

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM PENYEWA BANGUNAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

***LEGAL PROTECTION BUILDING TENANTS OBJECT OF MORTGAGE
IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS***

Disusun dan diajukan oleh:

PAUL SIE

B022172011



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

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM PENYEWA BANGUNAN OBJEK HAK
TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

***LEGAL PROTECTION BUILDING TENANTS OBJECT OF MORTGAGE
IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS***

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

Disusun dan Diajukan oleh :

PAUL SIE

NIM. B022172011

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

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM PENYEWA BANGUNAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Disusun dan diajukan oleh:

PAUL SIE
B022172011

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 9 Agustus 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

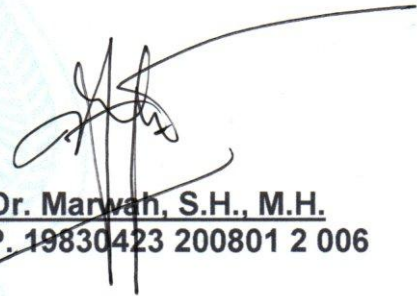
Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum.
NIP. 19671231 199102 2 002



Dr. Marwah, S.H., M.H.
NIP. 19830423 200801 2 006

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M. Hum.
NIP. 19671231 199102 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Paul Sie
N I M : B022172011
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul PERLINDUNGAN HUKUM PENYEWA BANGUNAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN 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, 9 Agustus 2021
Yang Menyatakan,



PAUL SIE

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat, dan kasih-Nya sehingga penulis dapat merampungkan penulisan tesis ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PENYEWA OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan suatu karya ilmiah tidaklah mudah, oleh karena itu tidak tertutup kemungkinan dalam penyusunan tesis ini terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan masukan, saran, dan kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan tesis ini.

Proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan literatur sampai pada tahap penulisan. Namun dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan rasa tanggung jawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik material maupun moril, maka tesis ini bisa diselesaikan saat ini.

Olehnya itu dalam kesempatan ini izinkanlah penulis mengucapkan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., selaku Rektor, Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, M.P., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik, Prof. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Keuangan, dan Infrastruktur, Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan

Alumni, dan Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Inovasi, dan Kemitraan, Universitas Hasanuddin.

2. Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan, Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya, Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Hasanuddin.
4. Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama dan Dr. Marwah, S.H., M.H., selaku Pembimbing Pendamping, yang telah meluangkan waktunya dengan penuh perhatian dan kesabaran, memberikan sumbangsih ilmu, dorongan, bimbingan, saran, serta arahan yang sangat bermanfaat dan membantu penulis selama penulisan tesis ini.
5. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., Dr. Nurfaidah Said, SH.,MH.,M.Si dan Dr. Andi Tenri Famauri, SH., selaku tim penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang dengan tulus, memberikan ilmu

pengetahuan serta pengalaman yang dimilikinya selama perkuliahan berlangsung, sehingga banyak manfaat yang diperoleh penulis.

7. Kedua Orang Tua saya, Johnny Sie dan Mintje Laij yang senantiasa memberikan motivasi kepada penulis, mencurahkan kasih sayang, dorongan moril, kasih sayang, untaian doa serta pengorbanan tiada henti, yang hingga kapanpun penulis takkan bisa membalasnya.
8. Teman-teman Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2017.
9. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Selain itu, penulis juga mengucapkan permohonan maaf yang sedalam-dalamnya jika penulis banyak melakukan kesalahan dan kekhilafan, baik dalam bentuk ucapan maupun tingkah laku, semenjak penulis menginjakkan kaki pertama kali di Universitas Hasanuddin hingga selesainya studi penulis. Semua itu adalah murni dari penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari kesalahan dan kekhilafan. Akhirnya, penulis berharap bahwa apa yang disajikan dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Sekian dan terima kasih.

Makassar, 9 Agustus 2021



PAUL SIE

ABSTRAK

PAUL SIE (B022172011). *PERLINDUNGAN HUKUM PENYEWA BANGUNAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN* (Dibimbing oleh **Farida Patittingi** dan **Marwah**).

Penelitian ini bertujuan untuk menelaah mengenai perlindungan hukum penyewa bangunan yang berdiri di atas objek Hak Tanggungan yang dieksekusi dan mengkaji kedudukan hukum penyewa bangunan di atas objek Hak Tanggungan yang dieksekusi, sehingga dapat diketahui hak-hak dari si penyewa

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang didukung dengan data-data empiris. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini berpusat pada studi kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum. Analisis data menggunakan analisis preskriptif dengan metode deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan pihak bank berhak untuk melakukan eksekusi terhadap objek tanah dan bangunan yang sedang dalam masa sewa oleh pihak penyewa, penulis berkesimpulan bahwa putusan tersebut belum tepat dan telah melanggar hak dari pihak penyewa karena berdasarkan Pasal 1550 angka (3) BW, dimana pihak pemilik tanah dan bangunan wajib memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.; 2) Berdasarkan kasus tersebut, pihak penyewa seharusnya dapat menempati objek sewa sampai dengan berakhirnya masa sewa sesuai Pasal 1576 BW yang memuat aturan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Putusan pengadilan yang memutuskan untuk mengeksekusi tanah dan bangunan yang masih dalam masa sewa belum tepat. Meskipun objek sewa adalah objek hak tanggungan tetapi pihak penyewa masih dapat menempati atau menguasai objek hak tanggungan tersebut sampai dengan berakhirnya masa sewa.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Penyewa; Eksekusi Hak Tanggungan.

ABSTRACT

PAUL SIE (B022172011). *LEGAL PROTECTION BUILDING TENANTS OBJECT OF MORTGAGE IN THE EXECUTION OF MORTGAGE RIGHTS* (Supervised by **Farida Patittingi** and **Marwah**).

This study aims to examine the legal protection of building tenants standing on executed Mortgage objects and examine the legal position of building tenants on executed Mortgage objects, so that the rights of the tenants can be known.

This type of research is normative legal research which is supported by empirical data. This research uses a statutory approach and a conceptual approach. This research is centered on literature study using primary legal materials, secondary legal materials, and non-legal materials. Data analysis used prescriptive analysis with deductive method.

