

FUNGSI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA TERHADAP TANAH HAK PAKAI SEBAGAI OBYEK JAMINAN UTANG

Oleh : Sudiyono, S.H., M.Hum.*

Muhammad Yusuf Ibrahim, S.H., M.H.**

Abstrak

Penelitian ini membahas Fungsi Undang-Undang Pokok Agraria Terhadap Tanah Hak Pakai Sebagai Obyek Jaminan Utang. Berdasarkan realita kehidupan nyata sering kita temui banyaknya status tanah dengan hak pakai sebagai jaminan hutang piutang.

Penelitian ini akan menjelaskan tentang hak pakai apa yang dapat dijadikan sebagai obyek jaminan utang. Sehingga nantinya dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat terhadap hak pakai tentang cara mendapatkan hak pakai serta hak pakai yang bagaimana yang dapat dijadikan sebagai obyek jaminan utang.

Kata Kunci : Hak Pakai, Obyek Jaminan Utang, UUPA.

1. Pendahuluan

Utang merupakan salah satu jalan yang sering dilakukan oleh seseorang dalam menyelesaikan masalah keuangan yang tengah menghimpitnya. Ada berbagai macam alasan untuk orang meminjam uang, mulai dari kebutuhan mendesak, seperti: anak sakit, membayar uang sekolah, istri operasi, Atau bahkan kebutuhan untuk memenuhi gaya hidup (*life style*). Sedangkan penghasilan orang tersebut terbatas. Dalam meminjam uang, sering kali pihak yang meminjamkan uang meminta jaminan. Hal ini diperlukan karena mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan seperti kegagalan pembayaran utang yang dilakukan oleh peminjam.

Dalam penelitian ini, penulis ingin mengetahui bagaimana jika tanah yang dijadikan obyek jaminan adalah tanah yang berstatus hak pakai, tanah hak pakai bukanlah tanah milik orang yang mengelola tanah tersebut atau dengan kata lain dia hanya berhak untuk menikmati dan memakai tanah yang dipercayakan kepadanya dengan perjanjian ataupun dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bagi Negara Republik Indonesia, dimana struktur kehidupan masyarakatnya, termasuk perekonomiannya sebagian besar bergerak dalam bidang agraria, maka fungsi bumi (tanah), air dan ruang angkasa serta semua yang terkandung di dalamnya amatlah penting sebagai sarana pokok dalam pembangunan menuju masyarakat yang adil dan makmur.¹

* **Sudiyono**, Dosen tetap Fakultas Hukum Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

** **Muhammad Yusuf Ibrahim**, Dosen tetap Fakultas Hukum Universitas Abdurachman Saleh Situbondo

¹ Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal.321

2. Pengertian Tanah Beserta Fungsinya

Tanah merupakan suatu faktor sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa "*bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan*

alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara". Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA pasal 1 ayat 2 memberi wewenang kepada negara untuk :

mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam pasal 4 ayat 1 dijelaskan bahwa: atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan lain serta badan hukum. Dalam pengertian tersebut jelas antara pengertian bumi di satu pihak dan air di pihak lain, ada perbedaan. Di situ dengan tanah dimaksudkan lapisan/ permukaan bumi yang terbatas.

3. Pengertian Hak Pakai

Pengertian hak pakai adalah untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara ,atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang yang Berlaku.

Menurut pasal 41 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria : hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan / atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh

negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, obyek hak pakai : tanah untuk pertanian dan bukan pertanian, tanah negara, tanah hak pengelolaan. subyek hak pakai adalah warga Negara Indonesia, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia, perwakilan asing serta badan-badan pemerintah. Jangka waktu hak pakai maksimum 25 tahun dan dapat diperpanjang maksimum 20 tahun lagi.²

Perkataan “menggunakan” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.³

Sedangkan menurut pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: hak pakai hasil adalah suatu hak kebendaan, dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajiban memeliharanya sebaik-baiknya.

