakarta selaku pemegang Hak Pengelolaan. Adapun maksud Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan tersebut agar PT Perwita Karya dapat menjaminkan tanah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut untuk keperluan fasilitas kreditnya di Bank. Berdasarkan permohonan pemberian Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh PT Perwita Karya tersebut maka terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 188 atas nama PT Perwita Karya.

¹¹ Maria Sw Sumardjono. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta : Kompas. Hal.150.

PT Perwita Karya lalu mengambil kredit di PT BNI pada tahun yang tahun 2002, perjanjian pemberian fasilitas kredit antara PT Perwita Karya dengan PT BNI dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 dengan pinjaman sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah), untuk menjamin pengembalian kredit tersebut, debitor dalam hal ini PT Perwita Karya menyerahkan jaminan berupa objek tanah dan bangunan dengan Sertipikat HGB Nomor 188 seluas 58.850 M², yang terletak di Desa Giwangan, Kecamatan Umbulharjo, Yogyakarta yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 102/2002 tanggal 25 Oktober 2002 dihadapan PPAT Bimo Seno Sanjaya dan kemudian terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00882/2002.

Pada tanggal 03 Juli 2003, PT Perwita Karya selaku debitur mengajukan penambahan pinjaman/fasilitas kredit yang kemudian disetujui oleh PT BNI yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 031/2003 tanggal 3 Juli 2003, dengan penambahan pinjaman sejumlah Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah), sehingga total pinjaman/kredit PT Perwita Karya adalah sebesar Rp.60.000.000.000.,00- (enam puluh miliar rupiah). Kemudian dengan alasan membutuhkan waktu dan biaya untuk mengelola dan membangun berbagai fasilitas pendukung terminal, maka PT Perwita Karya memohon kepada PT BNI agar memberikan perpanjangan jangka waktu atas Perjanjian Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 serta Perjanjian Kredit Nomor 031/2003

tanggal 3 Juli 2003, yang disetujui dan dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 yang merupakan perpanjangan jangka waktu kredit sekaligus penggabungan maksimum kredit dengan total pinjaman sebesar Rp.60.000.000.000 (enam puluh miliar rupiah).

Beberapa tahun kemudian tepatnya pada tahun 2009 Perjanjian BOT antara Pemerintah Yogyakarta dan PT Perwita Karya dibatalkan oleh Pemerintah Yogyakarta, karena dianggap PT Perwita Karya tidak dapat menyelesaikan pembangunan, sebagaimana telah ditentukan di dalam Pasal 18 ayat (5) Perjanjian BOT antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta yang mengatur bahwa apabila PT Perwita Karya tidak dapat melanjutkan pembangunan berupa pusat perbelanjaan dalam Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan Yogyakarta maka Pemerintah Yogyakarta selaku pemegang Hak Pengelolaan dapat memutuskan perjanjian tersebut.

Pasca pembatalan kerja sama antara PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta, kedua belah pihak sepakat untuk menunjuk PT Satyatama Graha Tara sebagai Tim Independent (Appraisal) untuk menilai berdasarkan nilai pasar atau ekonomis dari bangunan dan sarana penunjang lainnya yang telah dikerjakan oleh PT Perwita Karya sesuai dengan Standard Penilaian Indonesia (SPI) yang berlaku dengan melaksanakan Uji Tuntas (*due diligence*) yang meliputi aspek investasi, operasional, manajemen, hukum, posisi hutang piutang, sewa menyewa, posisi keuangan dan pendapatan biaya operasional.

PT Satyatama Graha Tara dalam melakukan penilaian dengan *due diligence* telah menyampaikan hasil penilaiannya pada tanggal 4 Agustus 2009 dengan laporan bahwa nilai aset milik PT Perwita Karya adalah sebesar Rp41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah). Hasil penilaian ini kemudian ditentang oleh PT Perwita Karya dikarenakan masih ada beberapa aset yang telah dinilai oleh PT Satyatama Graha Tara namun tidak dimasukkan di dalam laporan penilaian yaitu berupa:

1. Pematangan Tanah : Rp2.484.000.000,00
2. Satuan Sambungan Telepon : Rp319.400.000,00
3. Piutang PT Perwita Karya : Rp6.373.300.176,00

Sehingga, total aset yang harusnya didapatkan oleh PT Perwita Karya adalah sejumlah Rp50.713.874.176,00 (lima puluh miliar tujuh ratus tiga belas juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu seratus tujuh puluh enam rupiah). Karena PT Perwita Karya dan Pemerintah Yogyakarta tidak menemukan kesepakatan mengenai hasil penilaian aset tersebut, maka PT Perwita Karya mengajukan gugatan kepada Pemerintah Yogyakarta ke Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tahun 2010.

PT Perwita Karya dalam gugatan pokok menggugat Pemerintah Yogyakarta terkait penilaian aset miliknya. Di dalam gugatan pokok yang diajukan oleh PT Perwita Karya, PT BNI juga mengajukan gugatan sebagai penggugat intervensi. PT BNI selaku penggugat intervensi menggugat PT Perwita Karya selaku tergugat intervensi 1 sebab PT Perwita Karya yang

merupakan debitor dari PT BNI telah melakukan wanprestasi/gagal bayar, sedangkan objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tidak dapat dieksekusi oleh PT BNI untuk mendapatkan pembayaran atas utang PT Perwita Karya dikarenakan telah diputuskannya Perjanjian BOT antara Pemerintah Yogyakarta selaku Pemegang Hak Pengelolaan dan PT Perwita Karya selaku Pemegang Hak Guna Bangunan. Selain itu, di dalam gugatan intervensi Pemerintah Yogyakarta juga menjadi pihak tergugat yaitu tergugat intervensi 2 sebab telah mengambil alih objek yang telah dijadikan jaminan oleh PT Perwita Karya saat mengambil fasilitas kredit di PT BNI .