The results of the study show that 1) Based on the court's decision stating that the bank has the right to execute the object of land and buildings that are under lease by the tenant, the authors conclude that the decision is not correct and has violated the rights of the tenant because based on Article 1550 the number (3) BW, where the owner of land and buildings is obliged to provide the tenant with a peaceful enjoyment of the goods being leased during the duration of the lease.; 2) Based on the case, the lessee should be able to occupy the object of the lease until the end of the lease period in accordance with Article 1576 BW which contains the rule that with the sale of the leased goods, a lease made previously, is not decided unless this has been agreed upon at the time of leasing the goods. The court's decision that decided to execute land and buildings that are still in the lease period is not yet correct. Even though the object of the lease is the object of the mortgage, the lessee can still occupy or control the object of the mortgage until the end of the lease period.

Keywords: Tenant's Legal Protection; Execution of Mortgage Rights .

DAFTAR ISI

	hal.
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Orisinalitas Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa	11
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	11
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	15
3. Asas Iktikad Baik	17
4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	22
B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	23
1. Pengertian Hak Tanggungan	23
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	24
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	38
4. Eksekusi Hak Tanggungan	40
C. Landasan Teoretis	48
1. Teori Kepastian Hukum	48
2. Teori Perlindungan Hukum	51

BAB III METODE PENELITIAN.....	54
A. Tipe Penelitian	54
B. Jenis Pendekatan	54
C. Sumber dan Bahan Hukum.....	55
D. Pengumpulan Bahan Hukum	56
E. Analisis Bahan Hukum.....	56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	57
A. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Bangunan di Atas Tanah Objek Hak Tanggungan yang Dieksekusi	57
B. Pelaksanaan Hak Penyewa Atas Bangunan di Atas Objek Hak Tanggungan yang Telah Dieksekusi.....	90
BAB V PENUTUP	101
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA.....	104

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang terdiri dari bentangan samudera serta ribuan gugusan pulau-pulau dari Sabang hingga Merauke. Namun, tingkat perekonomian serta pertumbuhan penduduk di Indonesia tidak sejalan dengan ketersediaan lahan guna dijadikan pemukiman untuk dijadikan hunian.

Tanah merupakan salah satu karunia ciptaan Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia. Peranan tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia, sebab tanah berfungsi sebagai tempat tinggal, tempat menjalankan berbagai macam aktivitas penduduk serta menjadi tempat kelangsungan hidup bagi tumbuh-tumbuhan. Kebutuhan serta peranan yang sangat penting terhadap ketersediaan tanah tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi dan menjanjikan.

Dalam praktik penyaluran kredit perbankan, pemberian kredit oleh bank kepada nasabah berlandaskan asas kepercayaan di mana bank percaya bahwa nasabah debitor sanggup membayar dan memenuhi semua ketentuan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak memberikan kredit begitu saja tanpa memerhatikan aset yang diberikan oleh debitor untuk menjamin kredit tersebut. Oleh karena itu, dalam menyalurkan kredit,

bank dapat meminta kepada debitor untuk memberikan jaminan. Dengan demikian, apabila debitor tidak menepati janjinya atau wanprestasi, maka bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang diutamakan dari kreditor lainnya untuk mendapatkan pelunasan utang.

Salah satu jenis objek jaminan kredit di kalangan perbankan adalah hak tanggungan atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) memuat aturan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut setiap benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan suatu utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.”

Selanjutnya, Pasal 6 UUHT memuat aturan bahwa “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Kemudian dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) menjelaskan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Penjelasan kedua isi Pasal tersebut telah memberi gambaran bahwa pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan diutamakan, bilamana pihak debitor cidera janji, maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Namun, dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 662/PDT/2019/PT SMG diperoleh informasi bahwa pihak penyewa sepakat untuk menyewa tanah dan bangunan seluas 1360 m² (seribu tiga ratus enam puluh meter persegi) di Mojolaban, Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah dari pemilik tanah dan bangunan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 10 Mei 2016 sampai dengan tanggal 10 Mei 2021. Namun, pada saat masa sewa baru berjalan 2 (dua) tahun yaitu pada tahun 2018, tanpa sepengetahuan pihak penyewa, tanah dan bangunan yang disewa oleh pihak penyewa telah terdaftar sebagai objek jaminan di bank. Hal ini terjadi karena tanah dan bangunan yang menjadi objek sewa tersebut telah dijaminkan terlebih dahulu oleh pemilik tanah dan bangunan untuk memperoleh kredit dari bank sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit tanggal 26 Nopember 2010 sebesar Rp.3.790.000.000 (tiga miliar tujuh ratus Sembilan puluh juta rupiah).

Selanjutnya, dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 183/Pdt.Plw/2018/PN.Skt, Hakim menolak gugatan dari Penyewa dan menyatakan secara hukum bahwa Pihak Bank merupakan kreditor yang

beriktikad baik. Namun pihak Penyewa keberatan dengan putusan tersebut sehingga pada tanggal 20 Agustus 2019, Penyewa mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surakarta. Amar putusan Hakim Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta nomor 183/Pdt.Plw/2018/PN.Skt. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta, bahwa Penyewa tidak mengajukan memori banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengetahui apa yang menjadi alasan keberatan pihak Penyewa untuk mengajukan banding tersebut. Pertimbangan Hakim selanjutnya bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti putusan Pengadilan Negeri Surakarta nomor 183/Pdt.Plw/2018/PN.Skt, maka Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut.

Hal ini menimbulkan persoalan hukum tentang perlindungan hukum terhadap hak penyewa dalam eksekusi hak tanggungan. Sebagaimana diketahui bahwa hak penyewa diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut dengan BW) yang memuat aturan bahwa “memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.” Selanjutnya Pasal 1576 BW memuat aturan bahwa “dengan dijualnya barang yang disewa, suatu

persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.”

