



Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bukan Oleh Pemegang Hak Milik Dalam Perjanjian Kredit Perbankan

Aryantho Dwiputra Sitania¹, Theresia Louize Pesulima², Marselo Valentino Geovani Pariela³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

: arisitania01@gmail.com

: xxxxxxxxxxxxxxxxx



Info Artikel

Keywords:

Land Title Certificate,
Credit Agreement, Banking.

Kata Kunci:

Sertifikat Hak Milik Atas
Tanah, Perjanjian Kredit,
Perbankan.

Abstract

Introduction: An agreement is made in oral or written form, where both parties bind themselves and cause legal consequences. The legal protection of the certificate holder can be realized if the issuance of the certificate does not have a juridical defect, namely defects in procedure, substance, or authority.

Purposes of the Research: The purpose of this research is to study and find out how the form of legal protection for the first party as the owner of the certificate and find out how the second party's civil liability for certificates borrowed and used as collateral.

Methods of the Research: The method used is a normative juridical research method using a statutory approach, a conceptual approach and also a case approach.

Results of the Research: The results of this study explain that regarding legal protection for certificate owners whose certificates are used by other people to enter into credit agreements in banking, because the party making the credit agreement does not have a certificate to be used as collateral in the process of borrowing money at the bank, as well as the responsibility of the certificate borrower. in accordance with applicable regulations.

Abstrak

Latar Belakang: Suatu perjanjian dilakukan dalam bentuk lisan maupun tulisan, dimana kedua belah pihak mengikatkan diri dan menimbulkan akibat hukum. Perlindungan hukum pemilik sertifikat dapat terwujud apabila penerbitan sertifikat tidak ada cacat yuridis, yaitu cacat prosedur, substansi, atau kewenangan.

Tujuan Penelitian: Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji dan mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pihak pertama selaku pemilik sertifikat dan mengetahui bagaimana tanggung jawab perdata pihak kedua atas sertifikat yang dipinjam dan dijadikan jaminan.

Metode Penelitian: Metode yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan juga pendekatan kasus.

Hasil Penelitian: Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa terkait perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat yang sertifikatnya dipakai oleh orang lain untuk melakukan perjanjian kredit di perbankan, dikarenakan pihak yang melakukan perjanjian kredit tidak memiliki sertifikat untuk di jadikan jaminan dalam proses peminjaman uang di Bank, serta tanggung jawab pihak peminjam sertifikat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

1. Pendahuluan

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai suatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya.¹

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran suatu negara.² Salah satu lembaga keuangan yang dapat memberikan kredit adalah bank, dalam memberikan kredit bank tidak hanya menggunakan modal sendiri tetapi juga menggunakan dana nasabah yang telah dititipkan kepada bank³.

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari Bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.⁴

Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menegaskan bahwa dalam memberikan kredit Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal yang utama dalam memberikan kredit adalah "keyakinan" Bank sebagai kreditur terhadap debitur.⁵ Secara umum, Undang-undang yang ada saat ini berlaku di Indonesia telah memberikan jaminan atau perlindungan hukum kepada kreditur sebagai penyalur dana dan penghimpun dana dalam berbagai bentuk transaksi-transaksi keuangan di masyarakat. Hal ini dirumuskan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yaitu: "Segala harta kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-utangnya".

Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan, yaitu mengatur tentang kedudukan harta pihak yang berutang (pihak peminjam) atas perikatan utangnya. Berdasarkan ketentuan pasal 1131 KUH Perdata pihak pemberi pinjaman akan dapat menuntut pelunasan utang pihak peminjam dari semua harta yang bersangkutan, termasuk harta yang masih akan dimilikinya di kemudian hari. Pihak

¹ M Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 1.

² Muchtar Anshary Hamid Labetubun, "Fungsi Dan Peranan Bank Indonesia Dan Bank Umum," in *Manajemen Perbankan (Sebuah Tinjauan Teori Dan Praktis)* (Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2021), h. 2.