Di dalam gugatannya di Pengadilan Negeri Yogyakarta PT Perwita Karya memohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan hasil penilaian aset milik PT Perwita Karya sebesar sejumlah Rp50.713.874.176,00 (lima puluh miliar tujuh ratus tiga belas juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu seratus tujuh puluh enam rupiah) dan meminta majelis Hakim agar menghukum Pemerintah Yogyakarta membayar biaya ganti kerugian materiil sebesar Rp.7.099.942.384.00,-.

PT BNI di dalam gugatan intervensinya di Pengadilan Negeri Yogyakarta meminta kepada majelis hakim agar menyatakan bahwa Perjanjian kredit Kredit Nomor 047/2002 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 031/2003 tanggal 3 Juli 2003 yang telah diperbaharui dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sah dan mengikat, serta menyatakan kewajiban Tergugat Intervensi

I yaitu PT Perwita Karya kepada Penggugat Intervensi yaitu PT BNI berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2002.047 tanggal 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sejumlah Rp90.386.930.851,00 (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:

Utang Pokok	:Rp60.000.000.000,00;
Bunga	:Rp25.796.968.729,00;
Denda	: Rp 4.589.572.122,00;
Biaya	: Rp 390.000,00;

PT BNI dalam gugatan intervensi juga meminta Majelis Hakim untuk menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelunasan utang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI.

Di dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk, tanggal 11 November 2010 terhadap gugatan

asal/pokok majelis Hakim menghukum Pemerintah Yogyakarta membayar biaya ganti kerugian materiil sebesar Rp.5.324.956.784 (lima miliar tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus delapan puluh empat rupiah) dan juga menghukum Pemerintah Yogyakarta selaku Tergugat asal untuk membayar nilai Penggantian Investasi kepada PT Perwita Karya selaku Penggugat asal yang terdiri dari:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. aset yang telah dinilai dan disepakati | Rp41.537.174.000,00; |
| 2. Pematangan Tanah (Nilai Pasar) | Rp 2.484.000.000,00; |
| 3. Jaringan Telepon sejumlah | Rp 319.400.000,00; |
| 4. Piutang PT Perwita Karya | Rp 6.373.300.176,00 |
| Total sejumlah | Rp50.731.873.176,00; |

Di dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk mengenai gugatan intervensi hakim menyatakan bahwa:

1. Menyatakan kewajiban Tergugat Intervensi I yaitu PT Perwita Karya kepada Penggugat Intervensi yaitu PT BNI berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2002.047 tanggal 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sejumlah Rp90.386.930.851,00 (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:

Utang Pokok	:Rp60.000.000.000,00;
Bunga	:Rp25.796.968.729,00;
Denda	: Rp 4.589.572.122,00;
Biaya	: Rp 390.000,00;

Adalah sah dan mengikat;

2. menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelunasan utang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI.

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk, tanggal 11 November 2010 ini kemudian dilakukan upaya hukum banding oleh tergugat asal yaitu Pemerintah Yogyakarta ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan Majelis Hakim dalam amar Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 52/PDT/2011/PT Y, tanggal 23 Desember 2011 adalah menerima gugatan pembanding yaitu Pemerintah Yogyakarta dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk, tanggal 11 November 2010 karena menggap bahwa Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk

mengandung cacat formil (*error in persona*) dikarenakan hakim menganggap bahwa gugatan pada Pengadilan Negeri tersebut ditujukan kepada pribadi H.Herry Zudiyanto, sedangkan dalam materi gugatannya mengenai tindakan – tindakan yang dilakukan oleh tergugat asal sebagai badan hukum publik yaitu sebagai Pemerintah Yogyakarta.

Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 52/PDT/2011/PT Y, PT Perwita Karya melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung dan dalam Amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2512 K/Pdt/2012 majelis hakim kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 52/PDT/2011/PT Y, tanggal 23 Desember 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 29/Pdt.G/2010/PN Yk, tanggal 11 November 2010, dengan pertimbangan bahwa menurut hakim kasasi Putusan Pengadilan Tinggi tersebut adalah keliru karena jika melihat konstruksi Perjanjian Kerja sama tersebut, sudah benar gugatan Penggugat terhadap H. Herry Zudiyanto, S.E.,Akt selaku Walikota Yogyakarta dan tidak dapat dikatakan gugatan tersebut ditujukan kepada H. Herry Zudiyanto, S.E.,Akt sebagai pribadi.

