

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap orang memiliki tujuan dalam kehidupannya, salah satunya untuk melakukan suatu usaha. Namun tidak semua orang memiliki kemampuan yang sama. Seseorang sebagai makhluk sosial diciptakan tidak dapat hidup sendiri dan membutuhkan peran dari orang lain. Begitu pula ketika seseorang ingin membangun suatu usaha dan mengalami berbagai kendala, contohnya seperti tidak memiliki modal (tempat, uang, dan sebagainya) yang tentunya hal ini dapat menghambat pembangunan usahanya. Seseorang yang mengalami kendala tidak memiliki tempat untuk menjalankan usahanya, memerlukan peran dari orang lain, yakni orang yang bersedia memberikan hak atas tanahnya untuk dijadikan tempat usaha. Ketika sudah ditemukan pihak yang bisa memenuhi kebutuhan tersebut, perlu adanya suatu perjanjian antara dua belah pihak untuk mencapai suatu kesepakatan.

Karena perjanjian merupakan sebuah tindakan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang mengikatkan diri pada sebuah kesepakatan dengan berbagai ketentuan yang telah disepakati bersama. Perjanjian dapat dilaksanakan apabila kedua belah pihak memenuhi hak dan kewajiban yang disepakati. Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) perjanjian dikatakan sah apabila dipenuhinya 4 syarat berikut ini:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang halal/tidak terlarang.

Setelah disepakatinya perjanjian yang dilakukan antara pihak pemilik tempat (tanah dan bangunan) dengan pihak pengguna hak atas tanah, ketika mulai melakukan proses pendirian usaha, terjadi suatu kondisi bahwa modal yang diperlukan tidak mencukupi (modal yang dimaksud dalam hal ini adalah modal dalam hal keuangan) pelaku usaha mencari pinjaman diberbagai pihak, seperti di sanak saudara, badan keuangan (bank swasta atau bank negeri) dan sebagainya. Namun, sebagian besar pelaku usaha karena membutuhkan modal yang cukup besar, mereka lebih memilih melakukan pinjaman di bank. Dalam melakukan pinjaman di bank juga perlu adanya kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan oleh peminjam modal dengan pihak bank.

Dalam perjanjian, khususnya perjanjian kredit, salah satu pihak berperan sebagai kreditur dan salah satunya berperan sebagai debitur. Ketika seorang debitur melakukan perjanjian kredit, maka kreditur memberikan sebuah ketentuan yang harus disetujui terlebih dahulu. Pada umumnya, ketentuan dalam perjanjian kredit harus disertai dengan jaminan atau dengan kata lain perjanjian kredit tidak harus diikuti dengan perjanjian jaminan. Pada perjanjian jaminan, yang dapat dijadikan jaminan adalah barang-barang yang memiliki nilai jual kembali, seperti kendaraan, tanah, perhiasan, dan lain-lain. Ketika seseorang menjadikan hak atas tanah sebagai jaminan, maka diikat oleh hak tanggungan. Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Hak tanggungan juga merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur (yang berpiutang) tertentu terhadap kreditur- kreditur lain. Hal ini dijelaskan secara jelas pada UUHT Tahun 1996 sebagai wujud realisasi dari perintah UUPA. Adapun sifat-sifat hak atas tanah dibagi menjadi dua, yakni bersifat primer dan bersifat sekunder. Menurut (H.M. Arba, 2016: 97 & 126) yang membagi hak individu atas tanah dalam dua jenis, yaitu hak individu atas tanah yang bersifat primer dan sekunder.

Berikut ini merupakan hak-hak atas tanah yang bersifat primer,yaitu diantaranya sebagai berikut:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha (HGU);
3. Hak Guna Bangunan (HGB);
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tahan;
7. Hak Memungut Hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

H.M Arba dalam buku yang sama menerangkan bahwa hak sekunder adalah hak yang mengandung sifat yang bertentangan dengan undang-undang karena mengandung unsur pemerasan dan penindasan, sehingga diusahakan hapusnya dalam waktu singkat (hal. 126). Contoh hak seperti ini adalah hak gadai tanah, hak usaha bagi hasil, hak sewa tanah pertanian, dan hak menumpang.

Sedangkan dalam artikel Perbedaan Peralihan dengan Pembebanan Hak

Atas Tanah, praktisi hukum Irma Devita Purnamasari memiliki pendapat yang berbeda mengenai penggolongan hak atas tanah primer dan sekunder ini. Menurutnya, hak atas tanah primer terbatas pada hak yang diberikan langsung oleh negara, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan hak pakai. Sementara hak atas tanah yang bersifat sekunder ialah hak yang timbul atau dibebankan di atas hak atas tanah yang sudah ada, mencakup HGU, HGB, hak pengelolaan, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak tanggungan.