³ Rahmadi Indra Tektana and Qoriatur Risma, "Penerapan Prinsip Character Dalam Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Pada Analisis Pemberian Kredit Usaha Mikro," *Batulis Civil Law Review* 1, no. 1 (2020): 1-13, <https://doi.org/10.47268/ballrev.v1i1.420>.

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 12.

⁵ Habieb Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2000), h. 1.

penyedia pinjaman mempunyai hak untuk menuntut pelunasan utang dari harta yang akan diperoleh oleh pihak peminjam di kemudian hari.⁶

Didalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain".

Dari ketentuan di atas, maka Hak Tanggungan pada dasarnya hanya di bebankan kepada hak atas tanah dan juga seringkali terdapat benda-benda diatasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian yang dibuat bersama sebelumnya. Menurut pasal 4 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan oleh pemegang haknya yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu sebagaimana dapat diambil dari isi pasal-pasal disebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri yaitu sebagai berikut:⁷

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*), yaitu kepada krediturnya.
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*).
- 3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
- 5) Objek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan (Pasal 21 UU HT).

Era kehidupan yang semakin modern ini, terdapat banyak sengketa yang terjadi berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah baik untuk kepentingan umum, kepentingan individu, maupun pihak swasta⁸. Hak milik merupakan hak terkuat atas suatu tanah, dalam arti hak ini bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak

⁶M Bahsan, *Op.Cit.*, h. 9.

⁷ Habib Adjie, *Op.Cit.*, h. 6-7.

⁸ Suryani Sappe, Adonia Ivonne Laturette, and Novyta Uktolseja, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa," *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021): 78-92, <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.560>.

lainnya. Defenisi berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, “Hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”. Pemberian sifat terkuat dan terpenuh, tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat sebagai hak *eigendom* menurut pengertiannya yang asli dulu. Hak milik mempunyai fungsi sosial sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUPA. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu dimaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang lain, hak miliklah yang mempunyai kekuatan hukum paling kuat dan paling penuh. Sebagai suatu hak milik tentunya memiliki fungsi yang lain, yakni fungsi ekonomi. Fungsi ekonomi dari hak milik dapat dilihat dari diperbolehkannya hak milik dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 UUPA, “Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan”. Dengan diperbolehkannya hak milik atas suatu tanah untuk dijadikan jaminan utang, semakin memperjelas bahwa tanah sebagai benda tidak bergerak memiliki nilai ekonomi sehingga sudah sepatasnya jika ada pembatasan-pembatasan tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA.⁹

UUPA memberikan jaminan kepastian hukum atas setiap bidang tanah yang dipunyai dengan suatu hak. Berbeda dengan sistem hukum yang berlaku pada masa kolonial yang hanya dilaksanakan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum (*recht kodaster*) terhadap tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, sedangkan bidang-bidang tanah yang dikuasai berdasarkan hukum adat pendaftaran hanya dimaksudkan untuk kepentingan pemungutan pajak (*fiscal kadaster*). Pemberian kepastian hukum kepada pemegang hak yang telah terdaftar dapat memudahkan membuktikan haknya dengan adanya sertifikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan sebagai bukti hak milik, tetapi pihak lain perlu percaya sepenuhnya bahwa data-data yang tercantum di sertifikat sebagai data yang benar. Prinsip secara berimbang juga dimaksud memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya.¹⁰

Dengan diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak milik, maka terwujud perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat, yaitu pemilik sertifikat mendapatkan rasa aman, rasa nyaman, dan tidak mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain. Perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat dapat terwujud apabila dalam penerbitan sertifikat tidak ada cacat yuridis, yaitu cacat prosedur, cacat substansi, atau cacat kewenangan. Sebagai surat tanda bukti hak maka terwujud jaminan kepastian hukum, meliputi kepastian status hak atas tanah, kepastian subjek hak atas tanah, dan kepastian objek atas tanah.¹¹ Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari lahan yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau pengelolaan tanah.

