

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan bahwa “*Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.*”

Dengan begitu, istilah tanah dalam Pasal diatas disebut juga dengan *permukaan bumi*. Gagasan bahwa setiap orang atau badan hukum dapat mengklaim sebagian dari permukaan bumi sebagai miliknya. Akibatnya, hak-hak yang berasal dari kepemilikan tanah, termasuk bangunan atau barang-barang lain yang terletak di dalamnya menjadi masalah hukum.<sup>20</sup>

Kata tanah juga berasal dari bahasa Inggris *land, ground, soil* atau *earth*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *aarde, grondgebied* atau *land*. Definisi ini memandang tanah dari sudut pandang siapa yang menguasainya. Dari segi penguasaan, tanah dibedakan menjadi dua kategori, yaitu:<sup>21</sup>

1. Tanah yang dikuasai di bawah hak adat (hukum adat); dan

---

<sup>20</sup> Supriadi, Hukum Agraria (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 3.

<sup>21</sup> M. Arba, Hukum Agraria Indonesia (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 8.

2. Tanah-tanah yang dikuasai dengan alas hak lainnya.

Pengertian lain tentang tanah dikemukakan oleh Maria R. Ruwastuti. Tanah adalah: “Suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan” (Kertas Posisi KPA (*Position Paper*) No. 006/1998:2). Dalam hal ini, konstruksi tanah setara dengan lokal (daerah). Secara terminologis, daerah adalah wilayah lingkungan atau wilayah (kekuasaan, pemerintahan, pengawasan) (provinsi, kabupaten). Konsep tanah dalam pengertian ini seakan-akan sangat terikat dengan wilayah administrasi..<sup>22</sup>

Dalam pengertian yang disebutkan diatas, tanah hanya dilihat pada lapisan atas bumi dan tidak termasuk bahan-bahan galian yang terkandung di dalamnya. Karena bahan galian atau bahan tambang atau mineral sudah mempunyai undang-undangnya tersendiri. Penguasaan tanah oleh negara maksudnya adalah negara berhak mengatur untuk apa tanah tersebut digunakan yang bertujuan untuk memberikan manfaat ke seluruh masyarakat. Penguasaan tanah oleh masyarakat hukum adat maksudnya adalah kebebasan untuk menduduki serta menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat. Kemudian penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum maksudnya adalah kebebasan individu atau badan hukum menggunakan tanah itu untuk keperluannya. Contoh dari pemanfaatan

---

<sup>22</sup> *Ibid*, h. 9.

tanah diantaranya untuk pembuatan bangunan, peternakan dan pertanian, serta perusahaan lain yang menguntungkan.<sup>23</sup>

## 2. Fungsi Tanah

Maria R. Ruwastuti mengatakan terdapat dua fungsi tanah, yaitu:

1) potensi ekonomis; dan 2) potensi budaya. Potensi ekonomis adalah potensi yang bisa memajukan kehidupan masyarakat yang menggunakan tanah tersebut. Tanah tersebut bisa dimanfaatkan oleh pemiliknya. Tanah yang bermanfaat untuk perekonomian, diantaranya tanah:<sup>24</sup>

1. Hutan;
2. Sungai-sungai;
3. Gunung;
4. Sumber-sumber mineral; maupun
5. Lahan-lahan pertanian.

Perpaduan dua budaya atau lebih dalam suatu komunitas merupakan lahan fungsi budaya. Orang dapat melakukan bisnis satu sama lain di tanah itu.<sup>25</sup>

## 3. Hukum Tanah

Effendi Perangin mengemukakan bahwa “*Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan*

---

<sup>23</sup> *Ibid*, h.10.

<sup>24</sup> *Ibid*, h.9.

<sup>25</sup> *Ibid*.

*lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.”<sup>26</sup>*

Boedi Harsono mengemukakan bahwa *“Hukum Tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspek, tetapi mengatur salah satu aspek, yaitu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.”<sup>27</sup>*

Dengan demikian Hukum Tanah adalah keutuhan semua undang-undang tertulis dan tidak tertulis dengan tujuan pengaturan yang sama, hak untuk mengelola tanah sebagai hubungan yang konkret dengan fitur publik dan swasta yang diatur secara sistematis menjadi satu kesatuan yang membentuk suatu sistem negara.<sup>28</sup> Sumber hukum utamanya yaitu ketentuan Hukum Tanah yang berasal dari UUPA beserta peraturan pelaksanaannya yang secara khusus bersinggungan dengan tanah, sedangkan sumber hukum pelengkapanya terdiri dari ketentuan hukum yang berasal dari hukum adat dan yurisprudensi tentang tanah.<sup>29</sup>

Objek Hukum Tanah adalah penguasaan atas sebidang tanah yang terbagi menjadi dua bagian sebagai badan hukum. Hak penguasaan atas tanah ini, yaitu:<sup>30</sup>

---

<sup>26</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989), hlm. 195.

