

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pengajuan kredit oleh debitor ke bank selaku kreditor selalu diawali dengan adanya perjanjian kredit dan pemberian jaminan dari debitor kepada bank. Jaminan adalah benda yang diberikan kepada kreditor untuk pengajuan suatu pinjaman. Kreditor atau bank dalam memberikan pinjaman tidak langsung menerima begitu saja. Hal tersebut harus sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang ada. Undang undang yang dimaksud dalam hal ini adalah Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 Jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut dengan “UU Perbankan”. Berdasarkan Pasal 8 UU Perbankan mengatakan bahwa pemberian kredit yang dilakukan oleh bank harus melalui analisis terhadap watak, modal, kemampuan, agunan dan kondisi ekonomi.¹ Pengajuan kredit pada umumnya, ketika debitor ingin menjaminkan hak atas tanah dalam Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 51 sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu hak tanggungan.

Undang Undang Hak Nomor 4 Tahun 1996 yang selanjutnya disebut UUHT, mengatakan pada Pasal 1 ayat (1) bahwa, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah

¹Trisadini P.Usanti, *Buku Referensi Hukum Perbankan : Hukum Jaminan* (Revka Petra Media 2016). h.12

hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lain. Hak Tanggungan adalah hak jaminan berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Akan tetapi, bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil seluruh hasil atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya². Unsur – unsur yang terdapat didalam pengertian hak tanggungan adalah

1. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah
3. Untuk pelunasan hak tertentu
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu³.

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah. Pembebanan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada semua pihak khususnya Bank sebagai pemegang hak tanggungan dan pemilik jaminan sebagai pemberi hak tanggungan dan dibuktikan

²H.Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indoensia*, RajaGrafindo, Jakarta 2019,h.97

³*Ibid.*, h. 96

dengan tegas di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.⁴ Pada Hukum Tanah Nasional menganut asas pemisahan horizontal yaitu pemilik hak atas tanah tidak demi hukum juga pemilik benda – benda berupa bangunan, tanaman, hasil karya yang secara tetap maupun kesatuan dengan tanah.

Asas Pemisahan Horizontal adalah asas yang berasal dari Hukum Adat, tetapi disesuaikan dengan perkembangan masyarakat jaman sekarang. Kepemilikan hak atas tanah tidak demi hukum juga pemilik bangunan. Di dalam UUPA atau Peraturan Dasar Pokok Agraria tidak menjelaskan secara eksplisit mengenai asas pemisahan horizontal. UUPA hanya menyatakan bahwa bangunan gedung, tumbuh - tumbuhan dan benda – benda lainnya seperti candi, gapura, patung atau relief yang berada di atas sebidang tanah adalah milik dari pihak yang membangun, baik itu pemilik bangunan atau pemilik tanah kecuali sudah ada perjanjian diawal.⁵

Dalam praktiknya ditemukan APHT yang dibuat oleh Notaris dan PPAT di Sidoarjo, terdapat perbedaan kepemilikan atas tanah dengan kepemilikan atas bangunan pada saat dilakukan Pembebanan Hak Tanggungan. Pemilik tanah dengan Hak atas Tanah Hak milik No 316 atas nama Lie David yang sudah dibuktikan dengan Sertipikat Hak atas Tanah sedangkan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dimiliki oleh sebuah Badan Hukum, yaitu PT. Kresindo Gemilang yang dibuktikan dengan adanya

⁴Djoko Soepomo, *Undang – Undang no.4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah dengan komentar tentang sejarahnya-pengertiannya beserta contoh – contoh akta yang berkaitan:suplemen dari Buku Teknik Pembuatan Akta Seri B dan Seri A-2* (Bina Ilmu 1998). h. 67

⁵Cicilia Putri Andari and Djumadi Purwoatmodjo Program Studi Magister Kenotariatan, ‘Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah’ (2019) 12 703 Notarius 707.

surat pernyataan dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 23 September 2019 dan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 485. PT. Kresindo Gemilang. PT Kota Kresindo Gemilang merupakan debitor yang mendapatkan kredit dari Bank Central Asia yang dibuktikan melalui Perjanjian Kredit Nomor 2948/PK/0464/2019 dengan fasilitas kredit rekening koran (lokal) senilai 10.000.000.000 dengan objek Hak Tanggungannya adalah hak atas tanah milik Lie David beserta bangunan milik PT Kota Kresindo Gemilang.

