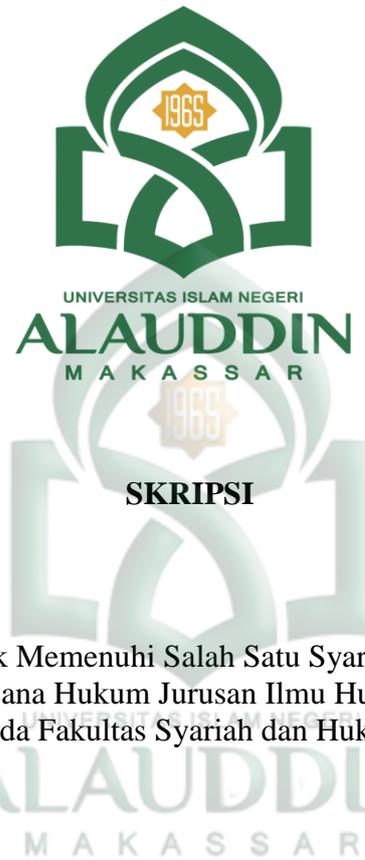


**EKSEKUSI TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR
021/Pdt.G/2012/Pn.jo)**



SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar
Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum
Pada Fakultas Syariah dan Hukum

Oleh:

A.TRI AGUSTINA
NIM. 10400114340

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN ALAUDDIN MAKASSAR
2018**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

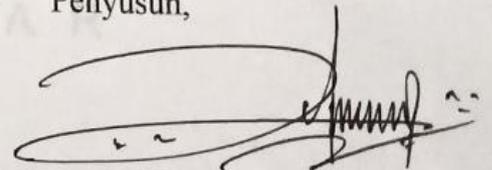
Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : A. Tri Agustina
Nim : 10400114340
Tempat/Tgl. Lahir : Tolo, 03 Agustus 1996
Jur/Prodi/Konsentrasi : Ilmu Hukum
Fakultas/Program : Syariah dan Hukum
Alamat : Jalan Dermaga desa Bungeng Kec. Batang Kab.
Jeneponto
Judul : Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Dan
Bangunan (Studi Putusan Nomor. 021/pdt.G/2012/pn.jo)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Gowa, 30 Agustus 2018

Penyusun,



A. TRI AGUSTINA
NIM: 10400114340

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi berjudul “EKSEKUSI TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR. 021/Pdt.G/2012/pn.jo)”, yang disusun oleh Saudara **A. Tri Agustina**, NIM: **10400114340**, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Syariah dan Hukum Uin Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 30 Agustus 2018 M, bertepatan dengan 18 Dzulhijjah 1439 H dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syariah dan Hukum Uin Alauddin Makassar.

Gowa, 30 Agustus 2018 M
18 Dzulhijjah 1439 H

DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag. (.....)

Sekretaris : istiqamah, S.H., M.H (.....)

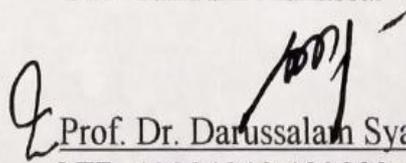
Munaqisy I : Dr. Hamsir, S.H., M.Hum (.....)

Munaqisy II : Rahman Syamsuddin, S.H., M.H (.....)

Pembimbing I : Ahkam Jayadi, S.H.,M.H (.....)

PembimbingII : Erlina, S.H.,M.H (.....)

Diketahui oleh :
Dekan Fakultas Syariah & Hukum,
Uin Alauddin Makassar


Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag
NIP. 19621016 199003 1 003

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah swt atas segala nikmat, karunia dan limpahan rahmat-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kekuatan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan judul “**Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor. 021/pdt.G/2012/pn.jo)**”. Yang menjadi suatu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan tingkat strata satu (S1) Di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.

Shalawat serta salam atas junjungan Nabiullah Muhammad saw, selaku Nabi yang telah membawa manusia dari alam kegelapan menuju ke alam yang terang menderang seperti yang manusia rasakan saat sekarang ini.

Dalam penyusunan skripsi ini berbagai hambatan dan keterbatasan banyak di hadapi oleh penulis mulai dari tahap persiapan sampai dengan penyelesaian, namun hambatan dan permasalahan dapat teratasi berkat bantuan, bimbingan dan kerja sama dari berbagai pihak.

Dalam mengisi hari-hari kuliah dan penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapat bantuan, motivasi dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu patut diucapkan terima kasih yang tulus dan penghargaan Kepada kedua orang tua, Ayahanda **A. Sudirman** dan Ibunda **Nurjannah** yang dengan penuh kasih sayang, pengertian dan iringan doanya serta telah mendidik hingga membesarkan dan mendorong penulis untuk menjadi manusia yang lebih dewasa. Dan ucapan terima kasih kepada suami dan anakku : Bahar, S.E dan Nur Afni Az Zahra, serta adik-adikku A.Ismail Budiawan, A.Agung Wirwan, A.Isda Fratiwi, A.Syakira Nayyara, yang sudah memberikan motivasi yang luar biasa. Serta segenap

Keluarga Besar yang selama ini memberikan *support* dan nasehat yang tiada hentinya.

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Musafir Pababbari, M. Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
2. Bapak Prof. Dr. H. Darussalam, M. Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
3. Bapak Dr. Abdul Halim Talli, S. Ag, M. Ag, selaku Wakil Dekan I, Dr. Hamsir, SH, M.Hum. selaku Wakil Dekan II, Bapak Dr. H. Muhammad Saleh Ridwan, M. Ag, selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
4. Ibunda Istiqamah, SH, MH, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Bapak Rahman Syamsuddin, SH, MH, selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum yang telah banyak membantu dalam pengurusan administrasi jurusan.
5. Bapak Ahkam Jayadi, S.H., M.H, selaku Pembimbing I dan Ibu Erlina, S.H., M.H selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan, nasehat, saran dan mengarahkan penulis dalam perampungan penulisan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Hamsir, S.H., M.Hum, selaku Penguji I dan Bapak Rahman Syamsuddin, S.H., M.H selaku Penguji II yang selama ini banyak memberikan Kritik dan saran yang sangat membangun dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak/Ibu dosen dan seluruh karyawan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar yang telah memberikan pelayanan yang berguna dalam penyelesaian studi pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.

8. Bapak Lisfer Berutu,S.H.,M.H, Bapak Michael L.Y.S Nugroho,S.H, Bapak Fajar Pramono,S.H.,M.H selaku Majelis Hakim dari Penetapan yang diteliti oleh Penulis.
9. Bapak/Ibu bagian Kesekretariatan dan Kepaniteraan serta segenap Staff Pengadilan Negeri Jeneponto.
10. Saudara-saudari Seperjuanganku tercinta Ilmu Hukum Angkatan 2014, yang selalu memberikan motivasi dan perhatian selama penulisan skripsi ini.
11. Saudara-saudari seperjuanganku di kelas Ilmu Hukum G, konsentrasi Perdata C yang selama ini memberikan semangat dan membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman-teman terbaik yang selalu mendukungku selama menyusun Skripsi ini yaitu Suriyani Mujahid, S.H, Nur Pratiwi Amir, S.H., Angraeni Rusli, S.H., Nur Annisa, S.H.
13. Kawan-kawan PPL Pengadilan Agama Jeneponto 2017 yang telah memberiku semangat dan dukungan yang sangat berarti.
14. Teman-teman Posko KKN UIN Alauddin Makassar Angkatan 57 Desa Kalebarembeng yang memberikan motifasi kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak guna menyempurnakan skripsi ini. penulis berharap agar skripsi ini dapat memiliki manfaat untuk semua pihak terutama bagi penulis pribadi.