<sup>27</sup> M. Arba, *Op.Cit.*, h. 12.

<sup>28</sup> M. Arba, *Loc.Cit.*

<sup>29</sup> Urip Susanto, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2017), hlm. 11.

<sup>30</sup> M. Arba, *Op.Cit.*, h.13.

1. Hak penguasaan belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya.

Ada 2 (dua) macam asas mengenai hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya, yaitu:<sup>31</sup>

**1. Asas *Accesie* atau Asas Perlekatan.**

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan, bangunan dan tanaman tersebut bagian dari tanah yang bersangkutan. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga penguasaan tanaman dan bangunan yang berada pada tanah tersebut, kecuali jika terdapat persetujuan berbeda dengan pihak yang menanam atau membangunnya.

**2. Asas pemisahan horizontal atau asas *Horizontale Scheiding*.**

Pada asas ini, tanaman dan bangunan tidak sendirinya memiliki hak atas tanah yang artinya tanaman dan bangunan yang berada di atasnya bukan merupakan bagian dari tanah. Jika ingin meliputi tanaman dan bangunannya juga harus membuat akta terlebih dahulu untuk membuktikan adanya perbuatan hukum yang bersangkutan.

---

<sup>31</sup> Urip Susanto, *Op.Cit*, h. 12.

## B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak atas tanah berasal dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan untuk WNI maupun WNA, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum politik.<sup>32</sup> Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 52 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu<sup>33</sup> :

### 1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Adalah hak-hak atas tanah tersebut tidak akan pernah hilang selagi UUPA masih ada dan belum diganti dengan UU yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

### 2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

### 3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Karena menunjukkan sifat pemerasan, berwatak feodal, dan bertentangan dengan UUPA, hak atas tanah ini bersifat sementara dan akan segera dihapuskan.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang

<sup>32</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 87.

<sup>33</sup> *Ibid*, h. 88.

disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang.<sup>34</sup>

## 1. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa "*Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.*" Turun-temurun maksudnya adalah Hak Milik akan terus ada selagi pemegang haknya masih ada dan walaupun pemegangnya wafat, Hak Milik dapat diteruskan oleh ahli warisnya selagi sesuai dengan syarat subjek Hak Milik. Terkuat maksudnya adalah Hak Milik tidak memiliki batas waktu, sulit untuk dihapus, sulit diganggu oleh pihak lain dan lebih unggul dari jenis hak atas tanah lainnya.<sup>35</sup> Terpenuh maksudnya adalah Hak Milik memberikan banyak kebebasan untuk pemiliknya dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, pelaksanaan tanahnya lebih luas jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, serta bisa menjadi sentral untuk hak atas tanah yang lainnya. Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh individu WNI dan badan hukum yang dipilih oleh pemerintah. Dalam melaksanakan Hak Milik atas tanah, seseorang harus memperhatikan fungsi sosial tanah, yang meliputi penggunaan tanah dengan cara yang tidak merugikan orang lain, penggunaan dengan cara yang sesuai dengan keadaan dan sifat hak seseorang, menggunakannya dengan cara yang menyeimbangkan antara

---

<sup>34</sup> *Ibid*, h.89.

<sup>35</sup> *Ibid*, h. 90.

kepentingan pribadi dan publik, dan memeliharanya dengan baik untuk meningkatkan kesuburan dan menghindari bahaya.<sup>36</sup>

Menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya, Hak Milik dapat dimiliki oleh perseorangan dan badan hukum. Sesuai dengan Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA, bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Hak Milik atas tanah bisa terbentuk dengan tiga cara sesuai dengan yang ditulis pada Pasal 22 UUPA, yaitu:<sup>37</sup>

a. Hak Milik Atas Tanah Yang Terjadi Menurut Hukum Adat

Hak Milik atas tanah yang timbul karena jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena munculnya lidah tanah (Aanslibbing). Melalui tiga teknik budidaya yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah giri galeng, dan sistem bluburan, pembukaan lahan dilakukan secara berbarengan dengan masyarakat yang diatur secara adat yang dipimpin oleh pemimpin adat. Yang dimaksud dengan Lidah Tanah (Aanslibbing) adalah tanah yang terbentuk dari lumpur sebagai akibat dari perputaran arus sungai atau tanah yang terbentuk di pantai. Lumpur naik terus dan tumbuh lebih keras sampai akhirnya berubah menjadi tanah. Menurut hukum adat,

---

<sup>36</sup> *Ibid*, h. 91.