Selain membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta, di dalam Amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2512 K/Pdt/2012, hakim kasasi juga menghukum Pemerintah Yogyakarta selaku Tergugat asal untuk membayar biaya ganti kerugian materiil sebesar Rp.5.324.956.784 (lima miliar tiga ratus dua puluh empat juta sembilan ratus lima puluh enam

ribu tujuh ratus delapan puluh empat rupiah) dan nilai Penggantian Investasi kepada PT Perwita Karya selaku Penggugat asal yang terdiri dari:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. aset yang telah dinilai dan disepakati | Rp41.537.174.000,00; |
| 2. Pematangan Tanah (Nilai Pasar) | Rp 2.484.000.000,00; |
| 3. Jaringan Telepon sejumlah | Rp 319.400.000,00; |
| 4. Piutang PT Perwita Karya | Rp 6.373.300.176,00 |
| Total sejumlah | Rp50.731.873.176,00; |

Di dalam amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2512 K/Pdt/2012 mengenai gugatan intervensi hakim menyatakan bahwa:

1. Menyatakan kewajiban Tergugat Intervensi I yaitu PT Perwita Karya kepada Penggugat Intervensi yaitu PT BNI berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 2002.047 tanggal 2002.047 tanggal 5 Juli 2002 dan Perjanjian Kredit Nomor 2003.031 tanggal 3 Juli 2003 sebagaimana telah diperbaharui dan diperpanjang dengan Perjanjian Kredit Nomor 050/KPI/PK/2006 tertanggal 1 November 2006 adalah sejumlah Rp90.386.930.851,00 (sembilan puluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang terdiri dari:

- | | |
|-------------|------------------------|
| Utang Pokok | :Rp60.000.000.000,00; |
| Bunga | :Rp25.796.968.729,00; |
| Denda | : Rp 4.589.572.122,00; |
| Biaya | : Rp 390.000,00; |

Adalah sah dan mengikat;

2. menghukum Pemerintah Yogyakarta untuk menyetorkan pembayaran Kompensasi berdasarkan nilai pasar atas bangunan/fasilitas Terminal Penumpang Tipe A di Giwangan, Yogyakarta, yang telah dikerjakan/dibangun oleh PT Perwita Karya yakni sejumlah Rp41.537.174.000,00 (empat puluh satu miliar lima ratus tiga puluh tujuh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah), dimana pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelunasan utang PT Perwita Karya kepada PT BNI dan karenanya merupakan hak dari PT BNI .

Pemerintah Yogyakarta yang merasa tidak puas dengan Putusan pada tingkat Kasasi ini kemudian menempuh upaya hukum luar biasa yaitu Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung. Adapun alasan Pihak Pemohon Peninjauan Kembali yaitu Pemerintah Yogyakarta melakukan Peninjauan Kembali ialah sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung yang telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang kemudian diubah lagi dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (selanjutnya disebut UU tentang Mahkamah Agung) yang menentukan bahwa Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat

diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan, salah satunya ialah apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.¹²

Permohonan Peninjauan Kembali diajukan karena Pemerintah Yogyakarta menganggap bahwa Majelis Hakim Tingkat Kasasi sebagaimana pula halnya yang juga dilakukan Hakim Tingkat Pertama telah bertindak tidak *fair*, tidak adil, dan cenderung sengaja mengabaikan dan mengaburkan bukti-bukti yang telah diajukan dimuka persidangan dan bukti-bukti yang telah diajukan berupa bukti laporan hasil penilaian aset, keterangan saksi dan ahli yang diajukan sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung dan hanya mempertimbangkan satu pokok persoalan dan pertimbangan hukum yakni mengenai subyek (H. Herry Zudianto, S.E., Akt.) dalam kedudukannya sebagai badan hukum mewakili Pemerintah atau kedudukannya sebagai pribadi sehingga tidak memperhatikan fakta-fakta hukum yang lainnya, padahal kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan, oleh karenanya Putusan Majelis Hakim Kasasi secara hukum adalah cacat karena tidak memenuhi unsur formal dan materiil dalam pertimbangan dan amar putusannya dan pihak pemohon peninjauan menyatakan bahwa ada fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti baru yang telah diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam memeriksa dan memutus perkara ini pada tingkat peninjauan Kembali.

¹² Pasal 67 Huruf F UU Mahkamah Agung.

Majelis Hakim dalam amar putusan Peninjauan Kembali yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 416 PK/Pdt./2015 (untuk selanjutnya disebut Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015) menyatakan bahwa menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali yaitu Pemerintah Yogyakarta, dengan dasar pertimbangan:

1. tidak ada *novum* (bukti baru) dan tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam Putusan *Judex Juris* (putusan pada tingkat Kasasi);
2. Tergugat yaitu Pemerintah Yogyakarta dalam Konvensi (gugatan sebelumnya) adalah Walikota dalam kapasitas jabatannya mewakili Pemerintah Kota Yogyakarta sehingga sudah tepat dan sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama;
3. Penggugat Intervensi yaitu PT BNI adalah kreditor dari Penggugat Konvensi yaitu PT Perwita Karya sehingga memiliki kepentingan dan dirugikan, Penggugat Intervensi yaitu PT BNI berhak atas aset yang menjadi obyek kredit;