Wassalam

Gowa, Agustus 2018

Penyusun,

A. Tri Agustina

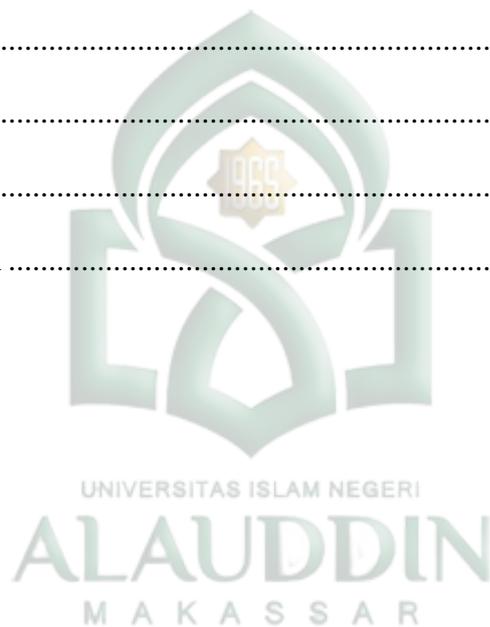
NIM: 10400114340



DAFTAR ISI

JUDUL
KATA PENGANTAR.....
DAFTAR ISI.....
PEDOMAN TRANSLITERASI
ABSTRAK
BAB I : PENDAHULUAN.....	1-8
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Kajian Pustaka	5
E. Tujuan Penelitian	7
F. Kegunaan Penelitian	7
BAB II : TINJAUAN TEORITIS	9-48
A. Hak Tanggungan	9
B. Subjek Dan Objek Hak Tanggungan	19
C. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	35
D. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan	38
E. Putusan Hakim	44
BAB III : METODE PENELITIAN	49-52
A. Jenis Dan Lokasi Penelitian	49
B. Pendekatan Penelitian	50
C. Sumber Data	50
D. Metode Pengumpulan Data.....	50
E. Instrumen Penelitian.....	51

F. Teknik Pengolahan Data Dan Analisis Data.....	52
BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN.....	53-62
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	53
B. Proses Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan	53
C. Pertimbangan Hakim Dalam Eksekusi Obyek Tanggungan (Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo)	58
BAB V : PENUTUP	63-64
A. Kesimpulan	63
B. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	65



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158/1987 dan 0543b/u/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Huruf Latin	Keterangan	Huruf Arab	Huruf Latin	Keterangan
ا	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan	ط	Ṭ	T dengan titik di bawahnya
ب	b		ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
ت	t		ع	‘	
ث	ṡ	S dengan titik di atasnya	غ	G	
ج	J		ف	F	
ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	ق	Q	
خ	kh		ك	K	
د	d		لا	L	
ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	م	M	
ر	r		ن	N	

ز	z		و	W	
س	s		هـ	H	
ش	sy		ء	,	
ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	ي	Y	
ض	Ḍ	D dengan titik di bawahnya			

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis Rangkap

متعددة	Ditulis	Muta'addidah
عدة	Ditulis	'iddah

C. Ta' Marbutah di akhir kata

1. Bila dimatikan ditulis "h"

حكمة	Ditulis	Hikmah
علة	Ditulis	'illah

(Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

الأولياء كرامة	Ditulis	Karâmah al-auliyâ'
----------------	---------	--------------------

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h

زكاة الفطر	Ditulis	Zakâh al-fiṭri
------------	---------	----------------

D. Vokal Pendek

$\frac{\text{َ}}{\text{فعل}}$	fathah	Ditulis Ditulis	A fa'ala
$\frac{\text{ِ}}{\text{ذكر}}$	kasrah	Ditulis Ditulis	i zukira
$\frac{\text{ُ}}{\text{يذهب}}$	dammah	Ditulis Ditulis	u yazhabu

E. Vokal Panjang

1	fathah + alif جاهلية	Ditulis Ditulis	â jâhiliyyah
2	fathah + ya' mati تنسى	Ditulis Ditulis	â tansâ
3	kasrah + ya' mati كریم	Ditulis Ditulis	î karîm
4	dammah + wawu mati فروض	Ditulis Ditulis	û furûd

F. Vokal Rangkap

1	fathah + ya' mati بينكم	Ditulis	ai
		Ditulis	bainakum
2	fathah + wawu mati قول	Ditulis	au
		Ditulis	qaul

G. Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أأنتم	Ditulis	a'antum
أعدت	Ditulis	u'iddat
لئن شكرتم	Ditulis	La'in syakartum

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf "l"

القرآن	Ditulis	al-qur'an
القياس	Ditulis	al-Qiyâs

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya

السماء	Ditulis	as-Samâ'
الشمس	Ditulis	asy-Syams

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya

ذوي الفروض	Ditulis	Żawî al-furûd }
أهل السنة	Ditulis	ahl as-sunnah



ABSTRAK

Nama : A. Tri Agustina
NIM : 10400114340
JUDUL Skripsi : Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Atas Tanah
Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor:
021/Pdt.G/2012/PN.Jo)

Proses pelaksanaan–pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan sebagai jaminan kredit masih banyak yang memiliki kendala-kendala dalam prosesnya yang mana menjadi pemicu terkendalanya perlindungan akan kepentingan pihak kreditur atas hak tanggungan tersebut, disebabkan seorang debitur selaku pihak yang memberikan hak tanggungan tersebut mempermasalahkan jumlah besarnya hutang yang dijaminakan dengan hak tanggungan, dengan alasan seperti itu yang menyebabkan dan menjadi suatu alasan untuk menghambat pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan tersebut. Sehingga rumusan masalah untuk permasalahan ini adalah: 1) bagaimana proses eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan pada kredit macet di PT. BRI Tbk Cabang Jeneponto 2) bagaimana pertimbangan hakim terhadap eksekusi objek tanggungan atas tanah dan bangunan.

Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan pendekatan undang-undang lalu dilanjutkan dengan pendekatan kasus. Adapun sumber data yang digunakan yaitu menggunakan sumber data primer dan data sekunder lalu melakukan metode pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara serta studi dokumen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Bank BRI Tbk melakukan proses eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan sesuai dengan prosedur yang telah dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sementara dalam kasus Nomor 021/Pdt.G/2012/PN.Jo, majelis hakim memutus perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku.

Saran Penulis terhadap debitur yang melakukan kegiatan kredit, debitur harus meminta penjelasan terlebih dahulu tentang pola penyelesaian yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur yang menyediakan kredit kepada debitur yang ingin meminta kredit pada bank apakah sudah sesuai dengan perjanjian yang diperjanjikan dalam kredit oleh bank sebagai penyedia kredit itu sendiri ataukah tidak sesuai, agar dalam melakukan kegiatan pengkreditan tidak menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan atau juga tidak bertentangan dengan hukum.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak tanggungan dapat diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, dan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah dijelaskan pengertian hak tanggungan yaitu :¹

“ Hak jaminan yang disebabkan pada hak atas tanah sebagaimana telah 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT jika debitur cidera janji (wanprestasi) pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Melihat rumusan pasal 6 UUHT proses eksekusi dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, dengan kata lain tidak perlu meminta fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dalam pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT, eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan jika debitur cidera janji (wanprestasi), yaitu :²

¹Iwan Permadi, *Unifikasi Dan Prularisme Hukum Agrari* (Malang: Gunung Samudra, 2017) h.57

²Poesoko Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2012) h.5.

1. Parate Eksekusi (eksekusi langsung)
2. Titel Eksekutorial
3. Eksekusi di bawah tangan

Majunya perekonomian suatu bangsa menyebabkan pemanfaatan tanah menjadi sangat penting dan sangat memegang peran kunci dalam kehidupan manusia itu sendiri. Hal ini dapat kita lihat karena kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Peningkatan perekonomian yang begitu laju dapat menimbulkan tumbuh dan berkembangnya suatu usaha dimana memerlukan biaya yang cukup besar, oleh karena itu masyarakat yang berupaya untuk menambah modal usaha dengan cara meminta langsung pinjaman atau kredit kepada perbankan untuk memperlancar kegiatan produksi suatu usaha.

Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit tersebut, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara Bank sebagai kreditor dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, Bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat tersebut itu dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta dengan bunganya. Syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh Bank dan nasabah yang bersangkutan dalam perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit, Bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperoleh. Oleh sebab itu, jika menyalurkan kredit Bank tersebut meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya, dengan demikian dapat diketahui bahwa

kredit yang banyak berkembang ditengah masyarakat adalah kredit dengan hak tanggungan. Secara umum undang-undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada kreditur, sebagaimana diatur dalam pasal 1131 KUHPerdara yaitu :

“Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan / jaminan atas hutang-hutangnya”.

Oleh karena itu kredit yang di jamin dengan hak atas tanah tersebut, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi dan kredit menjadi mecet, maka pihak kreditur tentu tidak ingin dirugikan dan akan mengambil pelunasan utang debitur tersebut dengan cara mengeksekusi jamin kredit dengan cara menjualnya melalui sistem pelelangan. Eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah dengan pihak yang menang dalam perkara pengadilan. Sedangkan hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan hakim, dalam hal ini sebagaimana biasanya eksekusi hak tanggungan bukanlah eksekusi riil, akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan secara lelang objek hak tanggungan tersebut, dan apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur.³

Bebagai proses pelaksanaan–pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan sebagai jaminan kredit masih banyak yang memiliki kendala-kendala dalam prosesnya yang mana menjadi pemicu terkendalanya perlindungan akan kepentingan pihak kreditur atas hak tanggungan tersebut, disebabkan seorang debitur selaku pihak yang memberikan hak tanggungan tersebut

³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. (Cet 2; Jakarta : Sinar Grafika, 2012) h. 12-15

mempermasalahkan jumlah besarnya hutang yang dijaminan dengan hak tanggungan, dengan alasan seperti itu yang menyebabkan dan menjadi suatu alasan untuk menghambat pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan tersebut.