4. Pengertian Obyek Dalam Hukum Perdata

Obyek hukum menurut pasal 499 KUH Perdata, yakni benda. Benda adalah segala sesuatu yang berguna bagi Subyek hukum atau segala sesuatu yang menjadi pokok permasalahan dan kepentingan bagi para subyek hukum atau segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik. Jenis Obyek Hukum berdasarkan pasal 503-504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan bahwa benda dapat dibagi menjadi 2, yakni :⁴

1. Benda yang bersifat kebendaan (*Materiekegoderen*)

Benda yang bersifat kebendaan (*Materiekegoderen*) adalah suatu benda yang sifatnya dapat dilihat, diraba, dirasakan dengan panca indera, terdiri dari benda berubah atau berwujud, meliputi :

- a. Benda bergerak atau tidak tetap, berupa benda yang dapat dihabiskan dan benda yang tidak dapat dihabiskan. Dibedakan menjadi sebagai berikut :
 - 1) Benda bergerak karena sifatnya, menurut pasal 509 KUH Perdata adalah benda yang dapat dipindahkan, misalnya meja, kursi, dan yang dapat berpindah sendiri contohnya ternak.
 - 2) Benda bergerak karena ketentuan Undang-Undang, menurut pasal 511 KUH Perdata adalah hak-hak atas benda bergerak,

²Urip Santoso,2010,*Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.115

³Ibid.

⁴www.nihartsiwi.blogspot.co.id, diakses pada tanggal 8 Agustus 2017 Pukul 11.00 wib.

misalnya hak memungut hasil (*Uruchtgebruik*) atas benda-benda bergerak, hak pakai (*Gebruik*) atas benda bergerak, dan saham-saham perseroan terbatas.

- b. Benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak dapat dibedakan menjadi sebagai berikut:
 - 1) Benda tidak bergerak karena sifatnya, yakni tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, misalnya pohon, tumbuh-tumbuhan, area dan patung.
 - 2) Benda tidak bergerak karena tujuannya yakni mesin alat-alat yang dipakai dalam pabrik. Mesin senebar benda bergerak, tetapi yang oleh pemakainya dihubungkan atau dikaitkan pada bergerak yang merupakan benda pokok.
 - 3) Benda tidak bergerak karena ketentuan Undang-Undang, ini berwujud hak-hak atas benda-benda yang tidak bergerak misalnya hak memungut hasil atas benda yang tidak dapat bergerak, hak pakai atas benda tidak bergerak dan hipotik.

Dengan demikian, membedakan benda bergerak dan tidak bergerak ini penting artinya karena dengan berhubungan dengan 4 hal ini, yakni:

- a. Pemilikan (*Bezit*) yakni dalam hal benda bergerak berlaku azas yang tercantum dalam pasal 1977 KUH Perdata, yaitu *berzitter* dari barang bergerak adalah pemilik (*eigenaar*) dari barang tersebut. Sedangkan untuk barang tidak bergerak tidak demikian halnya.
 - b. Penyerahan (*Levering*) yakni terhadap benda bergerak dapat dilakukan penyerahan secara nyata (*hand by hand*) atau dari tangan ke tangan, sedangkan untuk benda tidak bergerak dilakukan balik nama.
 - c. Daluwarsa (*Verjaring*) yakni untuk benda-benda bergerak tidak mengenal daluwarsa, sebab *bezit* di sini sama dengan pemilikan (*eigendom*) atas benda bergerak tersebut sedangkan untuk benda-benda tidak bergerak mengenal adanya daluwarsa.
 - d. Pembebanan (*Bezwinging*) yakni terhadap benda bergerak dilakukan *pand* (gadai, *fidusia*) sedangkan untuk benda tidak bergerak dengan hipotik adalah hak tanggungan untuk tanah serta benda-benda selain tanah digunakan *fidusia*.
2. Benda yang bersifat tidak kebendaan (*Immateriekegoderen*)
Benda yang bersifat tidak kebendaan (*Immateriegederen*) adalah suatu benda yang dirasakan oleh panca indera saja (tidak dapat dilihat) dan kemudian dapat direalisasikan menjadi suatu kenyataan, contohnya merek perusahaan, paten, dan ciptaan musik atau lagu (HKI).