<sup>37</sup> *Ibid*, h. 94.

pemilik tanah di dekatnya memperoleh kepemilikan sedikit tanah. Sertifikat Hak Milik Tanah dapat diperoleh dengan mendaftarkan hak milik atas tanah di sini pada BPN Kabupaten/Kota setempat.

b. Hak Milik Atas Tanah Terjadi Karena Penetapan Pemerintah

Hak Milik atas tanah awalnya bersumber dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini merupakan hasil dari pemohon yang mengajukan permohonan pemberian hak milik atas tanah dan memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh BPN. Surat Keputusan Hak akan diterbitkan oleh BPN apabila pemohon memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan (SKPH). Untuk dimasukkan ke dalam Buku Tanah dan mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah, SKPH ini harus didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala BPN wilayah setempat. Hak Milik lahir di atas tanah terhitung sejak pendaftaran SKPH ini.

c. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Tanah ini memiliki Hak Milik karena undang-undang yang menetapkannya. Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA.

Hak Milik atas tanah harus didaftarkan pada BPN Kabupaten/Kota setempat, serta segala peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan penghapusan hak milik atas tanah. Pendaftaran ini merupakan bukti yang kuat.

## 2. Hak Guna Usaha

Pasal 28 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “*Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana disebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.*” Hak Guna Usaha diberikan untuk maksimum 25 tahun untuk usaha yang membutuhkan jangka waktu lebih lama, dapat diberikan paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan setelah memperhitungkan keadaan perusahaan, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk waktu yang paling lama 25 tahun. Hak Guna Usaha perorangan dapat meliputi luasan sampai dengan 25 hektar dengan minimal 5 hektar. Untuk Badan Hukum, luas minimum adalah 5 hektar dan kepala BPN yang menentukan luas maksimum. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA jo Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996 adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Menyangkut tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha telah diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagai berikut.<sup>38</sup>

1. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah tanah negara.

---

<sup>38</sup> Supriadi, *Op.Cit.* h. 111.

2. Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu adalah tanah negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan.
3. Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usaha tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesainya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
4. Dalam hal di atas tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaannya berdasarkan alas hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan pada pemegang Hak Guna Usaha baru.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan keputusan presiden.

### **3. Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 adalah warga negara Indonesia dan

badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).<sup>39</sup>

Adanya kepastian hukum mengenai jangka waktu pemberian merupakan salah satu yang paling mendasar dalam pemberian HGB. Jika HGB telah berakhir, maka HGB atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbarui, dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang diatur Pasal 26 yaitu :<sup>40</sup>

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

#### **4. Hak Guna Pakai**

Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal

---

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* h.106.

<sup>40</sup> Supriadi, *Op.Cit.* h. 116-117.

tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Kata “menggunakan” dalam Hak Pakai maksudnya adalah Hak Pakai digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan, sedangkan kata “memungut hasil” dalam Hak Pakai maksudnya adalah Hak Pakai digunakan untuk keperluan yang bukan mendirikan bangunan, seperti contoh perkebunan, perikanan, peternakan atau pertanian.<sup>41</sup>

Sesuai Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 diatur mengenai subjek yang dapat mempunyai Hak Pakai atas tanah yaitu<sup>42</sup> :

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, lembaga pemerintah nondepartemen dan pemerintah daerah;
4. Badan-badan Keagamaan dan sosial;
5. Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.



Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah Hak Milik. Pemberian Hak Pakai atas tanah baik pada tanah negara, maupun Hak Pengelolaan masih perlu didaftarkan pada BPN. Oleh karena itu, Hak Pakai atas tanah negara dan Hak pengelolaan terjadi sejak terdaftar di Kantor Pertanahan dalam buku tanah, sebagai tanda bukti hak kepada

---

<sup>41</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* h. 114-115.