Selain itu sering dijumpai adanya debitur yang keberatan dan tidak menerima secara sukarela atas eksekusi atau penjualan atas objek hak tanggungan yang telah disepakati dalam perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Bahkan ada juga debitur yang berusaha mempertahankan melalui gugatan perlawanan eksekusi atas hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang bertujuan untuk menunda-nunda ataupun membatalkan eksekusi proses hak tanggungan tersebut.

Dalam QS Al-Baqarah /2: 283, Allah swt berfirman :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الْعَاقِبَةُ وَأَوْثِقُوا
أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمَّ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ
(٢٨٣)

Terjemahnya :

*“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barang siapa yang menyembunyikannya, sungguh hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.*⁴

Maka dari itu berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk membahas dan mempelajari dan mengetahui prosedur **“Eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah & bangunan (Studi Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo)”** Pengadilan Negeri Jenepono.

⁴ Kementerian Agama RI, Al quran dan terjemahnya (Jakarta: Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam 2012) h.49

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

Agar penelitian ini lebih fokus, maka peneliti akan membatasi masalah yang hendak diteliti yaitu proses eksekusi terhadap objek hak tanggungan tanah dan bangunan, serta proses eksekusi terhadap objek hak tanggungan, terkait Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana proses eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan pada kredit macet di PT. BRI tbk Cabang Jeneponto ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap eksekusi objek tanggungan atas Tanah dan Bangunan (Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo) ?

D. Kajian Pustaka

Sebuah penelitian akan bernilai lebih jika dilakukan kajian pustaka, dan kajian pustaka ini berguna untuk mendukung penelahan yang komprehensif, seperti yang telah dilakukan dalam latar belakang masalah, maka dari itu perlu dilakukan kajian terlebih dahulu dengan menelusuri pustaka atau karya-karya tulis ilmiah sebelumnya yang mempunyai hubungan atau keterkaitan dengan karya tulis yang akan dibuat.

Kajian pustaka pertama yang dikutip pada buku yang berjudul “ Hukum Hak Tanggungan ” yang ditulis oleh Adrian Sutedi, S.H.,M.H. Dalam bukunya dituliskan hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang

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

Kajian pustaka kedua yang dikutip pada buku yang berjudul “Hukum Pertanahan ” yang ditulis oleh J. Andy Hartanto, Dalam bukunya dituliskan secara teoritis dan alami, bahwa keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban manusia, artinya manusia akan mengembangkan keturunannya secara kuantitatif berada dimuka bumi (tanah), Perkembangan dan pertambahan tersebut membawa konsekuensi logis tuntutan kebutuhan manusia akan tanah.

Kajian pustaka ketiga pada tesis Ngadenan dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditor Di Mungkid” pendekatan yang digunakan ialah Yuridis Normatif dengan penelitian menganalisis dan mengevaluasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah eksekusi Hak Tanggungan atas tanah sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditor. Dan hasil penelitian ini yaitu suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial apabila pihak Debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) dan hal itu sungguh-sungguh terbukti karena ia tidak dapat membayar utangnya itu sampai jatuh tempo, maka Kreditor dapat menggunakan jalan melalui permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri, sehingga melalui Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai hak eksekutorial atau berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang

Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan suatu putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kajian pustaka ke empat pada tesis Fahmi Amalyah Kadir, dengan judul “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Kepada Pemenang Lelang Dan Pihak Bank Setelah Dikeluarkannya Berita Acara Lelang” pendekatan yang digunakan adalah Yuridis Normatif yakni penelitian kepustakaan atau studi dokumen Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Debitur Kepada Pemenang Lelang Dan Pihak Bank Setelah Dikeluarkannya Berita Acara Lelang. Dan hasil penelitian ini yaitu melakukan penyelesaian kredit macet dengan menggunakan media lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang tidak selalu berjalan dengan lancar karena berbagai alasan yang digunakan debitur untuk menggugat.

E. Tujuan Penelitian

Sesuai pokok-pokok permasalahan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan kredit macet di PT. BRI tbk Cabang Jeneponto
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam eksekusi objek tanggungan (Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo)

F. Kegunaan Penelitian

1. Secara Akademis
 - a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi kajian ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum perdata.

- b. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi salah satu bahan rujukan untuk memahami secara khusus Pelaksanaan Putusan terhadap objek hak tanggungan tanah & bangunan.

2. Secara Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sumbangn pemikiran kepada praktisi hukum dan masyarakat dan pada umumnya yang ingin memahami lebih mendalam tentang Pelaksanaan Putusan terhadap objek hak tanggungan tanah & bangunan.
- b. Diharapkan dapat menjadi salah satu topik dalam diskusi lembaga mahasiswa kepada khususnya dan civitas akademika pada umumnya.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. *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 UU 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 St. Remy Syahdeni menyatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.

Sedangkan menurut E. 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.

Dari kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur yang lain. Dan hak tanggungan adalah Adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS Nomor II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu.⁵

Unsur- unsur yang tercantum dalam definisi hak tanggungan dapat dilihat sebagai berikut :⁶

1. Hak jaminan yang dibebankan atas tanah

Yang dimaksud dengan hak jamiinan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberikan wewenang kepadanya, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunang piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur- kreditur lain. Selain berkedudukan mendahulu kreditur pemegang jaminan dan mengambil

⁵ Hukum Perdata, *Pengertian Hak Tanggungan Definisi Unsur Sifat Subjek dan Objek serta Tahap Pembebanan, Hukum Undang Undang*. <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-hak-tanggungan-definisi.html> (30 mei 2018).

⁶Salim HS, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia* (Cet 1; Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004)h. 98

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain.

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan kepada hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu

Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, biasanya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1) Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi : “ apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut,dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”. Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

Dari definisi hak tanggungan yang diuraikan diatas dapat pula dikemukakan ciri – ciri hak tanggungan.ciri dari hak tanggungan yaitu :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *Droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam pasal 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Selain ciri-ciri diatas, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi : “Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan, sebelum kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut.

Dari uraian diatas hak tanggungan juga mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:⁷

1. Hak tanggungan memberikan hak *preferent* pasal 1 ayat 1 UUHT. Artinya, bila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya, maka seorang kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan, dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari penjualan jaminan tersebut.
2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 UUHT). Artinya, hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dari setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek tersebut dari beban hak tanggungan. Melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Sebagai contoh yaitu hutang 100 juta dijamin dengan hak tanggungan atas tanah hak milik seluas 10.000 m². Misalnya utang telah dibayar sebagian sebesar 20 juta. Pelunasan utang 20 juta tersebut tidak berarti terbebasnya sebagian tanah (misalnya 2000 m²) dari beban hak tanggungan yang seluruhnya 10.000 m². Namun sifat tidak dapat dibagi-bagi dalam hak tanggungan tidak berlaku mutlak atau dapat dikecualikan (misalnya dalam pemberian kredit untuk keperluan pembangunan komplek perumahan dengan jaminan sebidang tanah proyek perumahan

⁷ Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia dan AusAID 2006. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*. <https://books.google.co.id> (31 Mei 2018)

tersebut) asal diperjanjikan secara tegas dalam akta pemberian hak tanggungan.

3. Hak tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* (pasal 7 UUHT). Artinya, pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti objek hak tanggungan, meskipun objek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi milik pihak lain. Contoh objek hak tanggungan (tanah dan bangunan) telah dijual oleh debitur dan menjadi milik pihak lain, maka kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut jika debitur cidera janji.
4. Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir* (pasal 10 ayat 1 dan pasal 18 ayat 1 UUHT). Artinya, hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaannya, atau eksistensinya, atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya. Hak tanggungan menjadi hapus kalau perjanjian pokoknya yang menimbulkan utang-piutang hapus yang disebabkan karena lunasnya kredit atau lunasnya utang atau sebab lain. Sifat ikutan (*accessoir*) ini memberikan konsekuensi, bahwa dalam hal piutang beralih kepada kreditur lain, maka hak tanggungan yang menjaminkannya ikut beralih kepada kreditur baru tersebut. Pencatatan peralihan hak tanggungan tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan

yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

5. Hak tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau akan ada. Artinya, fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin hak tanggungan harus memenuhi syarat pasal 3 ayat 1 UUHT yaitu :

- (a). Utang yang telah ada, artinya besarnya utang yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit.
- (b). Utang yang akan ada tetapi telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu.
- (c). Utang yang akan ada tetapi jumlahnya pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.

6. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Maksudnya, pasal 3 ayat 2 UUHT menegaskan bahwa hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum, atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dengan pasal ini maka pemberian hak tanggungan dapat diberikan untuk :

- (a). Satu atau lebih kreditur yang memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan perjanjian masing-masing secara bilateral

antara kreditur-kreditur dengan debitur. Hal ini menimbulkan yaitu peringkat hak tanggungan I untuk kreditur sebagai penerima hak tanggungan yang pertama dan peringkat II untuk kreditur sebagai penerima hak tanggungan yang sesudahnya dan seterusnya. Sebagai contoh Bank A memberi kredit kepada PT X dengan jaminan hak atas tanah seluas 1000 m² yang diikat hak tanggungan. Kemudian Bank B juga memberikan kredit kepada PT X dengan jaminan yang sama. Hal ini menimbulkan peringkat hak tanggungan I untuk Bank A dan hak tanggungan II untuk Bank B.

- (b). Beberapa kreditur secara bersama-sama memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian. Sebagai contoh Bank A, Bank B, dan Bank C secara bersama-sama memberikan kredit kepada PT X yang dimuat dalam satu perjanjian dengan jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan tersebut menjamin ketiga kreditur dengan kedudukan dan hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan jaminan hak tanggungan jika debitur ciderai janji.

7. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja. Maksudnya, pada dasarnya hak tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah saja. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai UUPA yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak

pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya yang dapat dipindahtangankan (pasal 4 ayat 1 UUHT).

8. hak tanggungan dapat disebabkan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan dibawah tanah. Maksudnya bahwa pembenahan hak tanggungan dimungkinkan meliputi benda yang ada di atas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan dibawah permukaan tanah. Bangunan atau tanaman boleh ada pada saat pembebanan hak tanggungan, atau yang akan ada dikemudian hari. Benda-benda yang ada di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, dan benda yang ada di permukaan tanah ikut atau turut dibebani dengan hak tanggungan, maka harus dinyatakan secara tegas oleh para pihak dalam akta pembebanan hak tanggungan. Sifat ini dijelaskan dalam pasal 4 ayat 4 UUHT.
9. hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang hasil dari penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan (pasal 12 UUHT). Sifat ini sesuai tujuan hak tanggungan, yaitu untuk menjamin pelunasan utang jika debitur cidera janji dengan mengambil hasil penjualan benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Bila debitur setuju memberikan atau mencantumkan janji bahwa benda jaminan akan menjadi milik kreditur jika debitur cidera janji maka janji ini oleh UU dinyatakan batal demi hukum.

10. Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial (pasal 6 UUHT).

Artinya bahwa kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi jaminan jika debitur cidera janji. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama, dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan tersebut . Hanya pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak ini. Pasal 14 ayat 1, 2 dan 3 UUHT menegaskan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “ demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum.

11. Hak tanggungan mempunyai sifat spesialisitas dan publisitas. Artinya sifat spesialisitas adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah. Misalnya hak atas tanah hak milik, atau hak guna bangunan, atau hak guna usaha, tanggal penerbitannya, tentang luasnya letaknya, batas-batasnya dan lain sebagainya. Jadi dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Sifat publisitas adalah Akta hak tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan dimana tanah yang dibebani hak tanggungan berada (pasal 13 ayat 1 UUHT).

B. SUBJEK DAN OBJEK HAK TANGGUNGAN

1. Subjek Hak Tanggungan

Adapun subjek hak tanggungan yaitu :

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁸

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.

Oleh karena itu, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggunannya. Misalnya

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

pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.⁹

Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

2. Obyek hak tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu :¹⁰

a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.

Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang

⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 9 Ayat (1)

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2000), h.425

- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.
- d. Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang.

Dalam Pasal 4 undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D)).
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya

dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari kelima hak atas tanah tersebut maka yang perlu dijelaskan lebih lanjut adalah mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, sedangkan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada sudah cukup jelas. Berikut akan dijelaskan keempat hak atas tanah tersebut yaitu :

1. Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 – 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana dimaksud dalam hak eigendom, melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.¹¹ Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Cet. 4; Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 60-61.

hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas. Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik juga sebagai suatu hak kebendaan yang diatur dalam KUP Perdata yang merupakan terjemahan dari istilah *eigendomsrecht* dalam bahasa belanda dan *property right* dalam bahasa inggris. Sebagai suatu edisi konkordan dari Burgerlijk Wetboek Belanda, KUH Perdata indonesia merupakan bagian sistem hukum yang menganut sistem Eropa Kontinental (civil law countries) dan dalam sistem hukum Eropa Kontinental, hak milik adalah suatu hak absolut dan hak kebendaan yang paling penting yang merupakan hak induk dan sumber pemilikan meskipun dalam perkembangannya berkurang hanya sebagai milik saja.

Dalam hukum Indonesia, konsepsi hak milik (*property right*) dapat ditemukan dalam pasal 570 KUH Perdata yang menyatakan : “ hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bermasalah dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Dengan hal itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Berdasarkan rumusan pasal 570 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan hak-hak kebendaan lainnya karena pemilik hak mempunyai kebebasan untuk menikmati menguasai benda yang dimilikinya dengan sebebas-bebasnya. Penguasaan dalam hak milik mengandung arti bahwa pemilik hak dapat melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap barang miliknya. Perbuatan hukum tersebut antara lain adalah memelihara dengan baik, membebani dengan hak kebendaan, memindahtangankan, dan mengubah bentuk. Penikmatan sepenuhnya mengandung arti bahwa pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, memanfaatkan dengan semaksimal mungkin dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya.

Penguasaan dan penikmatan hak milik tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan dalam pengertian hak milik terkandung pula kebebasan menguasai dan menikmati yang tidak boleh diganggu oleh siapapun sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar. Penggunaan hak milik sebagaimana pun bebasnya tidak boleh mengganggu dan merugikan orang lain sehingga dengan demikian kepentingan orang lain membatasi kebebasan penggunaan hak milik. Sehubungan dengan hak milik tersebut, Sunaryanti Hartono mengatakan bahwa di Indonesia landasan idiil dari hak milik adalah Pancasila dan UUD 1945. Selanjutnya, landasan idiil tersebut tidak hanya didasari oleh salah satu sila atau pasal dari UUD 1945, tetapi oleh Pancasila dan UUD 1945 sebagai satu keseluruhan yang sistematis.

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa hak milik mempunyai ciri sebagai hak utama, induk dari semua kebendaan. Dikatakan sebagai hak utama

karena hak milik yang paling dulu terjadi jika dibandingkan dengan hak kebendaan lainnya. Tanpa ada hak milik lebih dulu, tidak mungkin ada hak kebendaan atas suatu barang. Hak kebendaan seperti hak pakai, hak guna bangunan melekat pada hak milik. Penggunaan hak milik tidak terbatas, sedangkan hak-hak kebendaan lain terbatas karena melekat pada hak milik orang lain. Ciri kedua dari hak milik adalah hak milik merupakan satu kesatuan yang utuh, yang tidak terpecah-pecah. Ciri terakhir adalah hak milik bersifat tetap, tidak dapat dilenyapkan oleh hak kebendaan lain yang membebani kemudian, misalnya hak milik terhadap hak pakai, hak pungut hasil, hak mendiami, namun sebaliknya hak kebendaan yang membebani hak milik dapat lenyap apabila hak milik berpindah tangan, misalnya karena dijual, daluarsa, atau pewarisan.¹²

Hak milik juga memiliki subyek yaitu dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Namun ayat (2) ketentuan tersebut membuka peluang bagi badan hukum tertentu untuk mempunyai hak milik. Beberapa badan hukum yang dapat mempunyai hak milik adalah bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh warganegara asing maupun orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warganegara Indonesia sekaligus warganegara asing). Bagi warganegara asing atau orang yang berkewarganegaraan

¹² Ranti Fauza Mayana, *perlindungan desain industri di Indonesia dalam era perdagangan bebas* (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2004) h. 37-39

ganda yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib untuk melepaskan hak tersebut paling lama satu tahun setelah memperoleh hak milik. Apabila jangka waktu tersebut berakhir dan hak milik tidak dilepaskan, maka hak milik menjadi hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan tetap memperhatikan hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut.¹³

Terjadinya hak milik dapat disebabkan karena (Pasal 22 UUPA):

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena : a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; b. ketentuan undang-undang.

Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Perlu diperhatikan bahwa hak milik tidak dapat dialihkan kepada orang asing atau badan hukum karena orang asing dan badan hukum tidak dapat menjadi subyek hak milik. Sehingga peralihannya menjadi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Selain itu hak milik juga dapat terhapuskan, hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 27 UUPA, hak milik hapus karena:

- a. tanahnya jatuh kepada Negara

¹³ Wibowo Tunardy, *Hukum Agraria Hak Milik* "<http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/> (03 juni 2018).

1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
3. karena ditelantarkan
4. karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.

b. tanahnya musnah.¹⁴

Selain itu hak milik juga hapus apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum dan larangan pemilikan tanah/pertanian secara absentee.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, meliputi bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan yang luas minimum 5 hektar untuk perorangan dan luas maksimum 25 hektar untuk badan usaha. Luas maksimum ditentukan oleh menteri negara agraria/kepala BPN. Dan objek tanahnya adalah tanah negara, dan yang menjadi subyek hak adalah warga negara Indonesia (WNI) dan badan hukum Indonesia. Hak guna usaha diberikan jangka waktu maksimum 35 tahun dan dapat diperpanjang maksimum 25 tahun. Permohonan perpanjangan jangka waktu tersebut diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya hak guna usaha tersebut.

Hak guna usaha dapat diperoleh dengan penetapan pemerintah dengan cara melalui permohonan pemberian hak guna usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan dipenuhi maka BPN menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH tersebut wajib

¹⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut membuktikan lahirnya hak guna usaha. Kepala kantor wilayah BN provinsi berwenang menerbitkan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar. Jika luas tanah hak guna usaha lebih dari 200 hektar maka yang berwenang menerbitkan SKPH-nya adalah kepala Badan Pertanahan Nasional. Adapun kewajiban yang harus dipenuhi sebagai pemegang hak guna usaha yaitu :

- a. Membayar uang pemasukan kepada negara
- b. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- c. Mengusahakan sendiri tanah hak guna usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis.
- d. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan area hak guna usaha.
- e. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam, dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Menyampaikan laporan tulisan setiap akhir tahun mengenai penggunaan hak guna usaha.
- g. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna usaha kepada negara sesudah hak guna usaha tersebut hapus

- h. Menyerahkan sertifikat hak guna usaha yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan.

Pembebanan hak guna usaha dengan hak tanggungan yaitu :

- a. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau akta dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
- b. Adanya penyerahan hak guna usaha sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT sebagai perjanjian ikutan.
- c. Adanya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan. Dan hak tanggungan atas hak guna usaha hapus apabila hapusnya hak guna usaha, akan tetapi tidak menghapuskan utang piutangnya.

Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak guna usaha dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang hak guna usaha yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan sertifikat hak guna usaha yang bersangkutan. Bentuk peralihan lain dari hak tersebut adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, dan penyertaan dalam modal perusahaan yang harus dibuktikan dengan akta PPAT khusus yang ditunjuk oleh ketua BPN, sedangkan lelang harus dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang.

Peralihan hak guna usaha wajib didaftarkan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemegang hak guna usaha yang lama kepada hak guna usaha yang baru. Selain peralihan atau beralihnya suatu hak milik, adapun penyebab hapusnya hak guna usaha dikarenakan :

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan.
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam pasal 30 ayat 2

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun, setelah itu atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu 30 tahun tersebut dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimum 20 tahun, dan objek hak guna bangunan yaitu :

- a. Tanah negara
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah hak milik

Sebab-sebab terjadinya hak guna bangunan yaitu :

- a. Hak guna bangunan atas tanah negara ini terjadi dengan keputusan pemberian hak oleh menteri agraria atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan terjadi dengan keputusan pemberian hak oleh menteri agraria atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan
- c. Hak guna bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemberian jangka waktu hak guna bangunan terbagi dua yaitu :

- a. Hak guna bangunan atas negara dan atas tanah hak pengelolaan diberikan maksimum 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimum 20 tahun. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, kepada pemegang hak tersebut dapat diberikan pembaharuan hak. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak harus diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan tersebut.
- b. Hak guna bangunan atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu maksimum 30 tahun. Atas kesepakatan pemegang hak milik dan pemegang hak guna bangunan, hak guna bangunan atas tanah hak milik tersebut dapat diperbaharui dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Adapun subjek hak guna bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Warga negara indonesia (WNI)
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia.

Adapun kewajiban yang harus dipenuhi sebagai pemegang hak guna bangunan yaitu:

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan, atau pemegang hak milik setelah hak guna bangunan itu dihapus.
- e. Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada kepala kantor pertanahan.
- f. Memberikan jalan keluar, jalan air, atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah hak guna bangunan tersebut.

prosedur pembebanan hak guna bangunan yang dijadikan jaminan hak tanggungan yaitu :

- a. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau akta dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
- b. Adanya penyerahan hak guna bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sebagai perjanjian ikutan.
- c. Adanya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan. Dan hapusnya hak tanggungan hapus dengan hapusnya hak guna bangunan.

Peralihan hak guna bangunan sebagai berikut :

- a. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- b. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tulisan dari pemegang hak pengelolaan
- c. Peralihan hak guna bangunan atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik.

Hak guna bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang bewenang, surat keterangan kematian pemegang hak guna bangunan yang dibuat oleh pejabat berwenang, bukti identitas para ahli warisnya, dan sertifikat hak guan bangunan yang bersangkutan. Dan hak guna banguna dapat pula di alihkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar-menukar, dan hibah, serta pernyataan dalam modal perusahaan harus dibuktikan dengan akta PPAT, sedangkan lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat

oleh pejabat yang berwenang. Peralihan hak guna bangunan harus didaftarkan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemegang hak guna bangunan kepada penerima hak guna bangunan yang baru.

Terhapusnya hak guna bangunan karena :

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat 2

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak menggunakan (artinya : hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan) atau memungut hasil (artinya : hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, dll). Dari tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban diputuskan oleh pejabat yang berwenang atau dengan perjanjian pemilik tanahnya dan bukan perjanjian sewa-menyewa atau

perjanjian pengolahan tanah, serta segala sesuatunya tidak bertentangan dengan UUPA.¹⁵

Yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukkannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan.

C. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS Nomor II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut. Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu apabila yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht atau Hak Opstal, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik menjadi obyek Credietverband. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan Credietverband atas tanah masih tetap berdasarkan

¹⁵ Richard Eddy, *aspek legal properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*(yogyakarta: penerbit andi,2010)h.7-13

ketentuan – ketentuan KUHPerdara dan Stb 1908 Nomor 542 jo 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.¹⁶

Dengan berlakunya UUPA, (UU Nomor 5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah 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 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 muncul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - Benda yang berkaitan dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan pengertian dari Hak Tanggungan yaitu : “Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

¹⁶ Sri Soedewi Masjhoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Liberty, 1975), h. 6

Dengan lahirnya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan – ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT 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 turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹⁷ Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dan berikut dasar hukum Hak Tanggungan adalah :¹⁸

¹⁷ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian* (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), h. 52

¹⁸ Anton Yudi Setianto, S.H., dkk. *Panduan Lengkap Mengurus Perijinan & Dokumen*, (Jakarta: ForumSahabat, 2008) h.137

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah no.24 tahun 1997.
- e. Peraturan Pemerintah no. 46 tahun 2002 tentang tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional
- f. Surat edaran kepala badan pertanahan nasional no.600-1900 tanggal 31 juli 2003.

D. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan

Pada penjelasan yang terdapat pada angka 7 Undang – Undang Hak Tanggungan (Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996) proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Apabila tidak dapat hadir, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, yang dimana disingkat dengan SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Dan pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak

Tanggungannya mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan.

Dalam Pasal 10 Undang – Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Di dalam pasal 11 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
2. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat

pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih

3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
4. nilai tanggungan.

Dan di dalam pasal 11 ayat (2) telah disebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

Yang pertama, janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek 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

Yang kedua, janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Yang ketiga, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.

Yang keempat, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

Yang kelima, janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Yang keenam, janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

Yang ketujuh, janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Yang kedelapan, janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

Yang kesembilan, janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.