Menurut undang-undang Pokok agraria No. 5 Tahun 1960 tentang hak atas tanah, hak pakai tidak dapat dijadikan objek jaminan yang dapat dibebani hak tanggungan, hak tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Namun, semenjak diundangkannya Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, objek hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak hanya hak yang disebutkan di atas, melainkan hak pakai juga termasuk sebagai objek Hak Tanggungan. Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain (Pasal 41 Ayat (1) UUPA). Hak pakai timbul berdasarkan keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Berdasarkan Pasal 42 UUPA, Hak pakai hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI), orang asing yang berkedudukan di

Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Pada UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, hak pakai telah direkrut sebagai salah satu objek hak tanggungan. Artinya, dalam hal ini hak pakai dapat digunakan sebagai jaminan dalam suatu perjanjian. Karena hak pakai atas tanah menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Namun, tidak semua hak pakai atas tanah negara dapat dibebankan hak tanggungan. Hak pakai atas tanah yang tidak dapat dialihkan tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan karena termasuk hak pakai publik, yang jangka waktu pemberlakuannya tidak dapat ditentukan, seperti Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing yang selama masih digunakan untuk kepentingan khalayak umum tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan. Pemebanan hak tanggungan dengan hak milik dapat kita lihat dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yang tertuang dalam Pasal 25 yang menyatakan secara tegas bahwa “Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan”

Ketentuan ini dipertegas lagi oleh ketentuan yang tertuang pada Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, yang dimana dalam ketentuan tersebut dikatakan bahwa selain bidang tanah, bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah dan atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan bidang tanah tersebut, baik yang menjadi milik pemegang hak atas

tanah ataupun tidak, juga dapat dibebani hak tanggungan. Hal itu berlaku selama dan sepanjang tindakan tersebut dilakukan oleh pemiliknya dan pembebanannya dinyatakan dengan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Terkait pembebanan hak atas tanah, dalam ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Pokok Agraria tertuang, bahwa tanah dengan status Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dan hak atas tanah tersebut dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan, tertuang dalam ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatakan bahwa tanah dengan status Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Walau secara normatif telah diatur dalam undang-undang bahwa beberapa hak atas tanah dapat dibebankan hak tanggungan, namun dalam perjanjian kredit, kedudukan dari jaminan (hak atas tanah) yang jaminan tersebut merupakan atas nama orang lain apabila debitur wanprestasi sampai saat ini masih menjadi pembahasan.

Seperti salah dua kasus yang menarik untuk peneliti mengkajinya yaitu kasus yang pertama, ada seorang debitur yang meminjam uang di salah satu Bank Perkreditan rakyat (BPR) di Bali. Awalan debitur membutuhkan uang puluhan juta untuk membiayai kebutuhan perkebunannya, akan tetapi debitur tidak memiliki jaminan yang cukup sebagai jaminan untuk meminjam di Bank. Untuk itu debitur meminjam sertifikat orang lain (orang tuanya) sebagai jaminan untuk meminjam uang di Bank tersebut. Setelah pinjaman disetujui oleh Bank, pihak debitur akan berkewajiban membayar cicilan

bunga yang telah disepakati. Untuk pembayaran bunga awalnya lancar, akan tetapi setelah berselang 2 Tahun pembayaran mulai tidak lancar, dan dipengaruhi juga situasi Pandemi Covid-19. Pihak debitur mulai mendapatkan surat pemberitahuan untuk segera membayar atas keterlambatan pembayaran bunganya, dan setelah mendapatkan surat itu debitur berupaya untuk membayarnya. Akan tetapi, setelah itu debitur kembali tidak bisa membayar, sehingga pihak kreditur memberikan surat peringatan kepada debitur dan tanah yang dijaminan diisi pemberitahuan bahwa tanah dalam jaminan bank.

Kasus yang kedua terjadi di lembaga perbankan lain, seorang debitur menjaminkan sertifikat tanah milik orang lain guna keperluan modal usaha. Debitur memerlukan modal ratusan juta untuk usahanya, kemudian pihak bank menyetujui pinjaman tersebut. Namun, sejak pembayaran bunga dari bulan pertama sampai jatuh tempo, pihak debitur tidak dapat melakukan pembayaran. Penghasilan dari usaha debitur tidak mencapai target penjualan dan sering kali mengalami penurunan yang mengakibatkan debitur tidak dapat membayar utangnya kepada pihak kreditur. Pada kasus ini pihak bank tidak dapat melakukan penjualan dan lelang pada tanah tersebut.