Sementara itu, berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat 2 UUHT, memuat aturan bahwa, “dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dapat dicantumkan janji-janji, yang salah satunya adalah janji membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis akan mengkaji dan meneliti lebih lanjut mengenai “Perlindungan Hukum Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah penyewa bangunan mendapat perlindungan hukum jika tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan akan dieksekusi?
2. Apakah hak penyewa bangunan di atas objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi dapat terlaksana?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan tesis, yaitu :

1. Untuk menelaah mengenai perlindungan hukum penyewa bangunan yang berdiri di atas objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi.
2. Untuk mengkaji kedudukan hukum penyewa bangunan di atas objek Hak Tanggungan yang dieksekusi, sehingga dapat diketahui hak-hak dari si penyewa.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan oleh penulis dari penelitian dan penulisan ini baik secara teoritis maupun praktis adalah :

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang perlindungan hukum penyewa bangunan yang berdiri di atas objek Hak Tanggungan yang dieksekusi serta dapat memberikan jawaban terhadap kedudukan hukum si penyewa bangunan di atas objek Hak Tanggungan yang dieksekusi, sehingga dapat diketahui hak-hak dari si penyewa.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum dan masyarakat, terkait perlindungan hukum penyewa bangunan yang berdiri di atas objek hak tanggungan yang dieksekusi serta pengetahuan terkait kedudukan hukum si penyewa bangunan di atas tanah objek Hak

Tanggung jawab yang dieksekusi, sehingga dapat diketahui hak-hak dari si penyewa.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran penulis pada berbagai *repository online* perguruan tinggi di Indonesia, maka ditemukan ada 2 (dua) karya ilmiah yang mempunyai kemiripan dengan judul yang penulis akan kaji, yaitu:

1. Jurnal ilmiah Vol. 9 Nomor 2 yang diterbitkan oleh Universitas Udayana dengan nama penulis Johanes Maria Vianney yang berjudul “Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa” tahun 2020. Penelitian tersebut mengkaji mengenai perlindungan hukum penyewa terhadap objek hak tanggungan yang dieksekusi dan bagaimanakah prosedur lelang terhadap objek hak tanggungan yang disewakan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa suatu pelelangan eksekusi hak tanggungan didahului oleh adanya permohonan tertulis dari kreditor yang disertai dokumen-dokumen kelengkapan yang menjadi persyaratannya. Apabila persyaratan dipenuhi, maka Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang wajib untuk mengabulkan permohonan dan mengumumkan syarat, waktu dan tempat pelaksanaan lelang di surat kabar. Setiap pelaksanaan lelang akan dibuatkan Risalah Lelang yang menguraikan proses pelelangan dari diajukannya permohonan sampai dengan pelaksanaan lelang. Lelang

yang sudah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan sepanjang telah memenuhi syarat dan ketentuan yang ditetapkan. Akibat hukum dari adanya pelelangan tanah yang terlebih dahulu telah menjadi objek perjanjian sewa menyewa daripada perjanjian kredit adalah tidak dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa tetap berlaku sampai dengan masa sewa berakhir. Suatu peralihan hak atas tanah tidak akan membatalkan atau memutus suatu perjanjian sewa, kecuali hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya.

Adapun perbedaan fokus penelitian tersebut dengan kajian penulis yaitu pokok permasalahan jurnal diatas menjelaskan bahwa objek sengketa terlebih dahulu disewakan kepada pihak penyewa, lalu dijaminkan kepada pihak bank tanpa sepengetahuan pihak penyewa sedangkan pokok permasalahan yang diangkat penulis, objek sengketa terlebih dijaminkan lalu disewakan kepada penyewa tanpa sepengetahuan penyewa.

2. Jurnal ilmiah Vol. 2 No. 2 yang diterbitkan oleh Universitas Surabaya dengan nama penulis Dian Pertiwi yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa” tahun 2013. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian tersebut yaitu mengenai perlindungan hukum bagi penyewa objek Hak Tanggungan jika ditinjau dari Pasal 1576 BW.

Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang objeknya disewakan tergantung pada janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang membatasi debitor untuk menyewakan objek hak tanggungan, jika dilanggar, pemegang hak tanggungan sebagai pemegang hak kebendaan atas objek hak tanggungan lebih diistimewakan bila dibandingkan dengan penyewa yang mempunyai hak pribadi atas objek sewa terhadap pihak yang menyewakan. Selanjutnya penyewa objek Hak Tanggungan jika ditinjau dari Pasal 1576 BW, tidak dapat mempertahankan haknya dengan dalih jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa, melainkan hanya bisa mempertahankan haknya sebatas pada pihak yang menyewakan dengan menuntut ganti kerugian atas diakhirinya hubungan sewa menyewa. Penyewa tidak memperoleh perlindungan terhadap kreditor selaku pemegang hak tanggungan ketika pemegang hak tanggungan akan mengeksekusi objek hak tanggungan yang disewakan oleh debitor selaku pihak yang menyewakan.

Adapun perbedaan fokus penelitian dalam jurnal tersebut dengan kajian penulis yaitu dalam jurnal ini, lebih menitikberatkan pada keberpihakan penulis terhadap pihak pemegang hak tanggungan bilamana diperhadapkan dengan situasi dimana objek

hak tanggungan berada dalam masa sewa, sedangkan penulis lebih menitikberatkan pada bentuk upaya perlindungan hukum terhadap hak penyewa bangunan objek hak tanggungan bilamana objek yang disewa dalam keadaan dijaminkan dengan hak tanggungan atas tanah dan akan dilakukan proses eksekusi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Subekti mengemukakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana selanjutnya dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹ Pasal 1313 BW memberikan definisi tentang perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 1320 BW, yakni dalam suatu perjanjian haruslah memuat kesepakatan, para pihak yang berjanji harus sudah cakap (kecakapan), objek yang diperjanjikan sudah jelas (hal tertentu), serta apa yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang (sebab/cause yang halal).