Pada APHT, terdapat 2 (dua) pemberi hak tanggungan, yaitu Lie David sebagai pemilik tanah dan PT Kota Kresindo Gemilang sebagai pemilik bangunan, yang menarik adalah debitor dari fasilitas kredit adalah PT. Kresindo Gemilang bukan Lie David. Pembebanan hak tanggungan pada kepemilikan yang berbeda dimungkinkan sebagaimana disebutkan pada Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah yang untuk selanjutnya akan disebutkan UUHT Pasal 4 ayat (5) apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki si pemilik tanah maka Pembebanan Hak Tanggungan hanya bisa dilaksanakan dengan penandatanganan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Bilamana debitor wanprestasi maka bank sebagai pemegang hak tanggungan akan mengeksekusi objek hak tanggungan yang kepemilikan atas tanah bukan milik dari debitor. Hal ini sangat berisiko bagi bank jika pemilik hak atas tanah keberatan untuk dieksekusi meskipun dalam APHT menyetujuinya.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Pembebanan Hak Tanggungan atas objek tanah dan bangunan yang berbeda kepemilikan.
- 2) Perlawanan pemilik hak atas tanah atas eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor Wanprestasi.

1.3. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisa pembebanan Hak Tanggungan atas objek tanah dan bangunan yang berbeda kepemilikan.
- b. Untuk menganalisa perlawanan pemilik hak atas tanah atas eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Memberikan manfaat bagi perkembangan hukum jaminan dan hukum perbankan khususnya masalah perlindungan hukum bagi bank apabila pada saat pembebanan hak tanggungan terdapat objek tanah dan bangunan berbeda kepemilikan.

1.4.2. Manfaat Praktis

- a. Bagi perbankan atau kreditor penerima jaminan agar lebih seksama dalam melakukan pembebanan Hak Tanggungan pada objek tanah dan benda-benda yang berdiri di atas tanah yang berbeda kepemilikan.

- b. Bagi masyarakat diharapkan lebih memahami dengan prosedur pengajuan kredit dengan objek jaminan hak tanggungan yang berbeda kepemilikan tanah dan bangunannya.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum merupakan jalan untuk mencari ketentuan-ketentuan hukum, asas-asas hukum, dan doktrin yang bertujuan untuk merespons sebuah permasalahan hukum. Penelitian hukum berfungsi memecahkan permasalahan hukum. Dalam tesis ini, tipe penelitian yang digunakan adalah *normative law research*. Penggunaan peraturan perundang – undangan, putusan pengadilan, teori hukum dan pendapat – pendapat para sarjana dan bermaksud untuk menghasilkan pendapat - pendapat hukum.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan Peraturan Perundang – Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang - undangan dilakukan dengan menganalisis peraturan perundangan – undangan dan regulasi yang terkait dengan permasalahan hukum yang sedang dibahas serta mendalami asas – asas dalam peraturan perundang – undangan⁶. Dalam *statute approach* atau pendekatan perundang-undangan terdapat tingkatan di mana asas – asas peraturan perundangan yang ada di bawah dilarang bertentangan dengan peraturan perundangan – undangan di atasnya.

⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan Ke -11, Kencana, Jakarta, 2011, h.93

Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan konseptual yaitu pendekatan dengan memahami suatu konsep dari suatu pengaturan yang belum ada sehingga dapat memberikan pengertian terhadap suatu isu hukum dengan menggunakan pendekatan konsep tersebut juga beranjak dari pandangan maupun doktrin – doktrin pada ilmu hukum.⁷ Pendekatan konseptual dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang berkaitan dengan jaminan kebendaan, hak tanggungan, asas pemisahan horizontal dan upaya hukum.