⁹ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* (Jakarta: Visi Media, 2010), h. 6.

¹⁰ Ilyas Ismail, *Konsep Hak Garap Atas Tanah* (Bandung: Cipta Pustaka Media Perintis, 2011), h. 34.

¹¹ H Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2019).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan, dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹² Tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan¹³. Menurut *Titik Triwulan*, pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum bagi orang lain untuk memberi pertanggung jawabannya.¹⁴

Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu kesalahan dan resiko yang dikenal dengan pertanggung jawaban atas dasar kesalahan (*liability on the basis of fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*) dan dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*),¹⁵ dengan demikian suatu perbuatan yang telah dilakukan oleh seseorang yang sudah melanggar apa yang sudah disepakati dahulu harus bertanggung jawab sesuai apa yang telah diperbuatnya.

Pada tanggal 13 Agustus 2019, bertempat di Negeri Tuhaha Kecamatan Saparua Timur Kabupaten Maluku Tengah. WS hendak melakukan kredit uang di BANK BRI Cabang Saparua dengan jumlah peminjam sebesar Rp. 10.000.000 uang tersebut dipergunakan untuk membangun usaha berupa pondok/kios milik WS tersebut, akan tetapi salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh WS ialah harus mempunyai Sertifikat tanah. Disamping itu ternyata WS tidak mempunyai Sertifikat sebagai syarat yang harus di penuhi, sehingga WS meminjam Sertifikat dari saudara kandung perempuannya yakni AS. Seiring dengan adanya Sertifikat dari saudara kandungnya tersebut maka WS pun memperoleh pinjaman uang dari bank, namun setelah berjalannya waktu kurang lebih 6 bulan WS pun mengalami kendala dalam hal ini penyetoran uang ke bank, alhasilnya WS pun menghindarkan diri dari pihak bank.

Oleh karena itu pihak bank pun turun dan mendatangi rumah AS untuk menagih uang sisa pinjaman dari WS, karena sertifikat yang digadai oleh WS adalah milik dari AS, bukan hanya itu pihak bank pun mengatakan akan melakukan penyegelan atas rumah milik AS jika tidak membayar lanjutan dari pinjaman uang itu.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dilakukan dengan menganalisa data secara kualitatif yang bersifat deskriptif.

¹² Andi Hamzah, *Kamus Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005), h. 97.

¹³ Soekidjo Notoatmojo, *Etika Dan Hukum Kesehatan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h. 89.

¹⁴ Titik Triwulan and Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien* (Jakarta: Presasti Pustaka, 2010), h. 48.

¹⁵*Ibid*, h. 49.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pertama Selaku Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Perlindungan hukum adalah sebuah perlindungan yang diberikan oleh badan-badan hukum pemerintahan kepada setiap individu subjek hukum dengan jaminan bahwa setiap hak yang dimiliki akan dilindungi dari gangguan dan perbuatan yang dapat menghilangkan atau merugikan hak yang dimiliki subjek hukum tersebut.¹⁶ Pengertian mengenai perlindungan hukum, para ahli hukum juga telah mendefinisikan tentang pengertian perlindungan hukum, ahli hukum tersebut diantaranya;

- 1) Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁷
- 2) Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Muktie, A. Fadjar Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subjek hukum dalam berinteraksi dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subjek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.¹⁸

Bahwa perlindungan hukum tidak terlepas dari segala bentuk hak yang dimiliki masyarakat secara individu dan perlindungan hukum itu harus betul-betul dijaga oleh pemerintah Negara. Tindakan pemerintah dalam menjaga hak-hak setiap masyarakat itu dibuktikan dengan adanya sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat secara tepat dan adil, guna melindungi berbagai hak, seperti menjamin perlindungan bagi setiap konsumen serta menjamin perlindungan hak-hak lainnya.

