

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya setiap manusia pada setiap harinya selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Mengenai kebutuhan manusia dimaksud dapat digolongkan tiga macam, yaitu kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang harus diutamakan pemenuhannya setiap hari dan manusia tidak mungkin dapat mengelaknya. Kebutuhan berikutnya adalah kebutuhan sekunder yang tingkatnya tidak harus dipenuhi setiap hari tetapi manusia perlu memenuhinya. Kemudian kebutuhan tersier merupakan kebutuhan yang tingkatnya lebih tinggi cenderung ke arah kemewahan dan biayanya juga mahal. Dengan menghadapi kebutuhan-kebutuhan tersebut manusia selalu berkeinginan memenuhi seluruhnya karena mereka pada dasarnya ingin hidup layak dan selalu berkecukupan.¹

Manusia yang keberadaannya di tengah-tengah masyarakat selalu ingin mempertahankan hidupnya. Untuk itu, mereka harus bekerja atau berusaha supaya memperoleh penghasilan. Penghasilan ini merupakan sebuah modal penting dalam hidupnya. Untuk memenuhi kebutuhannya sebagaimana tersebut diatas, harus mempertimbangkan antara penghasilan dan pengeluaran, karena seiring berjalannya waktu harga barang-barang selalu mengalami kenaikan. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, yang banyak terjadi adalah masyarakat tidak membeli barang secara tunai melainkan secara cicilan atau kredit. Di lain pihak, produsen atau pedagang juga menawarkan barang-barang secara kredit bagi konsumen, cara ini tampaknya lebih menguntungkan, karena segera dapat memiliki, dan menikmati barang cicilan yang cukup terjangkau. Oleh

¹ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, 2013, h. 1.

karena itu, pada prinsipnya dalam kehidupan seseorang maupun perusahaan tidak terlepas dari transaksi pinjam meminjam, yang dilatarbelakangi untuk pemenuhan suatu kebutuhan.²

Perkembangan sektor hukum bisnis yang begitu cepat seiring dengan perkembangan zaman sering kali menimbulkan berbagai masalah. Di satu sisi ada masyarakat yang kelebihan dana, akan tetapi tidak dapat memiliki kemampuan untuk mengusahakan dana tersebut, dan di sisi lain ada kelompok masyarakat yang memiliki kemampuan untuk berusaha namun terhambat pada kendala karena hanya memiliki sedikit dana atau tidak dapat memiliki sama sekali. Maka untuk mempertemukan keduanya diperlukan perantara yang akan bertindak selaku kreditur yang akan menyediakan dana bagi debitur yang memerlukan dana. Dari hal inilah kemudian timbul perjanjian utang piutang, atau pemberian kredit.

Perjanjian utang piutang termasuk jenis perjanjian pinjam meminjam hal ini sebagaimana diatur dalam Bab ke Tiga Belas Buku ke Tiga Burgerlijk wetboek (selanjutnya disingkat BW). Dalam Pasal 1754 BW menyebutkan bahwa pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan pihak yang lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dengan keadaan yang sama pula.³

Sampai saat ini Lembaga Perbankan masih dominan sebagai sumber pendanaan dengan pemberian kredit. Untuk mendapatkan kredit bank lebih dahulu harus melakukan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang akan diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan. Jaminan diatur dalam Pasal 1131 BW disebut jaminan umum, yaitu:

² *Ibid.*,h.2

³ *Ibid.*h. 9

”Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”. Kredit merupakan perikatan yang bersumber pada perjanjian kredit yang biasa disebut akad kredit.

Pasal 1131 BW mencakup *schuld* dan *haftung* dari debitur dan merupakan jaminan yang ada karena telah ditentukan oleh Undang-Undang meskipun tidak diperjanjikan lebih dulu oleh kreditur dan debitur. Oleh karenanya, Pasal 1131 BW berlaku bagi semua kreditur dan meliputi semua kreditur dan meliputi semua harta kekayaan debitur. Jaminan tersebut dinamakan jaminan umum dalam pengertian umum bagi semua kreditur dan umum mengenai macam jaminannya yaitu tidak ditunjuk secara khusus. Kreditur sebagai pemegang jaminan menurut Pasal 1131 BW sebagai kreditur konkuren, yaitu semua kreditur kedudukannya sama. Adapun keberadaan jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditur maka berdasarkan Pasal 1132 BW, dimungkinkan untuk menyimpanginya dengan adanya jaminan khusus. Jaminan khusus dapat berupa jaminan kebendaan atau jaminan perorangan. Adapun beberapa jenis lembaga-lembaga Jaminan kebendaan berupa, yaitu :