5. Timbulnya Jaminan

Latar belakang timbulnya apa yang dinamakan jaminan, ketika terjadi hubungan pinjam meminjam maka timbul hak dan kewajiban, ketika terjadi wanprestasi maka disinilah timbulnya pemikiran mengenai apa yang dinamakan jaminan. Yang dipelajari dalam hukum jaminan adalah persoalan kredit yang bersangkutan atau berkaitan dengan pihak bank.

Istilah Hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidessteling* atau *Security of law* sedangkan Pengertian hukum jaminan yaitu:

1. Menurut Sri sudewi masngun sofwan Hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjaminkan benda-benda yang dibeli sebagai jaminan. Peraturan yang demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Secara ringkas dapat disimpulkan bahwa dalam pemberian jaminan ada kalanya benda yang dibeli menjadi jaminan.
2. J Satrio : Hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.
3. Salim HS SH MS: Hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaedah-kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Jadi pengertian jaminan secara umum adalah suatu benda yang dijadikan tanggungan bagi sebuah perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur.

Asas-asas Hukum Jaminan:

1. Asas *Publicitiet* yaitu Asas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotik harus didaftarkan.
 - a. Hak tanggungan : Obyek benda jaminan adalah tanah berikut atau tidak berikut dengan apa yang ada di atasnya maka aturan hukum yang mengaturnya adalah hak tanggungan.
 - b. Hak fidusia Obyek jaminan adalah benda bergerak. Contoh: mobil, Honda, dan perabot-perabot. Benda yang akan menjadi jaminan masih tetap dikuasai. Aturan hukum yang mengaturnya disebut lembaga Fidusia. Benda yang akan menjadi jaminan tapi tidak dikuasainya maka aturan hukum yang mengaturnya disebut pengadaian.
 - c. Hipotik digunakan apabila benda yang sebagai jaminan berupa kapal yang berbobot minimal 20 ton. Hak-hak yang dijadikan sebagai jaminan ia wajib didaftarkan yaitu dimasing-masing instansi yang berwenang terhadap benda tersebut. Kegunaan didaftarkan adalah supaya pihak ketiga tahu bahwa benda tersebut sedang dijaminkan untuk sebuah hutang atau dalam pembebanan hutang. Asas *publicitiet* untuk melindungi pihak ketiga yang beritikad baik
2. Asas *specialitiet* bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotik hanya dapat dibebankan atas persil (satuan tanah) atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

Secara ringkas bahwa sesuatu benda yang akan dijaminakan sudah didaftarkan.

3. Asas tidak dapat dibagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotik walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian. Contoh: A berhutang ke Bank 100 juta dengan jaminan sebidang tanah, dan sebuah mobil. Tanah nilai taksirannya 100 juta dan mobil nilai taksirannya 60 juta, apabila hutang ini telah 50 % diselesaikan maka nilai jaminannya hanya sebatas 1 benda jaminan tapi dengan begitu walau hutang sudah mengecil tapi jaminan tidak bisa dibagi atau diambil.
4. Asas *inbezittsteling* barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai.
5. Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, hak guna bangunan Contoh: Tahun 1985 penjamin apartemen atau rusun untuk apartemen atau rusun maka ketika dijadikan sebagai jaminan sebuah hutang maka lembaga jaminannya adalah fidusia.

6. Utang Piutang Dalam Hukum Perdata

Utang piutang adalah wilayah koridor hukum perdata, yakni aturan yang mengatur hubungan antara orang yang satu dengan orang yang lainnya, dengan menitik beratkan pada kepentingan perorangan atau pribadi. utang piutang dianggap sah secara hukum apabila dibuat suatu perjanjian.⁵

Suatu perjanjian dinyatakan sah, apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
Kesepakatan mereka yang mengikat diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
Seseorang dikatakan cakap hukum apabila telah berumur 21 Tahun, atau apabila belum berumur 21 Tahun namun telah melangsungkan perkawinan. Selain itu seseorang itu tidaklah boleh sedang ditaruh dalam pengampunan (*curatele*), yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila atau boros.⁶
3. Suatu hal tertentu.
Ketentuan mengenai hal tertentu menyangkut obyek hukum atau mengenai bendanya. Dalam membuat perjanjian antara para subyek hukum itu menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak. Hal tertentu mengenai

⁵www.rydisastra.wix.com, diakses pada tanggal 8 Agustus 2017 Pukul 11.40 wib.