Dilihat dari kasus tersebut sangat menarik, dalam hal ini jika seseorang menjaminkan sertifikat tanah hak milik atas nama orang lain dan kemudian pihak yang meminjam (debitur) sudah tidak bisa lagi membayar cicilan/wanprestasi sesuai dengan perjanjian tersebut, bagaimana keabsahan dari suatu jaminan yang tidak didasarkan pada alas hak milik pada suatu perjanjian kredit apabila debitur wanprestasi? dan bagaimana akibat hukumnya terhadap jaminan tanah tersebut? Berdasarkan hal tersebut

membuat peneliti menjadi tertarik untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan ini.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut permasalahan tersebut yang akan ditulis dalam bentuk proposal skripsi dengan mengangkat judul: **“Kajian Yuridis Keabsahan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Tidak Didasarkan Alas Hak Milik Debitur Dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”**

1.2 Identifikasi Masalah

Pada penulisan karya ilmiah ini, ada beberapa permasalahan yang penulis ajukan yang dalam hal ini dapat diidentifikasi permasalahannya, yakni sebagai berikut :

1. Seringnya terjadi penggunaan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit, yang di mana pemilik dari hak atas tanah tersebut merupakan milik orang lain;
2. Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai bagaimana upaya hukum terhadap jaminan yang tanpa didasarkan pada alas hak milik dalam perjanjian kredit.

1.3 Pembatasan Masalah

Pada penulisan karya ilmiah ini, pembatasan masalah perlu dilakukan terhadap suatu obyek yang akan diteliti dengan tujuan untuk mempermudah peneliti dalam mengumpulkan dan memperoleh data, serta membantu penulis agar terhindar dari pembahasan yang menyimpang dari pokok permasalahan. Pada karya ilmiah ini, pembatasan masalah hanya sebatas tentang keabsahan

jaminan hak atas tanah yang tidak didasarkan alas hak milik debitur dalam perjanjian kredit dan akibat hukumnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah diatas, maka peneliti menyusun kedalam beberapa rumusan masalah yang akan diteliti dan dibahas dalam proposal ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan suatu jaminan hak atas tanah yang tidak didasarkan pada alas hak milik debitur dalam perjanjian kredit?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap jaminan hak atas tanah yang tanpa didasarkan pada alas hak milik debitur dalam perjanjian kredit?

1.5 Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Secara umum, tujuan yang hendak ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk memenuhi tugas akhir pada perkuliahan dan bertujuan untuk menemukan hasil dari mengembangkan dan menguji kebenaran dari suatu bidang pengetahuan guna memperluas dan memperdalam realita yang sudah ada sebelumnya, serta menemukan pengetahuan yang lebih baru.

2. Tujuan Khusus

- a) Untuk mengkaji dan menganalisis terkait dengan keabsahan suatu jaminan hak atas tanah yang tidak didasarkan pada alas hak milik debitur dalam perjanjian kredit.
- b) Untuk mengkaji dan menganalisis terkait dengan akibat hukum terhadap jaminan hak atas tanah yang tidak didasarkan pada alas hak

milik debitur dalam perjanjian kredit.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara umum, hasil dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi secara teoritis, referensi tambahan, dan menambah wawasan dalam bidang pengetahuan dibidang ilmu hukum tentang keabsahan jaminan hak atas tanah yang tidak didasarkan alas hak milik debitur dalam perjanjian kredit berdasarkan perspektif undang-undang hak tanggungan. Serta hasil dari dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi dalam bidang kepustakaan hukum perdata.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Penulis

Dapat membuat dan menyusun karya tulis yang sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah, menambah wawasan penulis terkait dengan perkembangan dalam dunia hukum, secara khusus mengenai informasi terkait keabsahan jaminan hak atas tanah yang tidak didasarkan alas hak milik debitur dalam perjanjian kredit.

b) Bagi Masyarakat

Khususnya masyarakat di Kabupaten Buleleng agar dapat mengetahui bagaimana keabsahan jaminan hak atas tanah yang tidak didasarkan alas hak milik debitur dalam perjanjian kredit berdasarkan perspektif undang-undang hak tanggungan.

c) Bagi Pemerintah

Diharapkan hasil penelitian ini dilingkungan pemerintahan dapat

membantu memberikan pengetahuan yang lebih baru dan lebih mendalam mengenai hak tanggungan, perjanjian kredit, dan wanprestasi.