Sedangkan yang dimaksud dengan Hukum Perdata adalah keseluruhan Peraturan atau norma hukum yang mengatur hubungan hukum antara perorangan atau badan hukum yang mengutamakan kepentingan pribadi atau individu dengan kata lain, hukum perdata adalah keseluruhan peraturan hukum yang mengatur kepentingan perseorangan yang satu dengan kepentingan perserorangan yang lain.

Dari penjelasan tersebut peneliti dapat menarik kesimpulan terkait perlindungan hukum perdata ialah suatu bentuk perlindungan hukum yang mengatur hak-hak dan

¹⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi* (Surabaya: Peradaban, 2007), h. 1-2.

¹⁷ Sajipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia* (Jakarta: Kompas, 2003). h. 121.

¹⁸ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses Tanggal 13 April 2021 Pukul 13.18 WIT

kewajiban-kewajiban antar kepentingan perseorangan yang satu dengan kepentingan perseorangan yang lain, agar tercipta rasa aman serta memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diperoleh oleh hukum. Perlindungan Hukum Perdata ini juga sebagai salah satu bentuk ataupun upaya dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Bentuk perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak milik atas tanah yang sertifikat dipinjam dan dipakai untuk meminjam uang di bank, hal dilihat dari pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Berkaitan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara itu, ketentuan hukum yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terselenggaranya pendaftaran tanah dalam waktu yang segera dengan hasil yang lebih memuaskan, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tetap dipertahankannya tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perlindungan Hukum bagi pemilik sertifikat hak milik atas tanah tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun selama bukti kepemilikan dan surat surat tanda kepemilikan masih berada dipemilik sertifikat tersebut. Dalam hal ini pembuatan sertifikat tanah hendaknya kita mematuhi aturan-aturan hukum yang berlaku dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah dan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 berisi jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap data-data yang berkaitan dengan tanda bukti kepemilikan hak milik atas tanah.

3.2 Tanggung Jawab Perdata Pihak Kedua Atas Sertifikat Tanah Yang Dipinjam Dan Dijadikan Jaminan Di Bank

Tanah merupakan kebutuhan, setiap manusia selalu berusaha untuk memilikinya, walaupun dalam kenyataannya ada juga yang tidak pernah memiliki tanah. Kebutuhan tanah bersifat pokok karena tanah mempunyai kedudukan tinggi bagi kehidupan manusia, yakni sebagai tempat manusia dilahirkan, dibesarkan, membangun kehidupannya sebagai tempat tinggal, sumber nafkah dan juga dibutuhkan jika nanti meninggal dunia. Dengan berkembangnya jumlah penduduk di Indonesia, kebutuhan tanah pun semakin meningkat dan hal tersebut mengakibatkan semakin luas tanah yang dikuasai. Keadaan tersebut melahirkan hak komunal dari seluruh anggota kelompok. Dalam perkembangan berikutnya, karena kebutuhan tanah terus meningkat sementara tanah semakin terbatas, dan memunculkan semakin kuatnya hak perorangan dibarengi semakin menipisnya hak komunal.¹⁹

Hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA ada beberapa macam yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53, yakni hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian (Pasal 16 ayat (1)). Selain hak atas tanah masih ada hak atas air dan ruang angkasa (Pasal 16 ayat (2) UUPA), yakni hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, serta hak guna ruang angkasa.

Hak atas tanah yang bersifat sementara, dimaksudkan dalam waktu tertentu atau tidak lama lagi hak-hak ini harus hapus atau lenyap dari hukum pertanahan nasional karena hak atas tanah yang bersifat sementara sangat merugikan petani ekonomi lemah (petani gurem). Dalam pengusahaan tanah pertanian tidak boleh terjadi adanya penindasan dan pemerasan yang merugikan para petani pemilik tanah (petani ekonomi lemah/petani gurem).²⁰

a. Hak Milik

Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 s.d. Pasal 27 UUPA. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 (berfungsi sosial). Hak milik dapat beralih dan dialihkan (Pasal 20). Yang dapat mempunyai tanah hak milik, yaitu sebagai berikut.²¹

- a) Warga Negara Indonesia (Perorangan).
- b) Badan Hukum Indonesia yang telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yakni bank-bank yang didirikan oleh Negara, koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 Tahun 1958, badan-badan keagamaan, dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Agraria atau Badan Pertanahan Nasional setelah mendengar dari Menteri yang berkepanjangan (Pasal 21).