Oleh karena Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015 menolak permohonan Peninjauan Kembali Pemerintah Yogyakarta maka Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2512 K/Pdt/2012 pada tingkat Kasasi tetap berlaku dan mengikat para pihak. Berdasarkan kasus yang telah penulis uraikan di atas PT BNI selaku kreditor pemegang objek jaminan berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan tidak dapat

melakukan eksekusi objek jaminan yang telah dijaminan oleh PT Perwita Karya untuk mengambil pelunasan atas utang PT Perwita karena dibatalkannya Perjanjian BOT antara PT Perwita Karya dengan Pemerintah Yogyakarta.¹³ Hal tersebut membuat PT BNI harus melakukan gugatan ke Pengadilan Yogyakarta. Dalam hal ini, penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji bentuk perlindungan bagi PT BNI selaku kreditor atas objek jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitor wanprestasi sedangkan PT BNI tidak dapat melakukan eksekusi objek jaminan dikarenakan putusanya Perjanjian BOT antara Pemegang Hak Pengelolaan dan Pemegang Hak Guna Bangunan.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada penulisan tesis ini, adalah sebagai berikut:

1. Apakah Putusan Peninjauan Kembali dapat menjadi dasar eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitor wanprestasi?
2. Apakah Putusan Peninjauan Kembali dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditor terhadap eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitor wanprestasi?

¹³ Pasal 6 UU Hak Tanggungan

C. Tujuan Penelitian

1. Mengkaji dan menganalisis Putusan Peninjauan Kembali sebagai dasar eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitur wanprestasi.
2. Mengkaji dan menganalisis sejauh mana Putusan Peninjauan Kembali sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditor terhadap eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitur wanprestasi.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh penulis, maka diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat atau Kegunaan Teoritis
 - a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan dibidang hukum, khususnya di bidang Hukum Keperdataan dan Hukum Pertanahan mengenai perlindungan hukum bagi kreditor terhadap eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitur wanprestasi.
 - b. Sebagai referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi kreditor terhadap eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitur wanprestasi.
2. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Pemerintah maupun para penegak hukum dalam upaya hukum untuk menyelesaikan sengketa antara pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan dengan debitor apabila debitor wanprestasi.

E. Originalitas Penelitian

Sebagai pembanding dari penelitian yang peneliti lakukan, dapat diajukan 2 (dua) judul yang berkaitan, yang diperoleh dengan cara pencarian melalui internet, yaitu:

1. **Cintya Rachman** dari fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang dengan judul tesis “Perlindungan Hukum terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan atas Tanah Hak Guna bangunan yang Jangka Waktunya akan Berakhir di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri”. Hasil penelitian ini adalah untuk memberikan perlindungan kepada kreditur pemegang jaminan Hak Guna Bangunan yang akan berakhir jangka waktunya ialah dengan memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunannya, melakukan perubahan hak, dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti, apabila Hak Guna Bangunan tersebut akan berakhir dan tidak dapat diperpanjang. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan sebab, penelitian yang dilakukan Cintya ini berfokus pada bagaimana memberikan

perlindungan kepada pemegang jaminan Hak Tanggungan dengan Hak Guna Bangunan yang akan berakhir jangka waktunya sedangkan penulis fokus membahas perlindungan kepada kreditor pemegang jaminan Hak Tanggungan dengan objek Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan yang pada saat debitornya wanprestasi, krediturnya tidak dapat melakukan eksekusi objek jaminan seperti pada kasus dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015.

2. **Muhammad Himmatul Qadri.** Dari fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin Makassar dengan judul tesis “Implikasi Pelaksanaan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan yang diperoleh di atas Hak Pengelolaan”. Isu penelitian ini ialah mekanisme pemberian hak tanggungan atas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang akan berakhir haknya dan implikasi hukum hak tanggungan atas hak guna bangunan di atas hak pengelolaan yang akan berakhir haknya. Kesimpulan dari Penelitian ini yaitu Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan yang berasal dari Negara. Apabila Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan yang akan berakhir jangka waktu haknya maka pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk melakukan perpanjangan dan/atau pembaharuan hak

dengan persyaratan bahwa harus mendapatkan persetujuan tertulis dari pemegang HPL. Implikasi hukum dari pemberian Hak Tanggungan Hak Guna Bangunan yang berada di atas Hak Pengelolaan yang akan berakhir haknya dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, maka hal ini menimbulkan masalah terhadap Hak Tanggungan sebagai hak *accessoir* dan sebagai hak kebendaan yang mempunyai *droit de suite*. Penelitian juga berbeda dengan penelitian yang penulis akan teliti, sebab penelitian ini tidak membahas bagaimana perlindungan kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang objek jaminannya berupa Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan namun pada saat debitor wanprestasi kreditur tidak dapat melakukan eksekusi objek jaminan karena dibatalkannya Perjanjian BOT antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan seperti pada kasus dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 416 PK/Pdt./2015.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. HAK ATAS TANAH

Menurut Urip Santoso, hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pihak yang menjadi pemegang hak untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹⁴ Pasal 16 ayat (1) UUPA menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah, yaitu:

1) Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.¹⁵

2) Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) UUPA menentukan bahwa 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.¹⁶

3) Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA menentukan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan

¹⁴ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Jakarta: Meida Group. Hal.84.

¹⁵ Pasal 20 ayat (1) UUPA.

¹⁶ Pasal 28 ayat (1) UUPA.

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun.¹⁷

4) Hak Pakai

Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban kepada pemegang hak sebagaimana ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau di dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, dimana hak pakai ini bukan merupakan suatu perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.¹⁸

5) Hak Sewa

Pasal 44 ayat (1) UUPA menentukan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.¹⁹

6) Hak Membuka tanah dan Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 UUPA menentukan bahwa Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah, dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.²⁰

¹⁷ Pasal 35 UUPA.