<sup>42</sup> *Ibid.*

pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>43</sup> Selama ini yang terjadi, pemegang hak milik mengalihkan hak milik atas tanah miliknya dengan menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Kepemilikan tanah Hak Pakai harus diberikan, dan ini harus dicatat dalam buku tanah BPN. Akibatnya segera setelah Hak Pakai atas tanah dengan Hak Milik dicatat di BPN, maka hak itu dapat dipaksakan kepada pihak ketiga.<sup>44</sup>

### C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

#### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak jaminan atas tanah hanya dikenal di dalam hukum tanah Barat atau Eropa yaitu dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW), yang diatur di dalam Buku II tentang Hak Jaminan Atas Tanah melalui Hipotek. Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian jaminan dimana debitur menjaminkan sebagian dari hartanya sebagai jaminan untuk pelunasan utang, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal utang itu tidak dilunasi dalam batas waktu yang ditentukan. Salah satu jenis dari jaminan adalah hak tanggungan atas tanah dan berikut benda-benda yang ada di atasnya.

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa "*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 utang tertentu, yang memberikan*

---

<sup>43</sup> Supriadi, *Op.Cit.* h. 119

<sup>44</sup> *Ibid.*

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>45</sup> Berikut beberapa pengertian dari hak tanggungan yang dikemukakan oleh para ahli.

1. Prof. Boedi Harsono, S.H. mengatakan bahwa “*Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya*”.<sup>46</sup>

2. Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. mengemukakan bahwa “*Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan di samping hipotek, gadai, dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama serang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila cedera janji*”.<sup>47</sup>

3. Kartini Muljadi, S.H., M.H. dan Gunawan Widjaja S.H. mengemukakan bahwa “*Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya) berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor*

---

<sup>45</sup> *Ibid*, h. 173.

<sup>46</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaan, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 24.

<sup>47</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan), (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 4.

*5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria”.*<sup>48</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian itu maka terdapat beberapa unsur-unsur dari pengertian hak tanggungan, yaitu sebagai berikut.<sup>49</sup>

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu, yaitu hak tanggungan dapat membereskan dan menyelesaikan pembayaran utang debitur kepada kreditur apabila cedera janji dengan menjual objek jaminan hak tanggungan.
2. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah, yaitu hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai agunan atau sebagian hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.
3. Objek Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah sesuai UUPA, khususnya dalam Pasal 25, 33, 39 dan Pasal 51.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.



<sup>48</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 13.

<sup>49</sup> M. Arba & Diman Ade Mulada, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020), hlm. 6-7.

## 2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, Hak Tanggungan harus memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.<sup>50</sup> Maksudnya yang memiliki Hak Tanggungan yaitu kreditur memperoleh hak diutamakan dari kreditur lain dalam mendapatkan pembayaran piutangnya dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut.<sup>51</sup>
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suite*. 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 untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.<sup>52</sup>
3. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan dan mengikat pihak ketiga.<sup>53</sup> Maka dari itu sahnya pembebanan Hak Tanggungan diwajibkan menyebut dengan jelas piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda mana yang

---

<sup>50</sup> Rudi Indrajaya & Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, (Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka, 2016), hlm. 33.

<sup>51</sup> M. Arba & Diman Ade Mulada, *Op.Cit*, h. 7.

<sup>52</sup> Rudi Indrajaya & Ika Ikmassari, *Loc.Cit*.

<sup>53</sup> *Ibid*.

digunakan untuk jaminan dan harus didaftarkan di BPN sehingga terbuka untuk umum.<sup>54</sup>

4. Mudah dan pasti dalam melaksanakan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>55</sup>

### 3. Asas Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat berbagai pasal yang menjelaskan tentang asas-asas dari Hak Tanggungan. Asas-asas tersebut yaitu:<sup>56</sup>

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan;
- 2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi;
- 3) Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut;
- 5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari;
- 6) Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *Accessoir*;
- 7) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang akan ada;
- 8) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang;
- 9) Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek Hak Tanggungan itu berada;
- 10) Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh peradilan;

<sup>54</sup> M. Arba & Diman Ade Mulada, *Op.Cit*, h.8.

<sup>55</sup> Rudi Indrajaya & Ika Ikmassari, *Loc.Cit*.

<sup>56</sup> Supriadi, *Op.Cit*, h. 174-185.

- 11) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu;
- 12) Hak Tanggungan wajib didaftarkan;
- 13) Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu;
- 14) Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan apabila cedera janji;
- 15) Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