Kesepakatan yang dimaksudkan dalam pasal ini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan penerimaan. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja

¹ Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan menggunakan isyarat-isyarat. Sementara itu, kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Pasal 330 BW mengatur bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur dua puluh satu tahun, dan tidak terlebih dahulu telah kawin. Kedewasaan yang diatur dalam Pasal 330 BW, merupakan kedewasaan dalam pengertian hukum yang diukur dengan banyaknya tahun yang telah dilewati, maka tidak harus sesuai dengan kenyataan yang ada. Kedewasaan dalam pengertian hukum tidak didasarkan pada ciri-ciri fisik kedewasaan dan biologis yang di kenal dalam masyarakat. Unsur kepastian hukum yang melatarbelakangi ketentuan kedewasaan berdasarkan pada batas usia dewasa. Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan. Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu, mata gelap, atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Di dalam praktik saat ini, peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur bahwa usia dewasa adalah 18 tahun.

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian

yang jelas. Jadi, suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu. Jadi tidak bisa seseorang menjual “sesuatu” (tidak tertentu) dengan harga seribu rupiah misalnya karena kata sesuatu itu tidak menunjukkan hal tertentu, tetapi hal yang tidak tentu. Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²

Syarat kesepakatan dan kecakapan adalah syarat subjektif, sedangkan syarat hal tertentu dan sebab/causa yang halal adalah syarat objektif, di mana tidak dipenuhinya syarat subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan atau diminta pembatalan oleh salah satu pihak, sedangkan tidak dipenuhinya syarat objektif, maka perjanjian batal demi hukum. Namun, apabila hal ini dihubungkan dengan Pasal 446 BW, maka ketentuan bahwa kecakapan sebagai syarat subjektif dapat pula mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Pasal 446 BW mengatur bahwa dalam hal pengampuan sudah berjalan terhitung semenjak putusan atau penetapan diucapkan, segala tindak-tanduk perdata yang setelah itu dilakukan oleh si yang diampu, adalah demi hukum batal.

² *Ibid.*, hlm. 69.

Sahnya suatu perjanjian digantungkan pada pemenuhan syarat-syarat yang dicantumkan dalam Pasal 1320 BW, setelah syarat-syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian lahir dan mengikat sebagaimana undang-undang bagi pihak-pihak yang berjanji dalam perjanjian tersebut yang tertuang dalam Pasal 1338 BW, serta perjanjian tersebut tidak hanya tunduk pada apa yang diperjanjikan, tetapi tunduk pula pada kebiasaan, norma, dan Undang-undang.

Berdasarkan, Pasal 1234 BW, macam-macam perjanjian terbagi 3 (tiga) yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang (misalnya Jual beli, tukar menukar, penghibahan, sewa menyewa, pinjam pakai).
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (misalnya perjanjian untuk membuat suatu bangunan, dan lain sebagainya).
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan bangunan; dan lain sebagainya).

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 BW. Dilaksanakannya perjanjian sewa menyewa ini bertujuan untuk memberikan keuntungan bagi pihak yang menyewakan dan memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa atas objek yang disewa.

Berdasarkan Pasal 1548 BW:

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak

yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Subjek dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Pelaksanaan perjanjian tersebut harus pula dilandasi dengan iktikad baik dari masing-masing pihak, serta pada saat pelaksanaan hak dan kewajiban harus pula berpegang pada iktikad baik dan kepatutan.

Para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa masing-masing memiliki kewajiban, yaitu:

a. Kewajiban pihak yang menyewakan:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
(Pasal 1550 ayat (1) huruf (e) BW).

2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. (Pasal 1550 ayat (2) huruf (e) BW).

3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan. (Pasal 1550 ayat (3) huruf (e) BW).

b. Hak pihak yang menyewakan:

Menerima harga sewa yang telah disepakati antara pihak penyewa dan yang menyewakan yang telah ditentukan di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

c. Kewajiban Si Penyewa:

1) Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian-sewanya. (Pasal 1560 ayat (1) huruf (e) BW),

2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian. (Pasal 1560 ayat (2) huruf (e) BW).

d. Hak Si Penyewa :

Menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik.

Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 BW untuk perjanjian tertulis yang memuat aturan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir

demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 BW yang memuat aturan bahwa “jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang.”

Selanjutnya, dalam BW risiko diatur dalam Pasal 1553 BW yang memuat aturan bahwa “apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum. Sedangkan jika barangnya hanya sebagian musnah, maka si penyewa dapat memilih, apakah ia akan meminta pengurangan sewa, meminta pembatalan perjanjian sewa, atau meminta ganti rugi.”

3. Asas Iktikad Baik

Iktikad baik dalam bahasa Romawi dikenal dengan *Bona Fide* yang artinya kedua pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang yang sopan, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal tanpa mengganggu pihak lain,

tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.³

Subekti menjelaskan bahwa iktikad baik menurut Pasal 1338 ayat (3) BW merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan.⁴ Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari kontrak jika pelaksanaan kontrak yang melanggar perasaan keadilan satu diantara dua pihak. Asas iktikad baik menuntut adanya kepatutan dan keadilan, dalam arti tuntutan adanya kepastian hukum yang berupa pelaksanaan kontrak tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan.

Selanjutnya, dalam beberapa sistem hukum perjanjian, seperti hukum perjanjian Jerman dan hukum Perjanjian Belanda, iktikad baik dibedakan antara iktikad baik subjektif dan iktikad baik objektif. Iktikad baik subjektif dikaitkan dengan hukum benda. Disini ditemui istilah pemegang yang beriktikad baik atau pembeli yang beriktikad baik dan sebagainya sebagai lawan dari orang-orang yang beriktikad buruk. Seorang pembeli yang beriktikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar benar pemilik barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak

³ Marcel Seran & Anna Maria Wahyu Setyoawi, 2006, *Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*. Jurnal Hukum Pro Justitia. Vol. 24 No.2. Fakultas Hukum UNPAR, Bandung, hlm. 167.