¹⁸ Pasal 41 ayat (1) UUPA.

¹⁹ Pasal 44 ayat (1) UUPA.

²⁰ Pasal 46 UUPA.

B. HAK GUNA BANGUNAN

1. Pengertian dan Subjek Hak Guna Bangunan

Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA diatur bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.²¹ Dalam ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPA diatur bahwa yang merupakan subjek dari Hak Guna Bangunan ialah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.²² Pasal 34 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.²³

Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.²⁴ Apabila dalam jangka waktu 1 (satu)

²¹ Pasal 35 ayat (1) UUPA.

²² Pasal 36 ayat (1) UUPA.

²³ Pasal 34 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

²⁴ Pasal 35 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

tahun Pemegang Hak Guna Bangunan tersebut tidak melepaskan atau mengalihkan haknya maka hak tersebut hapus karena hukum.²⁵

Pasal 42 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:²⁶

- a) pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b) pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c) pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d) pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e) pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f) pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada

²⁵ Pasal 35 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

²⁶ Pasal 42 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

Pasal 43 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa:²⁷

- a) Pemegang Hak Guna Bangunan dilarang untuk mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b) Pemegang Hak Guna Bangunan dilarang untuk merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c) Pemegang Hak Guna Bangunan dilarang untuk menelantarkan tanahnya; dan/atau
- d) Pemegang Hak Guna Bangunan dilarang untuk mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam area hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Pasal 44 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Pemegang Hak Guna Bangunan berhak untuk:²⁸

²⁷ Pasal 43 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

²⁸ Pasal 44 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

- a) menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b) mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; dan/atau
- c) melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Cara Perolehan Hak Guna Bangunan

Pasal 36 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan meliputi:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan; dan
- c. Tanah hak milik.

Pasal 38 ayat PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Hak guna bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri, kemudian Hak guna bangunan di atas Tanah Hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan

persetujuan pemegang Hak Pengelolaan sedangkan Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Hak guna bangunan di atas Tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat:²⁹

- a) Selama tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak guna bangunan;
- b) Selama syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak guna bangunan;
- c) Selama pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
- d) Selama tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan
- e) Selama tanahnya tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi syarat dan mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.³⁰ Hak Guna Bangunan di atas Tanah hak milik dapat diperbarui atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang hak milik, Hak Guna Bangunan di atas Tanah

²⁹ Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

³⁰ Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

hak milik dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan Baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.³¹

3. Berakhirnya Hak Guna Bangunan

Pasal 46 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Hak Guna bangunan hapus atau berakhir karena:³²

1. telah berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
2. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43;
 - b. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
 - c. cacat administrasi; atau

³¹ Pasal 40 ayat (3) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

³² Pasal 46 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

- d. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
 4. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 5. dilepaskan untuk kepentingan umum;
 6. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
 7. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
 8. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
 9. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
 10. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara,³³ sedangkan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan³⁴ dan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.³⁵

³³ Pasal 47 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

³⁴ Pasal 47 ayat (3) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

³⁵ Pasal 47 ayat (4) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

C. HAK PENGELOLAAN

1. Pengertian Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak diluar UUPA yang tumbuh dan berkembang sesuai dengan tuntutan pembangunan.³⁶ Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa hak pengelolaan berbicara hak menguasai negara yang dalam hal kewenangan pelaksanaan diberikan atau dilimpahkan kepada pemegang haknya.³⁷ Pasal 1 angka 3 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah memberikan definisi Hak Pengelolaan sebagai hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.³⁸

2. Subjek Hak Pengelolaan

Pasal 4 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat.³⁹ Pasal 5 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat.⁴⁰

³⁶ Elita Rahmi. 2010. *Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia*. Jurnal Dinamika Hukum Vol 10 Nomor 3 September 2010. Universitas Jenderal Soedirman. Hal 350.

³⁷ Maria S.W. Sumardjono. *Op.Cit.* Hal.213.

³⁸ Pasal 1 angka 3 PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

³⁹ Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah

⁴⁰ Pasal 5 ayat (2) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah menentukan bahwa Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada:⁴¹

1. Instansi Pemerintah Pusat;
2. Pemerintah Daerah;
3. Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
4. Badan hukum milik negara/ badan hukum milik daerah;
5. Badan Bank Tanah; atau
6. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat.

3. Wewenang Pemegang Hak Pengelolaan

Wewenang pemegang Hak Pengelolaan tidaklah sama dengan pemegang hak atas tanah lainnya, karena perbedaan karakteristik dan sifat hak pengelolaan dengan jenis hak atas tanah lainnya sebagaimana diatur dalam UUPA.⁴² Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa:⁴³

- a) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai dengan rencana tata ruang;

⁴¹ Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

⁴² Irawan Soerodjo. 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (Hpl) Eksistensi, Pengaturan Dan Praktik*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama. Hal.34.

⁴³ Pasal 7 ayat (1) PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang HPL, Hak Atas Tanah, SRS dan Pendaftaran Tanah.

- b) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain; dan
- c) Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian.

Dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan diatur beberapa kewewenang pemegang Hak Pengelolaan, yaitu:⁴⁴

- a. Melakukan perencanaan terhadap peruntukan serta penggunaan tanah;
- b. Dalam keperluan pelaksanaan tugasnya, maka tanah dapat dipergunakan semestinya;
- c. Melakukan penyerahan atas bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan suatu hak yang ditentukan yaitu Hak Pakai dengan berjangka waktu tertentu yaitu selama 6 (enam) tahun;
- d. Melakukan penerimaan atas uang ganri rugi, uang pemasukan dan atau uang wajib tahunan.

⁴⁴ Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

D. PERJANJIAN KREDIT

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian secara umum diatur di buku III (tiga) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) tentang perikatan. Perikatan dalam bahasa belanda "*verbinten*" yang artinya mengikat orang yang satu terhadap orang yang lain.⁴⁵ Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa, atau keadaan.⁴⁶ Pasal 1313 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁴⁷

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁴⁸ Wirjono Prodjodikoro memberikan defenisi perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴⁹

Remy Sjahdeini mengatakan bahwa perjanjian kredit ialah perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitor mengenai

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad. 2002. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti. Hal.5.

⁴⁶ *Ibid*, Hal. 6

⁴⁷ Pasal 1313 KUH Perdata.

⁴⁸ Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia. Hal. 122

⁴⁹ P.N.H Simanjuntak. 2016. *Hukum Perdata Indonesia, Edisi Pertama*. Jakarta: Prenada Media Grup. Hal.285.

penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.⁵⁰

Subekti menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.⁵¹ Mariam Danus Badruzaman menyatakan bahwa berdasarkan rumusan yang terdapat didalam UU Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah Perjanjian pinjam meminjam di dalam Pasal 1754 KUH Perdata.⁵²

Pasal 1754 KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.⁵³ Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang

⁵⁰ Sutan Remy Sjahdeini. 1993. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia. Hal.158-160.

⁵¹Subekti. 1982. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni. 1982. Hal.3.

⁵² Priyo Handoko. 2006. *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit*. Jember:Centre For Society Studies.Hal.16.

⁵³ Pasal 1754 KUH Perdata.

meminjamkannya. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahaan” uang oleh bank kepada nasabah.⁵⁴

2. Syarat Sah Perjanjian Kredit

Sebagai salah satu bentuk perjanjian, untuk sahnya suatu perjanjian kredit juga tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:⁵⁵

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimasukkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik misalnya seorang penjual menginginkan sejumlah uang dari seorang pembeli dan seorang pembeli menginginkan sesuatu barang dari seorang penjual.⁵⁶ Hal ini tentunya juga merupakan syarat sah dari suatu perjanjian kredit, dimana di dalam perjanjian kredit harus ada kesepakatan antara pemberi kredit/kreditur dan peminjam/debitur.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

⁵⁴ Johannes Ibrahim. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju.Hal.48.

⁵⁵ Pasal 1320 KUH Perdata.

⁵⁶ Subekti. *Op.Cit.*Hal.17.

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.⁵⁷ Menurut Pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika isi undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.⁵⁸

Dalam ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan suatu perjanjian, ialah:⁵⁹

- 1) Orang – orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;

Di dalam suatu perjanjian kredit para pihak, baik pemberi kredit maupun penerima pinjaman/kredit harus dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Menurut pasal 330 KUH Perdata dijelaskan bahwa seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah.⁶⁰

c. Suatu hal tertentu;

Suatu perjanjian harus mempunyai hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak – hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, bahwa barang itu adalah

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Pasal 1329 KUH Perdata.

⁵⁹ Pasal 1330 KUH Perdata.

⁶⁰ Pasal 330 KUH Perdata.

barang yang sudah ada atau sudah berada ditangannya siberutang pada waktu perjanjian dibuat.⁶¹ Di dalam suatu perjanjian kredit tentunya objek/suatu hal tertentu dari perjanjian ialah berupa uang yang dipinjamkan kreditur kepada debitur.

d. Suatu sebab yang halal.

Adanya suatu sebab yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.⁶² Dalam hal ini suatu perjanjian kredit yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang untuk memenuhi syarat perjanjian yaitu sebab yang halal.

Dua syarat pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan dinamakan sebagai syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dinamakan sebagai syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.⁶³

Dalam suatu perjanjian dikenal beberapa hal-hal yang diatur atau biasanya disebut unsur-unsur perjanjian, yaitu: ⁶⁴

1. Unsur Esensialia

⁶¹ Subekti. *Op.Cit.* Hal.19.

⁶² P.N.H. Simanjuntak. *Op.Cit.* Hal 287-288.

⁶³ Subekti. *Op.Cit.* Hal.17.

⁶⁴ Ahmadi Miru. 2014. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal.31.

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Di dalam perjanjian kredit unsur-unsur esensialinya, antara lain jumlah pinjaman dan jangka waktu pinjaman,

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka mengikuti ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut, sehingga unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan unsur yang akan ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Ada beberapa asas-asas yang berlaku dalam suatu perikatan yang juga berlaku di dalam perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, yaitu :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah di atur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang.⁶⁵ Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata

⁶⁵A Qirom Syamsudin Meliala. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Pengembangannya*. Yogyakarta:Liberty.Hal.18 .

yang menjelaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁶⁶ Kebebasan berkontrak yang disebut dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tidak lepas dari ketentuan yang disebut oleh Pasal 1337 KUH Perdata yang dimana setiap perjanjian yang dibuat itu tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-Undang.⁶⁷

b. Asas Itikad Baik

Itikad baik dalam suatu perjanjian harus dilakukan setiap orang yang membuat suatu perjanjian. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁶⁸

c. Asas *Pacta sun servanda*

Asas *pacta sun servanda* merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan sifat mengikatnya suatu perjanjian. Asas *Pacta Sun Servanda* dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Maksud dari asas ini bahwa dengan tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak yang membuatnya, maka secara suka rela para pihak mengikatkan diri untuk tunduk kepada ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian.