Yang kesepuluh, janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Menurut pasal 13 Undang – Undang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan,

PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka sertifikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada, dan Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹⁹

¹⁹Ade Lanuari Abdul Syakuro. "Pembebanan Hak Tanggungan". Blog Ade Lanuari Abdul Syakuro. <https://mylawuskblog.wordpress.com> (04 juni 2018)

E. Putusan Hakim

Putusan hakim merupakan tindakan akhir dari hakim di dalam persidangan, menentukan apakah di hukum atau tidaknya si pelaku, jadi putusan hakim adalah pernyataan dari seorang hakim dalam memutuskan suatu perkara di dalam persidangan dan memiliki kekuatan hukum tetap. Berlandaskan pada visi teoritik dan praktik peradilan maka putusan Hakim itu merupakan:

“Putusan yang diucapkan oleh hakim karena jabatannya dalam persidangan perkara pidana yang terbuka untuk umum setelah melalui proses dan prosedural hukum acara pidana pada umumnya berisikan amar pemidanaan atau bebas pelepasan dari segala tuntutan hukum dibuat dalam bentuk tertulis dengan tujuan menyelesaikan perkara”.²⁰

Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Pokok Kekuasaan Kehakiman Putusan diambil berdasarkan sidang Permusyawaratan Hakim yang bersifat rahasia.²¹

Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh Hakim, sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara antara para pihak. Putusan hakim pada dasarnya adalah suatu karya menemukan hukum, yaitu menetapkan bagaimanakah seharusnya menurut hukum dalam setiap peristiwa yang menyangkut kehidupan dalam suatu negara hukum Pengertian lain mengenai putusan hakim adalah hasil musyawarah yang bertitik tolak dari surat dakwaan dengan segala sesuatu yang

²⁰Lilik Mulyadi, *Kompilasi Hukum Pidana dalam Perspektif teoritis dan praktek peradilan* (Mandar:Maju,2007). h.127.

²¹Pasal 14 ayat (1) tentang Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman

terbukti dalam pemeriksaan Disidang pengadilan.²² Dalam Pasal 1 butir 11 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) disebutkan bahwa Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam Undang-undang ini.²³

Isi putusan pengadilan diatur dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa:

1. Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
2. Tiap putusan pengadilan ditandatangani oleh ketua serta hakim-hakim yang Memutuskan dan panitera yang ikut serta bersidang.
3. Penetapan-penetapan, ikhtiar-ikhtiar rapat permusyawaratan dan berita-berita acara tentang pemeriksaan sidang ditandatangani oleh ketua dan panitera.

Unsur-unsur penting yang menjadi syarat untuk dapat disebut sebagai putusan. Adapaun syarat untuk dapat dikatakan putusan yakni sebagai berikut :

1. Putusan diucapkan oleh pejabat Negara yang diberi kewenangan oleh Peraturan Perundang-undangan
2. Putusan diucapkan dalam persidangan perkara yang terbuka untuk umum

²²Fence M.Wantu, Keadilan Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011), h. 108

²³Pasal 1 butir 11 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP).

3. Putusan yang dijatuhkan sudah melalui proses dan prosedural hukum
4. Putusan yang dibuat dalam bentuk yang tertulis
5. Putusan bertujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara.

Putusan hakim penting untuk mewujudkan adanya kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan di pengadilan. Putusan hakim harus memuat alasan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Ekistensi harus memuat alasan-alasan sebagai dasar putusan adalah penting untuk menjaga jangan sampai putusan dapat dibatalkan. Apabila putusan hakim Pengadilan Negeri dinyatakan kurang lengkap dipertimbangkan, maka baik pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung Akan Membatalkan putusan hakim tersebut dan kemudian mengadili perkara itu sendiri.²⁴

Ada berbagai jenis Putusan Hakim dalam pengadilan sesuai dengan sudut pandang yang kita lihat. Dari segi fungsinya dalam mengakhiri perkara putusan hakim adalah sebagai berikut :

1. Putusan Bebas (Pasal 191 ayat (1) KUHAP

Putusan Bebas merupakan Putusan Pengadilan yang di jatuhkan kepada terdakwa karena dari hasil pemeriksaan sidang kesalahan terdakwa atas perbuatan yang di dakwakan kepadanya dinyatakan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan. Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 191 ayat (1) KUHAP dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “ perbuatan yang didakwakan kepadanya tidak terbukti secara sah dan meyakinkan ” adalah tidak cukup terbukti menurut

²⁴ Fence M.Wantu, Keadilan dan Kemanfaatan (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2011), h. 108.

penilaian hakim atas dasar pembuktian dengan menggunakan alat bukti menurut ketentuan hukum acara pidana.

Dari ketentuan tersebut di atas, berarti putusan bebas ditinjau dari segi yuridis ialah putusan yang dinilai oleh majelis hakim tidak memenuhi asas pembuktian menurut Undang-Undang secara negatif, artinya dari pembuktian yang diperoleh di persidangan, tidak cukup membuktikan kesalahan terdakwa dan hakim tidak yakin atas kesalahan terdakwa yang tidak cukup terbukti itu. Selain itu juga tidak memenuhi asas batas minimum pembuktian, artinya kesalahan yang didakwakan kepada terdakwa hanya didukung oleh satu alat bukti saja, sedang menurut ketentuan Pasal 183 KUHAP, agar cukup membuktikan kesalahan seorang terdakwa, harus dibuktikan dengan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah.

2. Putusan Lepas dari segala Tuntutan Hukum

Merupakan Putusan yang di jatuhkan kepada terdakwa yang setelah melalui pemeriksaan ternyata menurut pendapat pengadilan, perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa terbukti, tetapi perbuatan itu tidak merupakan satu tindak pidana.(Pasal 191 ayat (2) KUHAP). Jenis putusan ini dasar hukumnya dapat di temukan dalam Pasal 191 ayat (2) KUHAP yang menyebutkan:

“Jika pengadilan berpendapat bahwa perbuatan yang di dakwakan kepada terdakwa terbukti,tetapi perbuatan itu tidak merupakan suatu tindak pidana, maka terdakwa di putus lepas dari segala tuntutan”.

3. Putusan Pemidanaan

Dalam hal ini terdakwa secara sah dan meyakinkan terbukti melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya, oleh karena itu terdakwa dijatuhi hukuman pidana sesuai dengan ancaman pasal pidana yang didakwakan kepada terdakwa.²⁵



²⁵M Yahya Harahap, *Pembahasan dan Penerapan KUHP* (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), h. 358.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. *Jenis Dan Lokasi Penelitian*

Agar penelitian berjalan dengan baik dan memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, maka penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu. Adapun metode yang digunakan dalam penyusunan proposal ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*) merupakan penelitian yang digunakan untuk memperjelas kesesuaian antara teori dan praktik dengan menggunakan data primer mengenai Eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah & bangunan (Studi Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo)

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian menunjuk pada tempat dilakukannya penelitian. Penulis melakukan penelitian Eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah & bangunan (Studi Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo), mengambil lokasi di Pengadilan Negeri Jeneponto dan Kantor PT. BRI Tbk Cabang Jeneponto yang merupakan berwenang penuh dalam penanggulangan masalah yang diteliti oleh penulis terkait Eksekusi terhadap objek hak tanggungan atas tanah & bangunan.

B. Pendekatan Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian, peneliti menggunakan pendekatan Undang-Undang dan kasus, yaitu pendekatan Undang-Undang yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dihadapi, sedangkan pendekatan kasus, yang telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

C. Sumber Data

Sumber data adalah hal yang paling mendasar di dalam melakukan penelitian, tingkat akurasi sumber data sangat berkaitan dengan hasil penelitian yang akan diraih, adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan terhadap Eksekusi objek hak tanggungan atas tanah & bangunan (Studi Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo)
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan yang mencakup data atau dokumen yang diperoleh dari instansi lokasi penelitian, putusan pengadilan, literatur serta peraturan-peraturan yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas.

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Adapun

teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.²⁶

1. Observasi adalah teknik pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan dan penginderaan. Observasi dalam penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Jeneponto.
2. Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara lisan, tertulis dan terstruktur dengan menggunakan daftar pertanyaan yang disusun terlebih dahulu. Dalam hal ini, peneliti melakukan wawancara dengan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jeneponto mengenai perkara Putusan terhadap objek hak tanggungan tanah & bangunan (Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo).
3. Studi dokumen adalah dengan mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti, seperti putusan Pengadilan Negeri Jeneponto, peraturan-peraturan dan sebagainya.