⁶ Untuk lebih jelasnya lihat pasal 1330 dan 330 KUHPerdata.

obyek benda oleh para pihak biasanya ditegaskan dalam perjanjian mengenai jenis barang, kualitas, dan mutu barang.

4. Suatu sebab yang halal (*causa yang halal*).

Sebab yang halal/ *causa yang halal* mengandung pengertian bahwa pada benda (obyek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat.

Pasal 1754 KUH Perdata yang dikutip sebagai berikut: "Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula". Kesepakatan yang melahirkan hubungan keperdataan dalam hal ini utang piutang, tentu menjadi Undang-Undang kepada para pihak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Sehingga, kesepakatan mengenai hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam perjanjian utang piutang tersebut harus dengan iktikad baik dilaksanakan. Dalam hal tidak ada atau bahkan kesepakatan rinci tidak dituangkan dalam suatu bentuk tertulis, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata ditegaskan bahwa aturan umum dalam KUH Perdata akan berlaku dan menjadi aturan yang harus dipatuhi oleh para pihak. Berikut dikutip Pasal 1319 KUH Perdata sebagai berikut: "Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum, yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu."

Dengan berpatokan pada KUH Perdata, maka setiap penafsiran, tindakan, maupun penyelesaian sengketa yang muncul harus dirujuk pada perjanjian utang piutang dan KUH Perdata. Sehingga, pihak si berutang dapat dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi apabila telah menerima teguran (*sommatie/ingebrekestelling*) supaya memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang dikutip sebagai berikut: "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

7. Subyek Tanah Hak Pakai

Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

8. Obyek Tanah Hak Pakai

Pasal 41 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik.

1. Tanah Negara

“Tanah Negara” seperti hal sebutan tanah yang lain misalnya tanah milik dan sebagainya. Hal ini menunjukkan suatu status hubungan hukum tertentu antara obyek dan subyeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subyek dan obyek yang bersangkutan. Dalam pengertian tersebut maka jika kita menyebutkan tanah negara artinya adalah tanah sebagai obyek dan negara sebagai subyeknya dimana negara sebagai subyek mempunyai hubungan hukum tertentu dengan obyeknya yakni tanah. adapun hubungan hukum itu dapat berupa hubungan kepemilikan kekuasaan atau kepunyaan. Di dalam konsep hukum Sebutan menguasai atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti atau makna berbeda dan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti dikuasai tidak sama dengan pengertian dimiliki. Jika kita menyebutkan tanah tersebut dikuasai atau menguasai dalam arti “*possession*” makna yuridisnya adalah tanah tersebut dikuasai seseorang secara fisik dalam arti factual digarap, dihuni, namun belum tentu bahwa secara yuridis dia adalah pemilik atau yang punya tanah tersebut.

Demikian juga bila menyebutkan bahwa tanah tersebut di miliki atau kepunyaan dalam arti “*Ownership*” dalam pengertian yuridis maka dapat diartikan bahwa tanah tersebut secara yuridis merupakan tanah milik atau kepunyaan, bukan berarti juga dia secara fisik menguasai tanah tersebut, karena mungkin adanya hubungan kerjasama atau kontraktual tertentu. Bentuk lain bisa juga bahwa tanah tersebut diduduki oleh orang tanpa izin yang berhak “*okupasi*”. Makna okupasi atau “*accupation*” lebih kepada penguasaan secara fisik atau factual tanpa diikuti hak (*rights*) dalam arti sah secara hukum.

Dalam pasal 1 Agrarisch besluit, dikenal adanya dua bentuk tanah negara yakni :

- 1) Tanah-tanah negara yang disebut dengan tanah negara bebas “*vrij landsdomein*” yaitu tanah negara yang benar-benar bebas artinya bahwa tanah tersebut belum pernah dilekati oleh sesuatu hak apapun. Pengertian hak disini harus diartikan yuridis yang diatur dalam ketentuan hukum barat, termasuk didalamnya hak rakyat atas tanah yang pada waktu itu tanah-tanah yang mendasarkan pada hukum adat

setempat. Sepanjang tidak didaftarkan haknya dengan cara menundukkan diri secara suka rela kepada hukum barat maka tanah yang dikuasai rakyat merupakan bagian dari atau berstatus sebagai tanah negara yang diistilahkan sebagai tanah negara yang diduduki oleh rakyat.