⁴ Subekti dalam buku Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 94.

mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknyanya. Ia adalah pembeli yang jujur. Di dalam hukum benda, iktikad baik diartikan sebagai kejujuran. Pembeli yang beriktikad baik adalah orang yang jujur yang tidak mengetahui adanya cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. Artinya, cacat mengenai asal usulnya. Dalam hal ini iktikad baik merupakan suatu elemen subjektif. Iktikad baik yang subjektif berkaitan dengan sikap batin atau kejiwaan atau *psychische gestekheid* yakni apakah yang bersangkutan menyadari atau mengetahui bahwa tindakannya bertentangan atau tidak dengan iktikad baik.⁵

Iktikad baik pelaksanaan perjanjian mengacu kepada iktikad baik yang objektif. Standar yang digunakan dalam iktikad baik objektif mengacu kepada suatu norma yang objektif. Perilaku para pihak dalam perjanjian harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis yang berkembang di dalam masyarakat. Ketentuan iktikad baik menunjuk pada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma tersebut dikatakan objektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku tersebut harus sesuai dengan anggapan umum tentang iktikad baik tersebut.⁶

⁵ Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana, Jakarta, hlm. 193.

⁶ *Ibid.*, hlm. 195.

Penerapan standar objektif iktikad baik atau pendapat yang serupa telah lama diterima oleh pengadilan di Negeri Belanda. Penyamaan perilaku iktikad baik dengan ketaatan pada standar objektif membatasi elastisitas konsep iktikad baik, mengesampingkan fakta eksternal yang menunjuk perilaku buruk, dan secara potensial menimbulkan hasil yang tidak adil. Standar pengukuran perilaku dalam pembentukan perjanjian, pelaksanaan perjanjian, atau penegakkan hukum perjanjian harus menjadi sesuatu yang elastis. Standar tersebut harus dibuat fleksibel dengan gagasan iktikad baik yang pada hakekatnya suatu konsep yang luas.⁷

Asas iktikad dalam perkembangannya memiliki beberapa fungsi, yaitu:

- a. Penafsiran kontrak harus didasarkan pada iktikad baik

Asas iktikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak. Dalam beberapa sistem hukum lainnya, seperti hukum kontrak Belanda, peranan iktikad baik dalam penafsiran kontrak dibangun oleh pengadilan. Jika kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan iktikad baik, maka setiap isi kontrak harus ditafsirkan secara patut. Pada waktu yang lalu dianut pendapat baik di kalangan sarjana maupun peraturan perundang-undangan bahwa penafsiran kontrak hanya diperlukan untuk sesuatu yang tidak jelas. Jika isi kontrak telah jelas, maka tidak diperlukan penafsiran.

⁷ *Ibid.*, hlm. 215.

Sehubungan dengan hal ini Pasal 1378 BW Belanda menentukan bahwa jika kata-kata suatu kontrak telah jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran. Sekarang ini dianut paham bahwa dalam penafsiran kontrak tidak lagi dibedakan antara isi kontrak yang jelas dan yang tidak jelas, bahkan terhadap kata-kata yang tampak jelas, dapat dilakukan penafsiran dengan mengarahkannya kepada kehendak para pihak atau keadaan khusus yang relevan untuk menentukan makna yang mereka maksud.

b. Fungsi iktikad baik yang menambah

Iktikad baik dapat menambah isi suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan undang-undang mengenai perjanjian itu. Fungsi yang demikian ini dapat diterapkan apabila ada hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak. Jadi, iktikad baik dalam kasus ini menambah isi perjanjian dan undang-undang.

c. Fungsi iktikad baik yang membatasi atau meniadakan

Beberapa para pakar hukum sebelum perang berpendapat bahwa iktikad baik juga memiliki fungsi ini. Mereka mengajarkan bahwa suatu perjanjian tertentu atau suatu ketentuan undang-undang mengenai kontrak itu dapat dikesampingkan, jika sejak dibuatnya kontrak itu keadaan telah berubah, sehingga pelaksanaan kontrak itu menimbulkan ketidakadilan. Dalam keadaan yang demikian itu,

kewajiban kontraktual dapat dibatasi, bahkan ditiadakan seluruhnya atas dasar iktikad baik. Iktikad baik tidak dapat mengesampingkan perjanjian yang demikian itu. Dengan fungsi ini hakim dapat mengesampingkan isi perjanjian atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan. Perubahan keadaan itu sedemikian rupa mengakibatkan pelaksanaan apa yang terdapat dalam suatu perjanjian atau peraturan perundang-undangan menjadi tidak adil lagi.⁸

4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 BW bahwa perikatan-perikatan hapus karena:

- a. pembayaran;
- b. penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. pembaharuan utang;
- d. penjumlahan utang atau kompensasi;
- e. pencampuran utang;
- f. pembebasan utangnya;
- g. musnahnya barang yang terutang;
- h. kebatalan atau pembatalan;
- i. berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;
- j. lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena 2 (dua) hal, yaitu:

⁸ *Ibid.*, hlm. 66-69.

a. Masa sewa berakhir

Pasal 1570 BW memuat aturan “apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu.”

Sedangkan menurut Pasal 1571 BW, “apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memerhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

b. Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.

B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut 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 yang lain.

Menurut Djuhaendah Hasan, jaminan adalah “sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor.”⁹

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, menetapkan 2 (dua) subjek hukum hak tanggungan, yaitu:

- a. Pemberi hak tanggungan yaitu orang perorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan, kewenangan mana harus ada pada saat pendaftaran hak tanggungan atau dapat disebut debitor.
- b. Pemegang hak tanggungan yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang atau dapat disebut kreditor.

Subjek hak tanggungan selain warga Negara Indonesia, juga dimungkinkan bagi warga negara asing apabila memenuhi syarat. Jika hak pakai itu oleh warga negara asing yang mana hak pakai itu menurut undang-undang hak tanggungan juga dapat menjadi objek

⁹ Djuhaendah Hasan, 2011, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Nuansa Madani, Jakarta, hlm. 233.

hak tanggungan, ada persyaratan untuk menjadi subjek hak pakai yang harus dipenuhi.

Sedangkan dalam Pasal 4 UUHT, memuat aturan bahwa “objek hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan atas tanah, yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Guna Usaha
- d. Hak Pakai Atas Negara yang wajib daftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Negara
- f. Hak atas bangunan, tanaman, hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.”