- a. Gadai
- b. Hipotik
- c. Hak Tanggungan
- d. Fidusia.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), Pasal 51 sudah disebutkan hak jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA,

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Pada dasarnya Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah tetapi kenyataan sering terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan. UUPA berdasar hukum adat ada dalam Pasal 5 yang menggunakan asas pemisahan horizontal yang artinya antara tanah dan benda-benda yang ada di atasnya/melekat di atas tanah secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karenanya, perbuatan hukum terhadap hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang melekat di atas tanah tersebut. Apabila benda-benda yang ada di atas tanah diikutsertakan dijadikan jaminan harus dinyatakan dengan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ini ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT.

Hak tanggungan harus di daftarkan dan dibuat dalam bentuk sebuah akta yang biasa disebut dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), didalam akta tersebut harus mencantumkan beberapa hal yang penting seperti yang sudah diatur didalam Pasal 11 UUHT, sebagai berikut :

- (1) Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. 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;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;

- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
- a. 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;
 - b. 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;
 - c. 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;
 - d. 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;
 - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
 - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
 - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
 - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
 - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Seiring dengan perkembangan zaman, maka sering kali ditemukan masalah-masalah dibidang hak tanggungan, misalnya saja pemberi hak tanggungan dengan sengaja atau tanpa izin tertulis dari pemegang hak tanggungan mengalihkan tanah yang sudah menjadi obyek hak tanggungan. Dengan perbuatan si debitur tersebut tidak saja merugikan kreditur akan tetapi juga merugikan si pembeli hak atas tanah tersebut karena hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli masih dibebani hak tanggungan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah di atas, maka dapat ditarik beberapa permasalahan yaitu :

1. Apakah Ratio Legis diadakannya janji-janji dalam akta pemberian hak tanggungan ?
2. Bagaimana akibat hukum yang ada dalam akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap pihak ke tiga ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis Ratio Legis adanya janji-janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
2. Untuk menganalisis akibat hukum dalam akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap pihak ke tiga.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat ilmiah yaitu hasil penelitian ini akan dapat menyumbangkan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum tentang masalah

pengaturan janji-janji dalam APHT dan dapat juga secara umum sebagai bahan bacaan bagi akademisi dibidang Hukum Jaminan pada khususnya.

1.4.2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dalam hal ini bermanfaat bagi pemecahan dengan solusi yang tepat bila timbul konflik tentang pengalihan hak atas tanah terhadap objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pinjam Meminjam

a. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum diatur dalam titel II dalam buku ke III BW, sedangkan perjanjian secara khusus diatur dalam titel XVIII buku ke III. Menurut Pasal 1313 BW perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Mengenai isi Pasal 1313 BW tersebut R Subekti menyebutkan “suatu perjanjian adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”⁴

Dari pengertian tersebut diatas dapat dipahami bahwa perjanjian yang dilakukan itu menimbulkan hubungan hukum yang mengikat antara para pihak yang membuatnya. Pada prinsipnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memnuhi kewajibannya secara timbal balik yaitu pihak yang pertama berkewajiban memberikan hak

⁴ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1989, h.1

terhadap prestasi tersebut. Terhadap hal ini Achmad Ichsan memberikan ulasanya sebagai berikut “perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan antara dua pihak atau lebih dalam mana pihak yang satu berkewajiban memberikan suatu prestasi atas mana pihak yang lainnya mempunyai hak terhadap prestasi tersebut.”⁵

b. Pengertian Pinjam Meminjam

Mengenai pinjam meminjam pengaturannya terdapat dalam buku ke tiga bab XIII BW. Pasal 1754 BW yang menyebutkan bahwa pinjam meminjam adalah “persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sesuatu jumlah tentang barang-barang atau uang yang habis karena pemakaian., dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Ketentuan Pasal 1754 BW tersebut menunjukkan bahwa seseorang yang meminjamkan sejumlah uang atau barang tertentu kepada pihak lain, ia akan memberi kembali sejumlah uang yang sama sesuai persetujuan yang disepakati.

c. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam

Dari pengertian pinjam meminjam dalam Pasal 1754 BW dapat dilihat beberapa unsur dalam perjanjian pinjam meminjam yaitu :

- 1) Adanya para pihak

⁵ Achmad Ichsan ,*Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Bandung, 1982, h.6

Pihak yang pertama memberikan prestasi kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang dengan syarat bahwa pihak kedua ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

2) Adanya persetujuan

Dimana pihak pertama dan kedua membuat perjanjian bersama yang menyangkut dengan waktu, kewajiban dan hak-hak masing-masing yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.