⁶⁶ Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

⁶⁷ Pasal 1337 KUH Perdata.

⁶⁸ Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

d. Asas Konsensualisme

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.⁶⁹

e. Asas Kepribadian (*personalia*)

Asas kepribadian terdapat dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas namanya sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain daripada untuk dirinya sendiri.⁷⁰

3. PRESTASI DAN WANPRESTASI

Pasal 1234 KUH Perdata menentukan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.⁷¹ Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menilik macamnya hal yang

⁶⁹Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti .Hal.29.

⁷⁰ Pasal 1315 KUH Perdata.

⁷¹ Pasal 1234 KUH Perdata.

dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu:⁷²

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Menurut Ahmadi Miru pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berwujud :⁷³

- 1) Benda
- 2) Tenaga atau Keahlian
- 3) Tidak Berbuat Sesuatu

Hal yang harus dilaksanakan itu dinamakan prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Di dalam perjanjian kredit bentuk prestasinya ialah berupa pemberian atau penyerahan suatu barang berupa uang, yang nantinya akan dikembalikan oleh sipenerima pinjaman dengan jumlah yang telah disepakati para pihak. Subekti mengemukakan bahwa seseorang dapat dikatakan wanprestasi, dalam hal:⁷⁴

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.

⁷² Subekti. *Op.Cit.* Hal.36.

⁷³ Ahmadi Miru. *Op.Cit.* Hal.68.

⁷⁴ Subketi. *Op.Cit.* Hal.45.

- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Adapun beberapa sanksi atau hukuman bagi pihak-pihak yang melakukan wanprestasi atau inkar janji, yaitu:⁷⁵

- a. Membayar kerugian yang diderita kreditur;
- b. Pembatalan perjanjian
- c. Peralihan risiko
- d. Membayar biaya perkara, jika kasusnya sampai keranah pengadilan.

4. BERAKHIRNYA PERJANJIAN KREDIT

Pasal 1381 KUH Perdata mengatur bahwa hapusnya suatu perjanjian atau perikatan, dapat terjadi karena:⁷⁶

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaharuan Hutang
- d. Perjumpaan Hutang atau Kompensasi
- e. Percampuran Hutang
- f. Pembebasan Hutangnya
- g. Musnahnya barang yang terhutang

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ Pasal 1381 KUH Perdata.

- h. Kebatalan atau Pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu/daluwarsa

E. HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menentukan 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 UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁷⁷

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.⁷⁸ Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang

⁷⁷ Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan

⁷⁸ Adrian Sutedi.2010.*Hukum Hak Tanggungan*.Jakarta:Sinar Grafika.hal.21

ada antara debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang debitur.⁷⁹ Salah satu dasar hukum adanya jaminan umum ialah Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata menjelaskan bahwa segala kebendaan siberutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.⁸⁰

Pasal 1132 KUH Perdata menentukan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan sama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara si berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.⁸¹ Jika dilihat dari dua jenis jaminan ini, maka hak tanggungan digolongkan sebagai jaminan khusus, yang secara khusus diperjanjikan antara kreditur yang selanjutnya disebut penerima hak tanggungan dan debitur yang akan disebut pemberi hak tanggungan, dimana objeknya adalah hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam UU Hak Tanggungan, untuk jaminan suatu utang tertentu. Sebagaimana Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan

⁷⁹ *Ibid.* hal.27.

⁸⁰ Pasal 1131 KUH Perdata.

⁸¹ Pasal 1132 KUH Perdata

merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.⁸²

Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :⁸³

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.⁸⁴ Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁸⁵ Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak

⁸² Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

⁸³ Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan

⁸⁴ Pasal 4 ayat (2) UU Hak Tanggungan

⁸⁵ Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan

Tanggungannya yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.⁸⁶

Hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan/*accessoire*, dimana perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit. Berbeda dengan perjanjian kredit yang dapat dibuat dalam bentuk otentik maupun dibawah tangan, hak tanggungan harus dibuat dalam bentuk otentik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. 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.⁸⁷

PPAT akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) sebagai bukti adanya pemberian jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan dari debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan dengan kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dengan jaminan hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan oleh Hak Tanggungan. Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya,⁸⁸ selanjutnya PPAT akan mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

⁸⁶ Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan

⁸⁷ Pasal 1 angka 4 UU Hak Tanggungan

⁸⁸ Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :⁸⁹

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁹⁰ Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.⁹¹

Pasal 9 UU Hak Tanggungan menentukan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.⁹² Untuk dapat dijadikan

⁸⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi .2006. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang:Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.hal.62.

⁹⁰ Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

⁹¹ Pasal 8 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

⁹² Pasal 9 UU Hak Tanggungan.

jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁹³

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundangundangan karena memenuhi asas publisitas.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.

Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :⁹⁴

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.⁹⁵ Selain itu hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara juga dapat dibebankan Hak Tanggungan.⁹⁶

⁹³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia.2008.*Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta:Djembatan.Hal. 419.