Pendekatan Studi Kasus (*Case Study*)

Pendekatan yang digunakan dalam tesis ini adalah pendekatan Studi kasus. Pendekatan studi kasus adalah suatu metode yang dilakukan secara komprehensif agar mendapat pemahaman yang mendalam beserta masalah yang dihadapi dengan tujuan masalahnya untuk diselesaikan. Subjek penelitian dalam pendekatan ini adalah individu, kelompok, institusi atau masyarakat.

Perlu diketahui bahwa, pendekatan studi kasus berbeda dengan pendekatan kasus (*Case Study Approach*). Studi kasus merupakan suatu studi dari berbagai aspek hukum, sedangkan pendekatan kasus, beberapa kasus dianalisis untuk referensi bagi suatu isu hukum⁸

⁷*Ibid*, Hl.95

⁸ Djam'an Satori Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung; 2014, hl.207.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber Bahan Hukum Primer :

Bahan Hukum Primer yang dipergunakan dalam penelitian ini, berupa:

- a. *Burgelijk Wetboek*
- b. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 20143).
- c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 32 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3473).
- d. Undang–Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472).
- e. Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda–Benda Yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- f. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa teks keilmuan hukum yang berhubungan dengan penelitian ini diperoleh dari buku-buku, jurnal-jurnal, makalah seminar dan sumber dari media elektronik.

1.5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Studi kepustakaan (*library research*) digunakan dalam pengumpulan bahan hukum sehingga diperoleh bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum yang dikumpulkan dengan metode membaca, mengklasifikasi sesuai rumusan masalah dan mempelajari bahan hukum yang berkaitan dengan rumusan masalah yang dibahas dalam tesis ini.

1.5.5. Analisis Bahan Hukum

Semua bahan hukum baik primer maupun sekunder yang diperoleh kemudian dilakukan analisis dengan menggunakan penafsiran secara gramatikal dan sistematis. Penafsiran yang paling sederhana untuk mengetahui arti dan makna dari aturan hukum dengan menguraikan bahasa, tata susunan kata dan bunyinya adalah merupakan penafsiran gramatikal.⁹ Di samping itu, penafsiran sistematis adalah dengan cara mengaitkan ketentuan hukum yang satu dengan yang lain¹⁰. Setelah itu diuraikan dengan mengaitkan rumusan masalah dalam tesis ini.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar ilmu Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2008, h.291

¹⁰ *Ibid.*, h.294

1.5.6. Sistematika Penulisan

Bab I merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang yang menggambarkan permasalahan hukum yang dibahas, permasalahan hukumnya, kemudian tujuan dari penelitian ini kemudian tentang metode penelitian yang meliputi tipe penelitian ini, pendekatan yang digunakan yang terdiri dari pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, bahan hukum yang dipergunakan dan pertanggung jawaban sistematika.

BAB II merupakan Pembahasan terhadap rumusan masalah pertama diletakan pada Bab II, yaitu tentang Pembebanan Hak Tanggungan atas objek tanah dan bangunan yang berbeda kepemilikan. Pembahasan pada Bab ini meliputi asas pemisahan horizontal dan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan.

Bab III merupakan pembahasan dari rumusan masalah kedua yaitu penyelesaian sengketa jika terjadi perlawanan pihak pemilik hak atas tanah atas eksekusi Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi. Pembahasan ini meliputi eksekusi Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan jika pemilik tanah dan bangunan berbeda dan terakhir tentang upaya pemilik Hak atas Tanah atas eksekusi Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi.

Penutup yang berisi kesimpulan dan saran diletakan pada Bab IV. Penutup merupakan rangkaian hasil pembahasan dari Bab II dan Bab III pada tesis ini yang tertuang dalam bentuk kesimpulan serta saran yang diajukan guna menyelesaikan permasalahan hukum yang terjadi kedepannya.