- 2) Tanah negara yang tidak bebas "*onvrij lands domein*" yaitu tanah negara yang di atasnya ada hak-hak rakyat atas tanah atau tanah yang dikuasai atau diduduki oleh rakyat berdasarkan pada hukum adat mereka (hak ulayat masyarakat hukum adat). Setelah kemerdekaan, sebelum terbitnya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA, pengertian tanah negara ditemukan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 8 Tahun 1953 (L.N. 1953, No.14 T.L.N. No. 362). Dalam PP tersebut tanah negara dimaknai sebagai " tanah yang dikuasai oleh negara". Substansi dari pengertian tanah negara ini adalah tanah-tanah memang bebas dari hak-hak yang melekat di atas tanah tersebut apakah hak barat maupun hak adat (*vrij lands domein*). Dengan terbitnya UUPA Tahun 1960, pengertian tanah negara ditegaskan bukan dikuasai penuh akan tetapi merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara (lihat penjelasan umum II (2) UUPA).

2. Tanah Hak Pengelolaan

Menurut pasal 1 PP No. 40 Tahun 1996 Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

3. Tanah Hak Milik

Hak milik dapat diartikan sebagai hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Hak milik diartikan sebagai hak yang terkuat diantara hak-hak yang ada dalam pasal 570 KUHPerdota. "*hak milik diartikan sebagai hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan*"⁷.

9. Cara Memperoleh Tanah Hak Pakai

Dalam memperoleh hak pakai atas sebuah tanah seseorang atau badan hukum dapat memperoleh hak atas sebuah tanah, harus memenuhi persyaratan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Menurut PP No. 40 Tahun 1996 . Terjadinya Pemberian Hak Pakai menurut Pasal 42:

⁷ Sudaryo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, Hal.1.

1. Hak pakai atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak pakai atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak pakai atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Dalam Pasal 43 menerangkan tanah hak pakai atas tanah negara dan pengelolaan wajib didaftarkan, bunyi pasal tersebut yaitu:

1. Hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada kantor Pertanahan.
2. Hak pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.

Terjadinya pemberian hak pakai atas tanah hak milik menurut Pasal 44:

1. Hak pakai atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Pemberian hak pakai atas tanah
3. hak milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
4. Hak pakai atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).
5. Ketentuan lain mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran hak pakai atas tanah hak milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

10. Pembebanan, Peralihan dan Hapusnya Hak Pakai

Pembebanan hak pakai diatur dalam pasal 53:

1. Hak pakai atas tanah negara dan atas tanah hak pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
2. Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hapus dengan hapusnya hak pakai.

Dalam pasal 54 peralihan hak pakai yaitu:

1. Hak pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain.
2. Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik yang bersangkutan.
3. Peralihan hak milik terjadi karena:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Peyertaan dalam modal;

- d. Hibah;
- e. Pewarisan.
4. Peralihan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
5. Peralihan hak pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
7. Peralihan hak pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.
8. Peralihan hak pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
9. Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan.

Dalam pasal 55 menjelaskan penyebab hapusnya hak pakai yaitu:

1. Hak pakai hapus karena:
 - a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditepkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan; atau
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. Ditelantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Ketentuan pasal 40 ayat 2.
2. Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya hak pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.