E. Instrumen Penelitian

Adapun yang menjadi instrumen atau alat yang digunakan dalam memperoleh data hukum, sebagai berikut:

1. Salinan putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo, serta buku catatan untuk mendokumentasikan hasil analisis data primer dan data sekunder yang telah ditulis sebelumnya di atas kertas.

²⁶ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Kencana, 2009), h.115

2. Perangkat lunak penyimpanan bahan hukum, seperti laptop dan *flashdisk*, *handpone* untuk menyimpan data primer dan data sekunder yang telah dikumpul baik secara manual maupun *online*.²⁷

F. Teknik Pengolahan Data Dan Analisis Data

Data yang diperoleh dan dikumpulkan baik dalam bentuk primer maupun data sekunder dianalisis secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan jalan memberikan penilaian terhadap perkara Putusan terhadap objek hak tanggungan tanah & bangunan (Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo), kemudian dipaparkan secara deskriptif yaitu dengan cara menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan yang berkaitan dengan penulisan ini.²⁸



²⁷ Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu Sosial; Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Edisi II (Jakarta: Erlangga, 2009), h.108

²⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), h.129.

BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

a. Pemerintahan

Pemerintahan Daerah Kabupaten Jeneponto mencakup 113 Desa/Kelurahan dengan rincian 82 Desa dan 31 Kelurahan. Ditinjau dari status Desa/Kelurahan yang tertinggal, masih banyak dijumpai Desa/Kelurahan yang tertinggal yaitu sebanyak 18 Desa/Kelurahan, sisanya yang lain yaitu sebanyak 95 Desa/Kelurahan tidak tertinggal lagi.

Pada tahun 2016 tanah negara seluas 3.200 Ha telah disertifikatkan, sedangkan untuk pendaftaran hak pencatatan tanah di jeneponto meningkat menjadi 3.623. Diantaranya pemberian hak 3.322, hak guna bangunan 23, hak pakai 63, pemisahan 309, dan sertifikat pengganti 6.

B. Proses Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan Pada Kredit Macet di PT. BRI tbk Cabang Jeneponto

Secara umum dalam rangka memenuhi ketentuan penjualan obyek hak tanggungan pada dasarnya eksekusi harus melewati penjualan di muka umum atau melalui pelelangan (Pasal 1 UUHT). Dasar pemikiran yang disampaikan mengenai permasalahan ini adalah bahwa diperkirakan melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa

diharapkan akan memancing peserta lelang lainnya untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran.²⁹

Dari uraian diatas proses eksekusi lelang Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan pada Kredit macet di PT. Bank BRI Cabang jenepono yaitu lelang eksekusi, berdasarkan UU Hak Tanggungan dan UU Fidusia ialah melalui Parate Eksekusi, dimana Parate Eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan maupun Sertifikat Jaminan Fidusia menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya Metode Lelang Eksekusi tersebut memiliki prinsip yaitu proses Lelang Eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan. Dalam hal ini yaitu eksekusi dilakukan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri (fiat eksekusi).

Prosedur atas Lelang Eksekusi tersebut adalah sebagai berikut³⁰:

a. Pra Lelang

1. Pengajuan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”), yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta.

²⁹J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* (Cet. I; Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), h.272.

³⁰ Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

2. KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan, Bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur.
3. Setelah dokumen tersebut di atas dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank.
4. Bank melakukan Pengumuman Lelang,

Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.

Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, pengumuman dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 6 (enam) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, kecuali Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berupa:

- a. barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
- b. ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender

5. Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

b. Pelaksanaan Pelelangan

Dalam permasalahan yang telah diteliti oleh penulis pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan peraturan, sebelum dilakukan lelang debitur telah diberi kesempatan oleh kreditur untuk membatalkan pelelangan dengan ketentuan adanya kesepakatan bahwa debitur siap membayar anggungan dan memohon diberikan kesempatan waktu untuk bisa melunasi piutangnya akan tetapi debitur tidak beritikad untuk datang dan melakukan musyawarah dengan kreditur, Sehingga pelelangan dilakukan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Setelah menganalisa mengenai eksekusi hak tanggungan di PT Bank BRI (Persero) Tbk, Cabang Jenepono penulis berpendapat bahwa bank dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada perjanjian kredit dilakukan dengan eksekusi lelang. Akan tetapi sebelum pelelangan dilakukan ternyata pihak bank selalu mengutamakan jalan musyawarah, musyawarah tersebut dilakukan dengan debitur. Dimana melalui jalan

musyawarah tersebut diharapkan akan tercapai mufakat untuk menjual di bawah tangan, dengan cara mencari pembeli yang dapat dilakukan oleh pihak bank dan dari pihak debitur.

Dalam hasil penelitian penulis, debitur tidak berhasil menjual hak tanggungannya dalam waktu yang ditentukan, sehingga eksekusi dan pelelangan terpaksa dilakukan oleh pihak bank yang diwakili bagian KPKNL (pejabat lelang). Eksekusi dan pelelangan tersebut disertai dengan jaminan yang sudah ditandatangani oleh debitur diatas materai yang menurut pihak bank sudah memiliki kekuatan hukum.

Dalam prakteknya dilakukan melalui eksekusi parat berdasar Pasal 6 UUHT. Pada umumnya pelelangan berdasar Pasal 6 UUHT ini diumumkan melalui media masa cetak. Dalam hal ini, kreditor bertindak sebagai penjual lelang, yang pelaksanaannya dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dapat juga pelelangan dilakukan melalui jasa pra lelang oleh Balai Lelang Swasta.

Mengenai penentuan limit agunan hak tanggungan terhadap objek tanah dan bangunan pihak kreditor memiliki hak penuh dalam menentukan limitnya karena sebelum dibuat dan ditandatangani perjanjian kredit, kreditor sudah melakukan survei dan dengan beberapa pertimbangan terhadap penentuan nilai limit agunan hak tanggungan tersebut.

C. Pertimbangan Hakim Dalam Eksekusi Obyek Tanggungan (Putusan Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo)

Pokok permasalahan debitur mengambil pinjaman kepada pihak Bank Rakyat Indonesia, dengan jaminan hak tanggungan diatas tanah dan bangunan dalam sertifikat Hak Milik No.394/Bontotangnga, tanggal 29-4-2000, dengan surat ukur No.00010/2000, seluas 231 m², diatas nama JUIDA, dengan nilai pertanggungan sebesar Rp. 300.000.000, yang telah terurai dalam perjanjian kredit no.37 tanggal 17-02-2009, yang dibuat oleh Notaris di Jeneponto.

Berselang 1 tahun lamanya pembayaran kredit, kreditur menawarkan lagi tambahan kredit kepada debitur sebesar Rp. 500.000.000, sehingga pada tanggal 18-02-2010, telah ditandatangani perjanjian kredit yang dikenal sebagai Addendum Suplesi Kredit dengan no. 48 dengan jaminan tambahan berupa sertifikat Hak Milik No. 716/Bontongnga, tanggal 4-5-2010, dengan surat ukur No. 00162/Bontotangnga/2010, seluas 370 m², atas nama Risma, Jadi total pinjaman debitur adalah Rp. 800.000.000.

Dalam waktu 3 tahun kredit berjala, akan tetapi usaha debitur tidak berjalan lancar sehingga kredit debitur menjadi macet dan tidak dapat mengembalikan pinjaman sebagaimana yang diperjanjkan, oleh karena itu pada tanggal 28 agustus 2012 dilakukan pelelangan dengan penawaran tunggal kepada H. Jasmin, S.Ag selaku pembeli lelang dengan harga limit lelang Rp. 400.000.000. Akan tetapi debitur menuntut pihak Bank selaku kreditur dan pembeli lelang, menduga bahwa adanya kerjasama antara kedua pihak dalam

proses pelalangan dikarenakan hasil penjualan lelang sangat murah dan tidak sesuai dengan harga pasar.