Sebagaimana diketahui, BW menganut asas perlekatan, sedangkan UUHT menganut asas pemisahan horizontal. UUHT menganut asas pemisahan horizontal karena UUHT merupakan derivatif dari UUPA yang berdasarkan hukum adat. Pasal 1165 BW memuat aturan bahwa “setiap hipotik meliputi segala perbaikan di kemudian hari pada benda yang dibebani, juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan.” Hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Oleh karena itu, segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dibebani hak tanggungan tidak dengan sendirinya terbebani pula dengan hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut, seperti yang dijelaskan dalam angka 6 Penjelasan Umum UUHT, dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun, UUHT mengambil sikap bahwa penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memerhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya untuk dijadikan jaminan itu, dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya.¹⁰

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Edisi Kedua, Alumni, Bandung, hlm. 63-65.

Selanjutnya, Salim HS mengemukakan bahwa ada 5 (lima) asas penting dalam hukum jaminan, yaitu sebagai berikut:¹¹

- a. Asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotik kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar.
- b. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotik, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

Demi kepentingan kreditor yang mengadakan perutangan, undang-undang memberikan jaminan yang tertuju terhadap semua kreditor dan mengenai semua harta benda debitor. Baik mengenai benda bergerak maupun tidak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun

¹¹ Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, Cetakan Kelima, hlm. 22.

nanti akan ada, semua menjadi jaminan bagi pelunasan seluruh utang debitor. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:¹²

a. Jaminan Umum

Jaminan umum yaitu jaminan yang terjadi atau timbul dari undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh debitor dan kreditor, para kreditor konkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang (Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW).

Pasal 1131 BW pada intinya memuat aturan bahwa “segala harta kekayaan debitor, baik yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai agunan, menurut hukum menjadi jaminan atas seluruh utang-utang debitor.” Dikatakan timbul karena undang-undang disebabkan oleh berdasarkan undang-undang, yaitu Pasal 1131 BW, dengan sendirinya segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan utang yang dibuatnya.

Dengan tidak adanya pengikatan secara khusus dan meliputi seluruh harta kekayaan debitor, jaminan kredit yang timbul karena undang-undang ini juga menjadi jaminan bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya. Jadi, bila terhadap harta kekayaan debitor dilakukan penjualan. Hasil dari penjualan tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan sesuai besar-kecilnya piutang masing-

¹² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2011, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan Kelima, Liberty, Yogyakarta, hlm. 44-46.

masing, kecuali ada alasan yang sah bagi kreditor tertentu untuk didahulukan pelunasan piutangnya (Pasal 1152 BW). Kedudukan para kreditor satu sama lainnya terhadap harta kekayaan seseorang debitor yang demikian itu lazim disebut konkuren.¹³

b. Jaminan Khusus

Jaminan khusus yaitu jaminan yang timbulnya karena adanya perjanjian khusus yang diadakan antara debitor dan kreditor yang dapat berupa jaminan yang bersifat perorangan ataupun jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan yang bersifat perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, dan dapat dipertahankan terhadap debitor seumumnya.

Jaminan perorangan antara lain terdiri atas :

1) Perjanjian Penanggungan (*Borgtocht*)

Pasal 1820 BW, memuat aturan bahwa “suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.” Tujuan dan isi perjanjian penanggungan ini adalah memberikan jaminan untuk dipenuhinya perutangan dalam perjanjian pokok.

¹³ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 26-27.

2) Perjanjian Garansi

Ketentuan mengenai perjanjian ini terdapat dalam Pasal 1316 BW. Perjanjian garansi pada dasarnya sama dengan perjanjian penanggungan, yaitu sama-sama adanya pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi. Perbedaannya adalah pada perjanjian garansi kewajiban tersebut dicantumkan di dalam perjanjian pokok yang berdiri sendiri. Adapun pada perjanjian penanggungan adanya kewajiban untuk memenuhi prestasi dari si penanggungan apabila debitor wanprestasi tercantum dalam perjanjian *accessoir*.¹⁴

3) Perjanjian Tanggung-Menanggung

Hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 1280 BW yang memuat aturan bahwa akan terjadi sesuatu perikatan tanggung menanggung di pihak orang-orang yang berutang manakala mereka semuanya dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pemenuhan oleh salah satunya membebaskan orang-orang berutang yang lainnya terhadap si berpiutang.

Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang berarti mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikat bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan ini antara lain terdiri atas:

¹⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op.cit.*, hlm.83.

1) Gadai

Berdasarkan ketentuan Pasal 1150 BW memuat aturan bahwa “gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitor atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya, terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya sama harus didahulukan.”¹⁵

2) Fidusia

Fidusia adalah pengalihan kepemilikan berdasarkan kepercayaan. Perkataan fidusia berarti kepercayaan, di mana para pihak saling memberikan kepercayaannya, yakni satu pihak memberikan kepercayaan penuh kepada pihak lain untuk mengalihkan hak miliknya, tetapi benda-benda yang dijadikan jaminan itu merupakan jaminan utang. Definisi lain dari fidusia ialah penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan, maksudnya penyerahan hak milik atas barang-barang debitor yang dijadikan jaminan itu kepada kreditor atas dasar kepercayaan saja, sedangkan secara fisik barang-barang yang bersangkutan masih tetap ada pada debitor.¹⁶

¹⁵ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 31.

¹⁶ Hartono Hadisoeparto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 50.