11. Hak kebendaan sebagai Pelunasan Hutang

Hak kebendaan yang bersifat sebagai pelunasan utang (hak jaminan) adalah hak jaminan yang melekat pada kreditur yang memberikan kewenangan untuk melakukan eksekusi kepada benda yang dijadikan jaminan jika debitur melakukan wanprestasi terhadap suatu prestasi (perjanjian). Dengan demikian hak jaminan tidak dapat berdiri karena hak jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yakni perjanjian utang piutang (perjanjian kredit). Perjanjian utang piutang dalam KUH Perdata tidak diatur secara terperinci, namun bersirat dalam pasal 1754 KUH Perdata tentang perjanjian pinjaman pengganti yakni dikatakan bahwa bagi mereka yang meminjam harus mengembalikan dengan bentuk dan kualitas yang sama. Dalam pelunasan hutang terdiri dari dua macam jaminan yaitu:

1. Jaminan Umum

Pelunasan hutang dengan jaminan umum didasarkan pada pasal 1131 KUH Perdata dan pasal 1132 KUH Perdata. Dalam pasal 1131 KUH Perdata dinyatakan bahwa segala kebendaan debitur baik yang ada maupun yang akan ada baik bergerak maupun yang tidak bergerak merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang yang dibuatnya. Sedangkan pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan harta kekayaan debitur menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberikan hutang kepadanya. Pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yakni besar kecilnya piutang masing-masing kecuali diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Dalam hal ini benda yang dapat dijadikan pelunasan jaminan umum apabila telah memenuhi persyaratan antara lain :

- a. Benda tersebut bersifat ekonomis (dapat dinilai dengan uang).
- b. Benda tersebut dapat dipindah tangankan haknya kepada pihak lain.

2. Jaminan Khusus

Pelunasan hutang dengan jaminan khusus merupakan hak khusus pada jaminan tertentu bagi pemegang gadai, hipotik, hak tanggungan, dan fidusia.

12. Hukum Tanah Hak Pakai Sebagai Jaminan Utang

Sebidang tanah dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan apabila memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Syarat Umum :

- a. Tanah yang bersangkutan mempunyai nilai ekonomis;
- b. Dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada pihak lain.

2. Syarat Khusus :

- a. Tanah tersebut wajib didaftar;
- b. Ditunjuk oleh Undang-Undang.

Hukum tanah hak pakai atas tanah negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik yaitu :

1. Tanah Negara

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan menetapkan hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Ketentuan tentang hak tanggungan diatur dalam pasal-pasal berikut:

- a. Pasal 4 ayat 1 hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:
 - 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan.
- b. Pasal 2 “Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan”.
- c. Pasal 3 “Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah”.
- d. Pasal 4 “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”.
- e. Pasal 5 “Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik”.

Tidak semua tanah hak pakai atas tanah negara dapat dijamin. Hanya yang memenuhi syarat umum dan syarat khusus sebagaimana diuraikan di atas yang dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan. Oleh karena itu, tanah-tanah hak pakai yang diberikan kepada Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-Badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing, walaupun wajib didaftar, namun karena menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, maka bukan merupakan obyek hak tanggungan.

2. Tanah Hak Pengelolaan

Hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak diatur dalam Undang-undang hak tanggungan. Oleh karenanya tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

3. Tanah Hak Milik

Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah hak milik, menurut pasal 4 ayat (3) Undang-Undang hak tanggungan akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Dalam Penjelasan Umum angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena tidak wajib didaftar dan sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, Undang-Undang Hak Tanggungan membuka kemungkinan hak pakai atas tanah hak milik dapat ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan tersebut di atas.

Selanjutnya, PP 40 Tahun 1996 dalam Pasal 54 ayat 10 mengatur “pengalihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan”. Dengan demikian, maka berdasarkan PP tersebut, hak pakai atas tanah hak milik bisa dipindah tangankan, asal mendapat persetujuan dari pemegang hak milik. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, pembebanan hak pakai atas tanah hak milik wajib didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal ditandatanganinya akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik (pasal 44 juncto pasal 40). Sekalipun syarat umum dan syarat khusus jaminan telah terpenuhi, namun hingga saat ini belum ada Peraturan Pemerintah yang mengatur hal tersebut. Oleh sebab itu hak pakai atas tanah hak milik belum dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.

13. Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan adalah adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis keduanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS Nomor II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut.

Istilah lain untuk hak jaminan atas tanah ialah hak tanggungan. Hak tanggungan ialah suatu hak yang dipunyai oleh pihak kreditur atas sebidang tanah tertentu yang merupakan hak pihak debiturnya yang telah dijadikan jaminan hutang kepadanya, untuk menguasai tanah tersebut secara yuridis sampai debitur itu melunaskan hutangnya⁸.