Terjadinya hak milik karena:

¹⁹ Ronald Saija et al., "Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Adat Marga Dalam Kebijakan Penataan Aset Reforma Agraria Di Kabupaten Maluku Tenggara," *SASI* 26, no. 1 (2020): 99-110, <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i1.246>.

²⁰ Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), h. 188.

²¹*Ibid*, h.189

- a) Peralihan hak (dialihkan), dan beralih karena pewarisan (Pasal 20 ayat 2).
- b) Menurut hukum adat (berdasarkan Peraturan Pemerintah).
- c) Penetapan Pemerintah
- d) Ketentuan undang-undang, yakni berdasarkan ketentuan konversi (Pasal 22).

Hapusnya Hak Milik dikarenakan oleh:

- a) Pencabutan hak oleh Negara berdasarkan UU No. 20 Tahun 1961.
- b) Peyerahan secara sukarela oleh pemiliknya.
- c) Diterlantarkan.
- d) Tanahnya musnah.
- e) Pemiliknya kehilangan kewarganegaraan Indonesia (Pasal 27 UUPA).
- f) Hak Guna Usaha,

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna usaha pertanian, perikanan, atau peternakan (Pasal 28 ayat 1 UUPA). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Subjek hukum hak guna usaha adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Badan Hukum Indonesia).

Urip Santoso menyatakan bahwa: "Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA."²² Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP.40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

b. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah 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.

Subjek hukum Hak Guna Bangunan adalah WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Badan Hukum Indonesia).

Urip Santoso menyatakan bahwa: "Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA."²³ Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP 40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

c. Hak Pakai

Zainal Asikin menyatakan bahwa: "Subjek hukum hak pakai adalah warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), h. 101.

²³*Ibid.* h. 109.

hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Departemen, Lembaga pemerintah non departemen dan Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan dan social serta Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.”²⁴

Urip Santoso menyatakan bahwa: “Ketentuan mengenai Hak Pakai (HP) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA.”²⁵ Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Pakai berdasarkan Pasal 50 ayat (2) UUPA diatur dalam PP 40/1996, yang secara khusus diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

d. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemiliknya (Pasal 44 UUPA). Yang dapat mempunyai hak sewa adalah:²⁶

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Pasal 45 UUPA)

e. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 46 UUPA). Hak-hak tersebut diatur oleh Undang-undang tersendiri. Untuk ketentuan pemungutan hasil hutan diatur oleh UU No. 19 Tahun 2004 tentang Kehutanan, sedangkan hak membuka tanah diatur dengan undang-undang yang lain.²⁷

f. Hak-Hak yang Bersifat Sementara

Hak-hak yang bersifat sementara adalah hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak atas tanah bersifat sementara ini sangat merugikan pemilik tanah gadai dan penggarap tanah. Hak atas tanah yang bersifat sementara ini antara lain hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang karang dan hak sewa tanah pertanian.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara ini, hanya bersifat sementara karena dalam waktu yang tidak lama diharapkan atau harus dihapuskan atau dilenyapkan dari hukum pertanahan atau hukum agrarian nasional, sebab hak-hak ini sangat merugikan para petani ekonomi lemah, dan dikuatirkan terjadi penindasan atau pemerasan antara pemilik tanah dan penggarap atau penyewa tanah.

Aapabila seseorang dirugikan karena perbuatan orang lain, sedang mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian, maka berdasarkan undang-undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu. Hal tersebut

²⁴ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 177.

²⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.* h. 118.

²⁶ Umar Said Sugiarto, *Op.Cit.* h. 193.