3) Adanya sejumlah barang tertentu

Barang tersebut dipercayakan dari pihak pertama kepada pihak kedua.

4) Adanya pengembalian pinjaman

Bahwa pihak kedua akan menyerahkan sejumlah tertentu barang-barang kepada pihak yang pertama.

Dalam hal ini Mariam Daruz berpendapat bahwa⁶ :

Dalam perjanjian ini barang atau uang yang dipinjamkan ini menjadi milik orang yang menerima pinjaman, penerima pinjaman ini dapat membawa atau mempergunakan barang atau uang tersebut menurut kemauannya, karena sejak uang itu diserahkan kepada peminjam, maka saat itu pula putuslah hubungan hak milik dengan pemiliknya, karena sipeminjam diberi kekuasaan untuk menghabiskan barang atau uang pinjaman, maka suda setepatnya ia dijadikan pemilik dari uang itu. Sebagai pemilik ia juga memikul

⁶ R Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Memberikan Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Gajah Mada, Jakarta, 1982, h.14

segala barang tersebut dalam hal pinjaman uang dan kemerosotan nilai uang.

d. Hak dan Kewajiban Debitur dan Kreditur dalam Perjanjian Pinjam Meminjam

a. Hak dan Kewajiban Debitur (penerima pinjaman) :

1) Hak Debitur (penerima pinjaman) :

Menerima uang atau barang pinjaman sesuai dalam perjanjian

2) Kewajiban Debitur (penerima pebitur) :

Menurut Pasal 1793 BW penerima pinjaman berkewajiban untuk mengembalikan apa yang dipinjamkan dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang telah ditentukan.

b. Hak dan Kewajiban Kreditur (pemberi pinjaman)

1) Hak Kreditur (pemberi pinjaman) :

Menerima kembali uang atau barang yang telah di pinjam setelah sampai batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

2) Kewajiban Kreditur (pemberi pinjaman) :

Menyerahkan uang atau barang yang telah diperjanjikan kepada debitur (penerima pinjaman).

1.5.2 Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan dan Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Dalam kamus besar bahasa Indonesia tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT

disebutkan pengertian hak tanggungan. Dimaksud dengan hak tanggungan adalah:⁷

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok agraria berikut atau berikut bukan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk perlunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan sebagai berikut :⁸

- 1) Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah yang dimaksud hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutang yang mengambil seluruh atau sebagian hasil untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendulu dari kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahulu, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).
- 2) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya hak tanggungan dibedakan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi

⁷ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo , Jakarta, 2004, h. 95.

⁸ *Ibid.*,

dapat juga atas tanah hak tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

- 3) Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan hak 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, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yaitu: “apabila 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 mendahului daripada kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah, hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

b. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Pada dasarnya, hak tanggungan mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :⁹

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (*Asas Droit de Preference*). Maksudnya adalah bahwa jika debitur cedera janji, kreditur

⁹ P.N.H Simanjatak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, h. 238

pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (Pasal 1 UUHT).

- 2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Artinya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan (Pasal 2 UUHT).
- 3) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada. Pengertian dari asas ini ada pada Pasal 8 ayat (2) UUHT yaitu menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.
- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang Berkaitan dengan tanah tersebut. Pada kenyataannya hak tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada tanahnya tetapi juga segala benda yang mempunyai keterkaitan dengan tanah tersebut, yang dimaksud dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah bangunan,

tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dasar hukumnya adalah Pasal 4 ayat (4) UUHT

- 5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Selain dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang sudah ada, pada Pasal 4 ayat (4) UUHT juga memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari. Pengertian "yang baru akan ada" ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam atau baru dibangun kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah tersebut.
- 6) Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian Hak Tanggungan ada karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk, yang merupakan perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Penegasan atas asas ini terdapat pada poin 8 penjelasan UUHT.
- 7) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Maksudnya adalah pemberian Hak Tanggungan dapat untuk beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang atau dapat juga untuk

beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan (Pasal 3 ayat (2) UUHT).