Menurut pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah

⁸ Ridwan Halim, 1954, *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.79.

hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

a) Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu: jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak Eigendom, hak erfpacht atau hak opstal, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan hak milik dapat sebagai obyek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan KUH Perdata dan Stb 1908 Nomor 542 juncto Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan *Credietverband*.⁹

Dengan berlakunya UUPA, (UU Nomor 5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama hak tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband* dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya hak-hak barat sebagai obyek hipotik dan hak milik dapat sebagai obyek *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA. Munculnya istilah hak tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada Tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut.

b) Definisi Hak Tanggungan

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Dari uraian di atas hak tanggungan sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini tidak dimaksudkan untuk memberikan pengaturan tentang hak tanggungan atas benda-benda tetap lain selain dari pada tanah. Apabila membahas pengertian hak tanggungan, maka banyak pendapat yang dikemukakan, diantaranya pengertian hak tanggungan menurut Remy Syahdeni menyatakan bahwa Undang-Undang Hak

⁹ Sri Soedewi Masjehoen, 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, hal. 6.

Tanggungannya memberikan definisi yaitu hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan.¹⁰ Sedangkan menurut Liliawati Muljono, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur yang lain.¹¹

Dari kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang lain.

c) Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah dan tidak termasuk gadai, kreditur hanya menguasai tanah dan rumah secara yuridis saja berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan. Debitur tetap merupakan pemegang hak tanah yang bersangkutan yang menguasai secara yuridis dan fisik hak atas tanah tersebut. Beranjak dari pengertian di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:¹²

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Hutang yang dijamin adalah suatu hutang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

d) Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Ciri Hak Tanggungan adalah:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun obyek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;

¹⁰ St. Remy Sjahdeni, 1999, *Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, ttp, hlm. 10.

¹¹ Eugeni Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta. hal. 2.

¹² www.NotarisIndonesia.com, Diakses tanggal 27 September 2017 pukul 13.05 WIB.

3. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.¹³

e) Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

1. Subyek Hak Tanggungan adalah:

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.¹⁴

Penyebutan “orang perseorangan” atau “badan hukum” adalah berlebihan, karena dalam pemberian hak tanggungan obyek yang dijaminakan pada pokoknya adalah tanah, dan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang bisa mempunyai hak atas tanah adalah baik orang perseorangan maupun badan hukum *vide* Pasal 21, Pasal 30, Pasal 36, dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Untuk masing-masing hak atas tanah, sudah tentu pemberi hak tanggungan sebagai pemilik hak atas tanah harus memenuhi syarat pemilikan tanahnya, seperti ditentukan sendiri-sendiri dalam Undang-Undang.

Selanjutnya syarat, bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan hukum atas obyek yang dijaminakan adalah kurang lengkap, karena yang namanya tindakan hukum bisa meliputi, baik tindakan pengurusan atau *beschikkingsdad*, padahal tindakan menjaminkan merupakan tindakan pemilikan bukan pengurusan, yang tercakup oleh tindakan pengurusan. Jadi, lebih baik disebutkan, bahwa syaratnya adalah pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan tindakan pemilikan atas benda jaminan.

Praktiknya, sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah banyak Kantor Pertanahan yang ragu-ragu atau menolak pendaftaran hipotik jika kreditur

¹³ Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, hlm. 98.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 8 Ayat (1) dan Ayat (2).

merupakan orang perorangan. Hal ini rupanya diantisipasi oleh pembentuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga kini orang perorangan dimungkinkan secara tegas sebagai penerima hak tanggungan. Walaupun demikian sejauh mungkin harus dicegah adanya praktik renternir, yang menyalahgunakan peraturan hak tanggungan ini.¹⁵

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.(Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 9 Ayat (1)). Penerima hak tanggungan, yang sesudah pemasangan hak tanggungan akan menjadi pemegang hak tanggungan, yang adalah juga kreditur dalam perikatan pokok, juga bisa orang perseorangan maupun badan hukum. Di sini tidak ada kaitannya dengan syarat pemilikan tanah, karena pemegang hak tanggungan memegang jaminan pada dasarnya tidak dengan maksud untuk nantinya, kalau debitur wanprestasi, memiliki persil jaminan. Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai kreditur.