⁹⁴ Pasal 4 ayat (1) UU Hak Tanggungan

⁹⁵ Pasal 4 ayat (2) UU Hak Tanggungan

⁹⁶ Pasal 27 ayat UU Hak Tanggungan

Pasal 5 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.⁹⁷ Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.⁹⁸ Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁹⁹

3. Cara Perolehan Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁰⁰ Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT.¹⁰¹ Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:¹⁰²

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan:

⁹⁷ Pasal 5 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

⁹⁸ Pasal 5 ayat (2) UU Hak Tanggungan

⁹⁹ Pasal 5 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

¹⁰⁰ Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

¹⁰¹ Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

¹⁰² Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

- b. Domisili para pihak, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin ;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹⁰³ PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.¹⁰⁴ Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁰⁵ Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.¹⁰⁶

¹⁰³ Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

¹⁰⁴ Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

¹⁰⁵ Pasal 13 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

¹⁰⁶ Pasal 13 ayat (4) UU Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan,¹⁰⁷ Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".¹⁰⁸ Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah,¹⁰⁹ kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.¹¹⁰ Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.¹¹¹

4. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :¹¹²

1. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan. Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan

¹⁰⁷ Pasal 13 ayat (5) UU Hak Tanggungan.

¹⁰⁸ Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

¹⁰⁹ Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

¹¹⁰ Pasal 13 ayat () UU Hak Tanggungan.

¹¹¹ Pasal 14 ayat (5) UU Hak Tanggungan.

¹¹² Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan , obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan juga menentukan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.¹¹³ Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.¹¹⁴

¹¹³ Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

¹¹⁴ Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

5. BERAKHIRNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :¹¹⁵

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.¹¹⁶ Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.¹¹⁷ Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.¹¹⁸

¹¹⁵ Pasal 18 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

¹¹⁶ Pasal 18 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

¹¹⁷ Pasal 18 ayat (3) UU Hak Tanggungan.

¹¹⁸ Pasal 18 ayat (4) UU Hak Tanggungan.

F. LANDASAN TEORI

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki 2 (dua) makna/pengertian, yang pertama bahwa adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan-perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukannya, dan yang kedua ialah berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah, sebab dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹¹⁹

Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum adalah:¹²⁰

- a. hukum itu positif, artinya hukum itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum didasari oleh fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim.
- c. bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan; dan
- d. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri,

¹¹⁹Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*..Bandung: Citra Aditya Bakti.Hal.23.

Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*.Jakarta:Penerbit Toko Gunung Agung. Hal 288 .

karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹²¹

Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrument hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹²²

2. Teori Perlindungan Hukum

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan

¹²¹ *Ibid.* 82-83.

¹²² *Ibid.* Hal.95.

dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹²³

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.¹²⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum itu bertujuan untuk tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum

¹²³ Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Pt. Citra Aditya. Hal.53.

¹²⁴ Satjipto Raharjo. 1986. *Hukum Dan Masyarakat*. Jakarta: Angkasa. Hal.74

serta memelihara kepastian hukum.¹²⁵ Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.¹²⁶

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.¹²⁷

G. KERANGKA PIKIR

Penelitian ini akan mengkaji mengenai perlindungan hukum bagi kreditor Pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak

¹²⁵ Sudikno Mertokusumo.2003.*Hukum Suatu Pengantar*,.Yogyakarta: Liberty.Hal. 39. Dikutip Melalui Wikan Triargono.2017. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dengan Jaminan Fidusia*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Hal.8.

¹²⁶ Wikan Triargono.2017. *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dengan Jaminan Fidusia*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Hal.8.

¹²⁷ *Ibid*.Hal 9.

Pengelolaan, dimana yang merupakan debitor adalah PT Perwita Karya dan Kreditor/ pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan adalah PT BNI dengan mengangkat dua permasalahan hukum sebagai variabelnya, yaitu Putusan Peninjauan Kembali sebagai dasar eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitor wanprestasi dan menganalisis Putusan Peninjauan Kembali sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditor pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitor wanprestasi. Dari hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan suatu analisa bagaimana suatu Putusan Peninjauan Kembali dapat menjadi dasar eksekusi jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan ketika debitor wanprestasi sehingga dapat memberikan perlindungan kepada pemegang jaminan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

BAGAN KERANGKA PIKIR



H. Definisi Operasional

1. Perlindungan hukum adalah 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.
2. Eksekusi adalah pelaksanaan suatu putusan oleh pihak yang bersengketa.
3. Putusan Peninjauan Kembali ialah putusan hakim Mahkamah Agung atas upaya permohonan peninjauan kembali oleh para pihak.
4. Jaminan adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak peminjam yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi pinjaman sebagai tanggungan atau jaminan atas pinjaman yang diterima jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman atau memenuhi kewajiban peminjam.
5. Perjanjian BOT adalah perjanjian dua pihak, di mana pihak pertama menyerahkan penggunaan tanahnya untuk didirikan suatu bangunan di atasnya oleh pihak kedua, dan pihak kedua berhak mengoperasikannya atau mengelola bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan *fee* atau tanpa *fee* kepada pihak pertama dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pihak pertama setelah jangka waktu operasional berakhir.

6. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.
7. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari.
8. Kreditor adalah orang yang memberikan pinjaman.
9. Debitor adalah orang yang berutang atau memiliki utang.
10. Wanprestasi adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya dalam suatu perjanjian.