- 8) Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada. Asas hak tanggungan memiliki berbagai kelebihan karena UU tersebut memberikan prioritas terhadap pemegang hak tanggungan dibanding dengan pemegang hak-hak lainnya. Berdasarkan asas ini pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah, seperti pada Pasal 7 UUHT. Ketentuan Pasal 7 tersebut merupakan materialisasi dari asas yang disebut "*droit de suite*" atau "*zaakvolgt*".

c. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 UUHT, obyek dari hak tanggungan adalah sebagai berikut :¹⁰

- 1) Hak Milik atas tanah, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan
- 2) Hak Pakai atas tanah Negara, yaitu yang memenuhi syarat bersertipikat dan dapat diperjual-belikan
- 3) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara

¹⁰ *Ibid*

Sedangkan untuk pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UUHT). Sedangkan pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pemegang hak tanggungan, dapat berstatus Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, Warga Negara dan badan Hukum Asingyang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di Indonesia (Pasal 9 UUHT)

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang dilakukan adalah yuridis normatif, yaitu didasarkan atas pemikiran yang logis dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku dan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.

1.6.2. Pendekatan Masalah

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Pendekatan-pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji dan mengidentifikasi semua Undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi, sehingga hasil yang diperoleh dari pengkajian tersebut dapat membangun suatu argumentasi hukum dalam pemecahan isu hukum yang di hadapi.¹¹

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke 6, Jakarta, 2010, h.93.

Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), yaitu pendekatan dengan berusaha untuk membangun konsep hukum yang dapat dijadikan acuan dalam menemukan solusi bagi isu hukum yang dihadapi dengan beranjak dari mempelajari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum¹².

1.6.3. Bahan hukum

Bahan hukum merupakan sumber yang dapat diperoleh yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang ada. Sumber bahan hukum dalam tesis ini meliputi sumber bahan hukum primer, dan sumber bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, yurisprudensi, dan putusan-putusan hakim Bahan hukum primer yang digunakan adalah Burgerlijk Wetboek, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.¹³

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang digunakan sebagai penunjang untuk memperkuat atau sifatnya menjelaskan bahan hukum primer yang ada, sehingga dapat membantu dalam membahas serta menganalisis permasalahan yang sedang diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain buku-buku

¹² *Ibid.*,h.93

¹³ *Ibid.*, h.141

hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum. Disamping itu juga kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁴

1.6.4. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan menggunakan sistem kartu yang disusun sesuai dengan pokok permasalahan dalam penelitian melalui langkah-langkah yang terstruktur dan sistematis berdasarkan kategori masalah.

1.6.5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Analisa terhadap bahan hukum dilakukan secara deskriptif. Analisis bahan hukum tersebut didasarkan pada prinsip konsistensi logis antara asas-asas hukum yang baku yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, dan dilihat kemungkinan adanya pelanggaran penyimpangan Peraturan Perundang-undangan dan asas.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini disusun dalam empat bab, yang tiap babnya terdiri lagi dari sub bab-sub bab di mana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya merupakan satu kesatuan yang mempunyai hubungan terkait.

Bab I, Pendahuluan, yang mengulas secara singkat tentang latar belakang masalah yang akan di bahas dan rumusan masalah dari penelitian ini. Selanjutnya bab ini juga memuat tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan dari keseluruhan tesis ini.

Bab II, adalah membahas Rasio Legis diadakannya janji-janji dalam APHT sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Di didalam Bab II akan terdiri

¹⁴ *Ibid.*, h.155

dari dua sub bab yaitu akan membahas tentang Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan dan Janji-janji dalam APHT.

Bab III, pada bab ini menganalisis mengenai akibat hukum adanya janji-janji dalam akta pemberian hak tanggungan terhadap pihak ke tiga. Pada bab ini dibahas tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai akta autentik dan akibat hukum yang timbul dalam perjanjian.

Bab IV, merupakan bab penutup. Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan yang dijabarkan pada bab-bab sebelumnya serta saran yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan semua pihak dalam mengambil keputusan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang menjadi pokok bahasan tesis ini.