Menentukan siapa yang bisa menjadi pemegang hak tanggungan tidak sesulit menentukan siapa yang bisa bertindak sebagai pemberi hak tanggungan. Karena seorang pemegang hak tanggungan tidak berkaitan dengan pemilikan tanah dan pada dasarnya bukan orang yang bermaksud untuk memiliki obyek hak tanggungan bahkan memperjanjikan. Bahwa obyek hak tanggungan akan menjadi milik pemegang hak tanggungan, kalau debitur wanprestasi adalah batal demi hukum sesuai Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. dapat disimpulkan bahwa yang bisa menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang aliamiah ataupun badan hukum, yang namanya badan hukum bisa Perseroan Terbatas, Koperasi, dan Perkumpulan yang telah memperoleh status sebagai badan hukum ataupun yayasan. Diatas tidak disebutkan Perseroan Komanditer atau *commanditer venootschap*.¹⁶

2. Obyek Hak Tanggungan

¹⁵ M. Ridhwan Indra, 1997, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Cv Trisula, Jakarta, hlm. 22.

¹⁶ J. Satrio, Op. cit, hlm. 268.

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara. Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, terdapat dua unsur mutlak dari Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah: apabila diperlukan harus dapat segera direalisasi untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya". Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferen*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas). Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan sehingga Salim HS mengemukakan bahwa, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut¹⁷ :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijamin hutang akan dijual dimuka umum; dan;
- d. Memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang.

Hak Pakai Atas Negara sebagai obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan: "Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan dapat juga dibebani Hak Tanggungan". Hak pakai menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 berkedudukan sebagai obyek hak tanggungan adalah mengingat bahwa hak pakai diatas tanah negara merupakan hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan dengan demikian memenuhi asas publisitas sehingga tanah yang berstatus hak pakai itupun dapat menjadi obyek Hak Tanggungan".¹⁸

f) Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 syarat dapat dilakukannya eksekusi hak tanggungan yaitu:

¹⁷ Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta. hlm. 390.

¹⁸ AP. Parlindungan, 1993, *Komentor Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hlm 7.

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. 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 meng-untungkan semua pihak.
3. 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 dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal 21 menyatakan Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini. Peralihan hak pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang, maka Tanah dengan status hak pakai yang dapat dijadikan sebagai obyek jaminan utang piutang, yaitu : Hak tanggungan menetapkan hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Sedangkan Hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karenanya tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, serta dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena tidak wajib didaftar dan sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan hasil pembahasan diatas maka tanah dengan status tanah hak pakai dapat dijadikan sebagai obyek jaminan utang atau sebagai tanggungan dalam utang piutang yakni hanya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang

dengan dibebani hak tanggungan. Sedangkan tanah hak pengelolaan dan tanah hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat dijadikan sebagai obyek jaminan atau tanggungan utang piutang.

14. Penutup

Berdasarkan uraian sebagaimana diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Menurut cara penyerahannya tanah hak pakai dapat dibagi menjadi 3 yaitu :

- a. Peralihan hak pakai atas tanah negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
- b. Peralihan tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
- c. Pengalihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan.

Tanah hak pakai sebagai obyek jaminan hutang piutang, Hak tanggungan menetapkan hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, Hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karenanya tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena tidak wajib didaftar dan sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

15. Daftar Pustaka

Buku

Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta.

Eugeni Liliawati Mulyono, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta.

Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Parlindungan, 1993, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung.

Remy Sjahdeni, 1999, *Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni.

Ridwan Halim, 1954, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Ridhwan Indra, 1997, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan*, Cv Trisula, Jakarta.

Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada.

Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak jaminan kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sri Soedewi Masjehoen, 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.

Sudaryo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Internet

Www.NotarisIndonesia.com, Diakses tanggal 27 September 2017 pukul 13.05 WIB.

www.nihartsiwi.blogspot.co.id, diakses pada tanggal 8 Agustus 2017 Pukul 11.00 wib.

www.rydisastra.wix.com, diakses pada tanggal 8 Agustus 2017 Pukul 11.40 wib.