²⁷ *Ibid*, h. 194.

diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan Perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan dalam hal ini pemilik sertifikat hakmilik hak atas tanah. Model dalam tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:²⁸

- a) Tanggung jawab dengan unsure kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagai manapun terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."
- b) Tanggung jawab dengan unsure kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdara yaitu: "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya."
- c) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdara yaitu:
 - 1) Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang ada dibawah pengawasannya.
 - 2) Orang tua atau wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anakbelum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua dan wali.
 - 3) Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.
 - 4) Guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada dibawah pengawasan mereka.
 - 5) Tanggung jawab yang disebutkan diatas berakhir, jika orangtua, wali guru sekolah dan kepala-kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka tidak dapat mencegah perbuatan untuk mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

Selain dari tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUHPerdara melahirkan tanggung jawab hukum perdata berdasarkan wansprestasi. Diawali dengan adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Apabila dalam hubungan hukum

²⁸ Komariah, *Hukum Perdata* (Malang: Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), h. 12.

berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban (Debitur) tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggung jawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Sementara tanggung jawab Perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum.²⁹

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis yang telah penulis lakukan pada bab-bab terdahulu, maka kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan ini, yakni: Pengaturan terhadap perjanjian kredit pada umumnya dan hak tanggungan sebagai jaminan kredit yang dilakukan oleh WS di bank sebagaimana pun diatur dalam ketentuan pada Pasal 1754 KUHPerdata tentang pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang kredit, UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan, serta dalam ketentuan Pasal 20 ayat 1 UUPA. Sebagaimana dalam kasus yang melibatkan WS melakukan jaminan sertifikat hak milik atas tanah AS, yang bukan oleh pemegang hak milik dalam perjanjian kredit perbankan hal tersebut merupakan tanggung jawab pihak kedua atas sertifikat tanah yang dipinjam dan dijadikan jaminan hal tersebut tertuang pada ketentuan-ketentuan dalam Pasal 16 UUPA, Pasal 53, Pasal 16 ayat (1), Pasal 16 ayat (2) UUPA serta dalam Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menertibkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Daftar Referensi

- Adjie, Habieb. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Asikin, Zainal. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Djojodirdjo, M A Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum:Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi*. Surabaya: Peradaban, 2007.

²⁹ M A Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum:Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), h. 55.

- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.
- Ismail, Ilyas. *Konsep Hak Garap Atas Tanah*. Bandung: Cipta Pustaka Media Perintis, 2011.
- Komariah. *Hukum Perdata*. Malang: Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002.
- Labetubun, Muchtar Anshary Hamid. "Fungsi Dan Peranan Bank Indonesia Dan Bank Umum." In *Manajemen Perbankan (Sebuah Tinjauan Teori Dan Praktis)*, 1-17. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2021.
- Notoatmojo, Soekidjo. *Etika Dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Rahardjo, Sajipto. *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Kompas, 2003.
- Saija, Ronald, Fransiscus X. V. R Letsoin, Rory Jeff Akyuwen, and Pieter Radjawane. "Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Adat Marga Dalam Kebijakan Penataan Aset Reforma Agraria Di Kabupaten Maluku Tenggara." *SASI* 26, no. 1 (2020): 99-110. <https://doi.org/10.47268/sasi.v26i1.246>.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Sappe, Suryani, Adonia Ivonne Laturette, and Novyta Uktolseja. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa." *Batulis Civil Law Review* 2, no. 1 (2021): 78-92. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i1.560>.
- Sembiring, Jimmy Joses. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media, 2010.
- Sugiarto, Umar Said. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Suyanto, H. *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2019.
- Tektona, Rahmadi Indra, and Qoriatur Risma. "Penerapan Prinsip Character Dalam Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Pada Analisis Pemberian Kredit Usaha Mikro." *Batulis Civil Law Review* 1, no. 1 (2020): 1-13. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v1i1.420>.
- Triwulan, Titik, and Shinta Febrian. *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*. Jakarta: Presasti Pustaka, 2010.