3) Hipotik

Berdasarkan ketentuan Pasal 1162 BW, hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Berdasarkan Pasal 1162 BW, objek yang dapat dibebani dengan hipotik adalah benda-benda tidak bergerak seperti tanah dengan status hak milik dan hak guna bangunan yang telah didaftarkan, rumah susun berikut tanah tempat bangunannya atau hak milik atas satuan rumah susun, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan, dan kapal laut Indonesia yang berukuran 20 m³ isi kotor ke atas yang sudah didaftarkan. Akan tetapi, setelah adanya UUHT, maka ketentuan ini tidak berlaku lagi. Eksistensi lembaga hipotik setelah berlakunya UUHT masih diakui keberadaan sebagai salah satu lembaga jaminan di Indonesia namun pembebanan dengan lembaga hipotik dijabarkan dalam pasal 1164 BW dan saat ini hanya mencakup benda – benda yang tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan seperti kapal laut, kereta api, pesawat udara maupun helikopter yang sudah didaftarkan dan memiliki tanda kebangsaan Indonesia yang dapat dibebankan dengan hipotik. Dengan adanya UUHT, maka membawa suatu pengaruh terhadap ketentuan-ketentuan hukum pertanahan nasional dan menjadikan hak tanggungan sebagai satu satunya lembaga jaminan hak atas tanah.

4) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan 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 yang lain.

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditor dan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit, lazim disebut perjanjian jaminan kredit.

Menurut Pasal 10 UUHT, 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 lain yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT), dicantumkan janji-janji. Janji-janji itu termuat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji itu antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau

- menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
 - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
 - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
 - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
 - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
 - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
 - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Sifat perjanjian jaminan ini dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accecoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan

dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.¹⁷ Suatu perjanjian jaminan tidak akan ada apabila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan itu selalu menyertai perjanjian pokok, tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan.

Dengan demikian, perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada karena adanya perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian kredit. Konsekuensi hukumnya adalah apabila suatu perjanjian kredit telah dinyatakan tidak berlaku atau gugur, akibatnya perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan secara otomatis menjadi gugur.

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai 14 UUHT. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran diatur dalam Pasal 13 dan 14 UUHT, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 37.

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.

5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14 UUHT:

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
3. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
5. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT,

yaitu:

- 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.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek yang bersangkutan harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:¹⁸

- a. dapat dinilai dengan uang.
- b. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum.
- c. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
- d. memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Mengenai royalti, diatur dalam Pasal 22 UUHT, sebagai berikut:

1. Setelah hak tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
2. Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
3. Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.
4. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar.
6. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain,

¹⁸ Boedi Harsono, 1997, *Segi-segi Yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar, Fakultas Hukum Universitas Trisakti Bekerja sama dengan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan BPP Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hlm. 11.

permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

7. Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
8. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
9. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya hak tanggungan pada bagian obyek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 (empat) asas yaitu :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau *Preferent* kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor yang lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak

tanggungannya tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.

c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.

Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam akta pemberian hak tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, batas-batasnya dan apa bukti pemilikannya.

Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap akta pemberian hak tanggungan harus didaftarkan.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.¹⁹

Di samping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari utang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Asas tidak dapat dibagi-bagi itu dapat disimpangi dalam hal hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak

¹⁹ Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, hlm. 15.

atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut. Dengan demikian, hak tanggungan itu hanya akan membebani sisa objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.²⁰

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Pasal Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan Pasal 20 UUHT yang memuat aturan :

- a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - 1) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - 2) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek 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.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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

²⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm. 42.

dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Jadi, menurut Pasal 20 UUHT ada 3 (tiga) kemungkinan yang dapat dilakukan kreditor terhadap objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, yaitu :

- a. Melaksanakan *Parate* Eksekusi

Parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Apabila debitur cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut

- b. Berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum

Hal ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Titel Eksekutorial dalam pelaksanaan eksekusi harus secara mudah dan pasti, maka pada sertifikat hak Tanggungan dicantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

YANG MAHA ESA”, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Penjelasan ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang berisi ketentuan, irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini. Kekuatan eksekutorial terletak pada adanya sertifikat Hak Tanggungan. Kekuatan Eksekutorial dapat dilaksanakan apabila debitur cidera janji.

c. Penjualan di Bawah Tangan

Apabila dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud di atas diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan debitur dapat terjadi misalnya karena debitur tidak lagi beriktikad baik tidak bersedia ditemui oleh bank atau kreditor, atau telah tidak diketahui lagi keberadaannya. Agar bank atau kreditor kelak setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, bank atau kreditor pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada

debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.²¹

Penjualan di bawah tangan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi dan menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan sendiri objek hak tanggungan secara di bawah tangan hanya dapat dilakukan.²²

- 1) Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan
- 2) Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 3) Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek hak tanggungan yang bersangkutan.
- 4) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Menurut Sudikno Mertokusumo terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu :²³

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang

²¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 166.

²² Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 139-142.

²³ Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 240.

- diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg)
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (Pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
 - c. Eksekusi Riil, merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitor oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh Pasal 1033 RV adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.
 - d. Eksekusi Langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan "*parate executie*" atau eksekusi langsung. Parate executie terjadi apabila seorang kreditor menjual barang-barang tertentu milik debitor tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 BW).

Prosedur eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan menurut UUHT dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 26 UUHT yang memuat aturan bahwa "selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memerhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai

berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.” Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa selama belum ada ketentuan khusus yang mengatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan, maka sesuai ketentuan Pasal 26 UUHT, tata cara eksekusi hak tanggungan menggunakan peraturan mengenai eksekusi hipotik. Penjelasan aturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam Pasal 26 UUHT ini adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui atau *Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad* 1941-44 (selanjutnya disebut HIR) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura atau *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad* 1927-227 (selanjutnya disebut RBg). Pasal 224 HIR mengacu pada ketentuan Pasal 195, Pasal 196 serta Pasal 197 HIR.