Pertimbangan Hakim yaitu :

- a. Menimbang bahwa Perjanjian Addendum Suplesi Kredit Nomor : 48 tanggal 18 Februari 2010 adalah sesuai dengan kehendak dan maksud para pihak yaitu debitur dan kreditur terhadap isi, substansi maupun objek yang menjadi agunan dalam perjanjian tersebut dan tidak mengandung *debus* karena akta Notaris dan akta pejabat yang berwenang untuk itu, serta tidak ada penghalang untuk terjadinya perjanjian tersebut, sehingga secara yuridis formal perjanjian Addendum Suplesi tersebut adalah sah.
- b. Menimbang bahwa pihak kreditur tidak bisa dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, karena didalam pasal 1 Addendum suplesi kredit telah ditentukan klausul tentang waktu pembayaran angsuran dan jumlah pembayaran angsuran, serta didalam pasal 2 Addendum Suplesi Kredit telah ada klausul tentang besarnya bunga atau kredit tersebut, jika debitur lalai membayar bunga. Serta *pinalty rate* jika terjadi penunggakan.
- c. Menimbang bahwa dalam gugatan debitur mendalilkan bahwa dalam pelaksanaan lelang kuat dugaan adanya persengkongkolan dan rekayasa antara pihak kreditur dengan H. Jasmin,S.Ag selaku pembeli lelang. Dan terhadap dalil tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada alat bukti yang diajukan oleh debitur yang menunjukkan bahwa pembeli lelang dengan pihak kreditur melakukan persengkongkolan dan rekayasa saat pelaksanaan lelang, dengan demikian dalil gugatan debitur tersebut adalah dalil yang tidak terbuktikan.

Putusan Pengadilan Negeri Jeneponto Nomor 021/Pdt.G/2012/Pn.jo menyatakan bahwa DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I untuk seluruhnya;
- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah seluas $\pm 370 \text{ m}^2$ berikut bangunan di atasnya yang terletak di Tanetea, Kelurahan Bontotangnga, Kecamatan Tamalatea, Kabupaten Jeneponto sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 716 Bontotangnga atas nama RISMA, dengan batas – batas :

Utara : jalan poros Lanto Dg Pasewang Jeneponto

Timur : tanah Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III

Selatan : rumah HAMZAH dan rumah Hj. SAENAB

Barat : rumah Hj. RATNA;

Berdasarkan Risalah Lelang No. 873/2012 tertanggal 28 Agustus 2012 adalah bukan lagi milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melainkan milik Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah seluas $\pm 370 \text{ m}^2$ berikut bangunan di atasnya yang terletak di Tanetea, Kelurahan Bontotangnga, Kecamatan Tamalatea, Kabupaten Jeneponto sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 716 Bontotangnga atas nama RISMA dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00156/2010, dengan batas – batas :

Utara : jalan poros Lanto Dg Pasewang Jeneponto

Timur : tanah Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III

Selatan : rumah HAMZAH dan rumah Hj. SAENAB

Barat : rumah Hj. RATNA;

Selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III dengan sukarela jika perlu dengan bantuan polisi;

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi III untuk selain dan selebihnya; **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.667.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah).

Menurut Penulis pertimbangan Hakim dalam memutus perkara pada putusan ini sudah tepat dalam memberikan amar putusan. Dalam hal memutus perkara ini tiga hal utama yang menjadi pokok dalam putusan tidak ada yang bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku. Mulai dari pelaksanaan lelang yang dilakukan sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan juga pelaksanaan parate eksekusi yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sampai pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didalamnya telah tercantum klausul mengenai kewenangan serta tanpa persetujuan terlebih dahulu oleh pihak pertama, dalam hal tersebut pihak pertama sebagai debitur jika melakukan cidera janji/wanprestasi.

Mengenai dalil-dalil gugatan dalam perkara putusan nomor. 021/Pdt.G/2012/Pn.Jo terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan atas tanah dan bangunan adalah bahwa tidak adanya bukti yang diajukan oleh penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, Sehingga Majelis hakim menolak Gugatan Penggugat, dan penggugat sudah tidak berhak lagi atas objek tanggungan tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti peroleh dan sajikan, maka peneliti menarik simpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian Kredit macet memiliki beberapa alternatif penyelesaian seperti yang dijelaskan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Penjualan dibawah tangan, Parate Eksekusi dan Fiat Pengadilan. Cara yang dianggap mudah oleh bank dalam menyelesaikan kredit macet ialah menggunakan Parate Eksekusi, karena lelang eksekusi dapat dilakukan tanpa persetujuan Debitur. Dalam Penelitian ini pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu adanya pengumuman lelang pada khalayak ramai, pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan pengumuman kedua dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.
2. Pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim telah memuat dan menguraikan `dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-

alasan yang mendasar dalam putusannya, serta sesuai dengan peraturan yang berlaku.

B. Implikasi

1. Bagi debitur yang melakukan kegiatan kredit, debitur harus meminta penjelasan terlebih dahulu tentang pola penyelesaian yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur yang menyediakan kredit kepada debitur yang ingin meminta kredit pada bank apakah sudah sesuai dengan perjanjian yang diperjanjikan dalam kredit oleh bank sebagai penyedia kredit itu sendiri ataukah tidak sesuai, agar dalam melakukan kegiatan pengkreditan tidak menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan atau juga tidak bertentangan dengan hukum.
2. Mengenai eksekusi lelang yang dilakukan oleh pihak kreditur/Bank yang telah diwakilkan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan jalan parate eksekusi dalam peraturannya perlu disampaikan secara rinci kepada debitur sehingga dalam pelaksanaannya tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan adanya peraturan tersebut, baik dari pihak kreditur maupun debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Syakuro, Ade Lanuari. "Pembebanan Hak Tanggungan". Blog Ade Lanuari
Abdul Syakuro. <https://mylawuskblog.wordpress.com> (04 juni 2018)
- Bungin, Burhan. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana, 2009
- Eddy, Richard. *aspek legal properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*. yogyakarta:
penerbit andi,2010
- Fauza Mayana, Ranti. *Perlindungan desain industri di Indonesia dalam era
perdagangan bebas*. Jakarta:Gramedia Widiasarana Indonesia,2004
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-
Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan,
2000
- Harahap, M Yahya. *Pembahasan dan Penerapan KUHAP*. Jakarta : Sinar Grafika,
2005
- Herowati, Poesoko. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*.
Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2012
- Hukum Perdata, *Pengertian Hak Tanggungan Definisi Unsur Sifat Subjek dan
Objek serta Tahap Pembebanan, Hukum Undang Undang*.
[http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-hak-tanggungan-
definisi.html](http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-hak-tanggungan-definisi.html) (30 mei 2018).
- Idrus, Muhammad. *Metode Penelitian Ilmu Sosial; Pendekatan Kualitatif dan
Kuantitatif*, Edisi II. Jakarta: Erlangga, 2009
- Kementerian Agama RI, *Al quran dan terjemahnya*. Jakarta: Direktorat Jendral
Bimbingan Masyarakat Islam 2012

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP). Pasal 1 butir 11

M.Wantu, Fence. *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*. Yogyakarta :
Pustaka Pelajar, 2011

Mulyadi, Lilik. *Kompilasi Hukum Pidana dalam Perspektif teoritis dan praktek
peradilan*. Mandar: Maju, 2007

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

Patrik, Purwahid. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*.
Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986

Permadi, Iwan. *Unifikasi Dan Prularisme Hukum Agrari*. Malang: Gunung
Samudra, 2017

Salim HS, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Cet 1; Jakarta : PT. Raja
Grafindo Persada, 2004

Satrio. J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* Cet. I;
Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998

Setianto, Anton Yudi, dkk. *Panduan Lengkap Mengurus Perijinan & Dokumen*,
Jakarta: Forum Sahabat, 2008

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo
Persada, 2013

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Cet 2; Jakarta : Sinar Grafika, 2012

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* Cet. 4; Jakarta:
Sinar Grafika, 2010

Tunardy, Wibowo. *Hukum Agraria Hak Milik* "[http://www.jurnalhukum.com/hak-
milik/](http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/) 03 juni 2018

Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 9 Ayat (1)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 14 ayat (1)

Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia dan AusAID 2006. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*. <https://books.google.co.id> (31 Mei 2018)



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



DATA PRIBADI

Nama Lengkap : A.Tri Agustina
Jenis Kelamin : Perempuan
Tempat Tanggal Lahir: Tolo, 03 Agustus 1996
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Alamat Lengkap : Jalan Pelabuhan Desa Bungeng Kec. Batang Kab.
Jeneponto
Nomor Telepon : 082346697020
E-mail : a.trie27@gmail.com

DATA ORANG TUA

Ayah : A. Sudirman
Pekerjaan : Pensiunan Pegawai Negeri Sipil
Ibu : Nurjannah
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

RIWAYAT PENDIDIKAN

2002-2008 : SD Inpress 227 Paranga
2008-2011 : SMP Negeri 1 Kelara
2011-2014 : SMK Negeri 1 Jenepono

Gowa, 30 Agustus 2018

A. Tri Agustina