Dalam Pasal 224 HIR jo Pasal 258 RBg memuat aturan bahwa surat asli dari pada surat hipotek dan surat hutang yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan "Atas nama Undang-undang" berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilaksanakan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih

tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti. Artinya, Pasal 224 HIR ini menerangkan bahwa surat-surat yang dianggap mempunyai kekuatan yang pasti untuk dieksekusi seperti surat keputusan hakim yaitu surat utang memakai hipotik dan surat utang yang dilakukan di hadapan notaris (akta notaris) yang kepalanya memakai perkataan-perkataan dahulu "Atas nama Raja", kemudian berturut-turut diubah menjadi "Atas nama Republik Indonesia", "Atas nama Undang-undang" dan sekarang berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman) menjadi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Apabila surat-surat yang tersebut di atas itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka akan dijalankan seperti keputusan hakim biasa, yaitu dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih sebagai tempat

tinggalnya, akan tetapi mengenai paksaan badan hanya dapat dilakukan apabila sudah diizinkan dengan keputusan pengadilan negeri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 196 HIR, memuat aturan bahwa jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat kepada ketua pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama Pasal 195 HIR, buat menjalankan keputusan itu ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selambat-lambatnya delapan hari. Artinya, biasanya pihak yang kalah itu dengan kemauan sendiri mematuhi isi keputusan hakim, akan tetapi apabila ia lalai atau tidak mau memenuhinya, maka pihak yang menang baik dengan lisan maupun dengan surat memajukan permintaan kepada pengadilan negeri yang telah memutus perkara itu, untuk melaksanakan keputusan tersebut. Ketua pengadilan kemudian menyuruh memanggil pihak yang kalah itu dan diberi pemberitahuan supaya dalam tempo yang ditetapkan oleh ketua yang selambat-lambatnya delapan hari, harus melaksanakan putusan itu. Apabila setelah jatuh tempo dari waktu yang ditetapkan dan yang kalah belum juga melaksanakan perintah hakim, maka hakim kemudian memerintahkan kepada Panitera untuk

menyita barang-barang milik pihak untuk memenuhi tagihan uang dan biaya eksekusi.

Penyitaan dilakukan oleh panitera pengadilan, jika ia berhalangan maka digantikan oleh seseorang yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua atau atas permohonan panitera, oleh kepala daerah penunjukan orang itu cukup dilakukan dengan mencatatnya pada surat perintah penyitaan tersebut. Setelah dilakukan penyitaan, maka dilakukan penjualan barang-barang yang telah disita dengan bantuan pihak kantor lelang atau oleh Panitera sendiri yang melakukan penyitaan.

C. Landasan Teoretis

1. Teori Kepastian Hukum

Di dalam hukum kontrak, terdapat suatu prinsip bahwa perjanjian yang dibuat dengan iktikad baik mengikat para pembuatnya sebagaimana undang-undang. Apabila hal ini disimpangi oleh pengadilan berarti pengadilan telah menyimpangi sesuatu yang telah disepakati oleh para pihak sehingga mengancam kepastian hukum. Demikian pula halnya, dengan penyimpangan terhadap aturan yang dibuat oleh mereka yang berwenang membuat aturan menyebabkan adanya ketidakpastian hukum.²⁴

Aturan hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 136.

umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.²⁵

Roscoe Pound mengemukakan bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya *predictability*. Apa yang dikemukakan oleh Pound ini oleh Van Apeldoorn dianggap sejalan dengan apa yang diketengahkan oleh Oliver Wendell Holmes dengan pandangan realismenya. Holmes mengatakan, “*The prophecies of what the*

²⁵ *Ibid.*, hlm. 136-137.

Courts will do in fact and nothing more pretentious are what I mean by law.” Oleh Van Apeldoorn dikatakan bahwa pandangan tersebut kurang tepat karena pada kenyataannya hakim juga dapat member putusan yang lain dari apa yang diduga oleh pencari hukum.²⁶

Dalam menjaga kepastian hukum, peran pemerintah dan pengadilan sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Lebih para lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keenganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas.²⁷

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum menjadi

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 98.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit.*, hlm. 138.

bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktifitas kehidupan masyarakat itu sendiri.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam mengemukakan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.²⁸

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu

²⁸ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

hanya dapat dilakukan 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.²⁹

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum dan isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etis, adil tidaknya suatu perkara. Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi, menepati aturan yang telah dibakukan sehingga tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis, artinya menggunakan kodifikasi dan unifikasi hukum demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan hukum.³⁰

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum

²⁹ *Ibid.*, hlm. 54.

³⁰ Ishaq, 2009, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 44.

terhadap warga masyarakat karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yakni studi terhadap dokumen-dokumen hukum dengan cara menganalisa beberapa dokumen hukum dalam berbagai norma atau kaidah-kaidah yang telah terbentuk. Menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa “penelitian normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”.³¹ Penelitian ini juga didukung oleh data-data yang diperoleh melalui wawancara.

B. Jenis Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu dengan menelaah dan mengkaji beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang dikaji, dan dengan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) yaitu menelaah pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep hukum yang mendasarinya.

³¹ Peter Mahmud Marzuki (b), 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 47.

C. Sumber dan Bahan Hukum

Sebagai penelitian hukum normatif, penelitian ini menggunakan istilah bahan hukum. Penggunaan bahan hukum untuk menganalisis dan membahas permasalahan dalam penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum primer, bahan sekunder dan yang ketiga bahan non hukum.³²

Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari:
 - a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - b. *Burgerlijke Wetboek* (BW);
 - c. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
 - d. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 183/Pdt.Plw/2018/PN.Skt
 - e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 662/PDT/2019/PT SMG
2. Bahan hukum sekunder, yang merupakan publikasi tentang hukum yang meliputi teori-teori hukum hasil penelitian, artikel ilmiah, dokumen-dokumen website, serta wawancara jika diperlukan untuk melengkapi bahan hukum.

³² *Ibid.*, hlm. 141.

3. Bahan non hukum merupakan bahan-bahan yang bersifat non-hukum yang dapat menunjang dalam mengidentifikasi dan menganalisis fakta serta isu hukum secara akurat sepanjang relevan dengan topik penelitian yang dapat memperluas wawasan penulis seperti kamus.

D. Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang digunakan ialah studi kepustakaan (*literature research*) yaitu suatu teknik pengumpulan bahan hukum dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku, publikasi elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti.

E. Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum dikumpulkan kemudian diolah dan dianalisis secara preskriptif dengan metode deduktif, yaitu dengan cara mengkaji pemecahan masalah dari penelitian yakni menjawab perlindungan hukum dan pelaksanaan hak terhadap penyewa bangunan objek hak tanggungan.