



**PEMBEBANAN HAK PAKAI ATAS TANAH DENGAN  
HAK TANGGUNGAN**

***THE USE RIGHT UPON LAND IS IMPOSITIONED  
BY MORTGAGE RIGHT***

**SKRIPSI**

Oleh

**LANA AULIA AFIFTANIA**

**NIM 150710101177**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**SKRIPSI**

**PEMBEBANAN HAK PAKAI ATAS TANAH DENGAN  
HAK TANGGUNGAN**

***THE USE RIGHT UPON LAND IS IMPOSITIONED  
BY MORTGAGE RIGHT***

**LANA AULIA AFIFTANIA**

**NIM 150710101177**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**MOTTO :**

“Seorang terpelajar harus sudah berbuat adil sejak dalam pikiran, apalagi dalam perbuatan.” \*

- Pramoedya Ananta Toer -



---

\* Pramoedya Ananta Toer, *Bumi Manusia*, Lentera Dipantara, Jakarta, 2005, hlm.77.

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan pada :

1. Kedua orang tua saya Ibunda Jubaedah dan Ayahanda Imam Rasidi yang telah membimbing, mendidik, membesarkan, membersamai, dan mengajarkan saya tentang arti penting memperjuangkan hidup dengan senantiasa mendoakan, memberikan kasih sayang, motivasi, nasehat, serta dukungannya hingga saat ini; dan
2. Almamater yang saya cintai dan saya banggakan Universitas Jember, semoga semakin jaya dan selalu menghasilkan lulusan terbaik yang berguna bagi kemajuan nusa, bangsa, dan negara.

**PERSYARATAN GELAR**

**PEMBEBANAN HAK PAKAI ATAS TANAH DENGAN  
HAK TANGGUNGAN**

***THE USE RIGHT UPON LAND IS IMPOSITIONED  
BY MORTGAGE RIGHT***

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**LANA AULIA AFIFTANIA**

**NIM 150710101177**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

Tanggal: 5 Maret 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

Dosen Pembimbing Anggota,



Dr. A'an Efendi, S.H., M.H.

NIP. 198302032008121004

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

PEMBEBANAN HAK PAKAI ATAS TANAH DENGAN  
HAK TANGGUNGAN

*THE USE RIGHT UPON LAND IS IMPOSITIONED  
BY MORTGAGE RIGHT*

Oleh :



Lana Aulia Afiftania

NIM 150710101177

Dosen Pembimbing Utama,



Warah Atikah, S.H., M.Hum.

NIP. 197303252001122002

Dosen Pembimbing Anggota,



Dr. A'an Efendi, S.H., M.H.

NIP. 198302032008121004

Mengesahkan:

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 5

Bulan : Maret

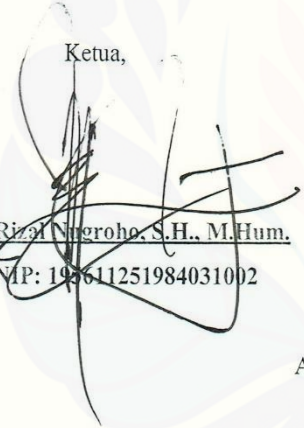
Tahun : 2019


Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

  
Rizal Nuroho, S.H., M.Hum.  
NIP: 198611251984031002

  
Gautama Budi Arandhati, S.H., LL.M.  
NIP: 197509302002121006

Anggota Penguji :

Warah Atikah, S.H., M.Hum.  
NIP: 197303252001122002

  
(.....)

Dr. A'an Efendi, S.H., M.H.  
NIP: 198302032008121004

  
(.....)



**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : Lana Aulia Afiftania

NIM : 150710101177

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“PEMBEBANAN HAK PAKAI ATAS TANAH DENGAN HAK TANGGUNGAN”** adalah benar – benar hasil karya sendiri kecuali kutipan yang saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 5 Maret 2019

Yang menyatakan,



Lana Aulia Afiftania

NIM 150710101177

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia – Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PEMBEBANAN HAK PAKAI ATAS TANAH DENGAN HAK TANGGUNGAN”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah membimbing penulis, memberikan pengarahan, saran, motivasi, serta semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Dr. A’an Efendi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah memberikan saran, memberikan motivasi, memberikan dorongan, dan kesabarannya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Rizal Nugroho, S.H., M.Hum. selaku Ketua Penguji Skripsi yang telah menguji, memberikan masukan, serta mengarahkan skripsi ini menjadi karya ilmiah yang lebih baik.
4. Gautama Budi Arundhati, S.H., LL.M. selaku Sekretaris Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk menguji, memberikan kritik dan saran, serta motivasi kepada penulis.
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Iswi Hariyani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberi pengarahan dan masukan dalam bidang akademik pada

penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Jember.

8. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Kedua orang tua yang penulis cintai dan hormati, ibunda Jubaedah dan ayahanda Imam Rasidi, kakak Aditya Maula Irsyad dan Vina Vahlevi Al – Juned, serta adik Febian Izzadin El – Haq yang telah memberi nasihat, doa, kasih sayang, serta dukungannya yang selalu menjadi motivasi bagi penulis.
10. Teman – teman saya yang selalu memberi dorongan, dukungan, serta motivasi yaitu Amalia Paksi P., S.H., Hasna Warda Widdaty, Rika Safitri, Rizki Sakinatul Jannah S.E., M. Adam Iwana, Vony Hadian Rhusita, Desi Wahyuningsih, Yulita Nurfadilah Johar, Noril Camelia, Ninda As – Sajdh, Vithalia Restu D., Arum Ayu L., Pebi Anggraini, Dewi Iswatin, Oktadia Laily M., Bayu Yulio A., yang telah menjadi semangat bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman – teman Unit Kegiatan Mahasiswa (UKM) FK2H dan teman – teman organisasi satu perjuangan.
12. Teman – teman Beswan Angkatan 33 khususnya distrik Jember yaitu Muhammad Amin Shiddiq, Alifa Nur Fauziyah, Anna Dwi Wulandari, Gavin Liffera K. P., Hendro Puspito Rakhmanu, Salman Al Farisi, Sekar Elok Larasati, serta Eko Saputra.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu – persatu yang telah memberikan dukungan pada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, Maret 2019

Penulis

## RINGKASAN

**Pembebanan Hak Pakai Atas Tanah Dengan Hak Tanggungan;** Lana Aulia Afiftania, 150710101177; 2019: 52 halaman; Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

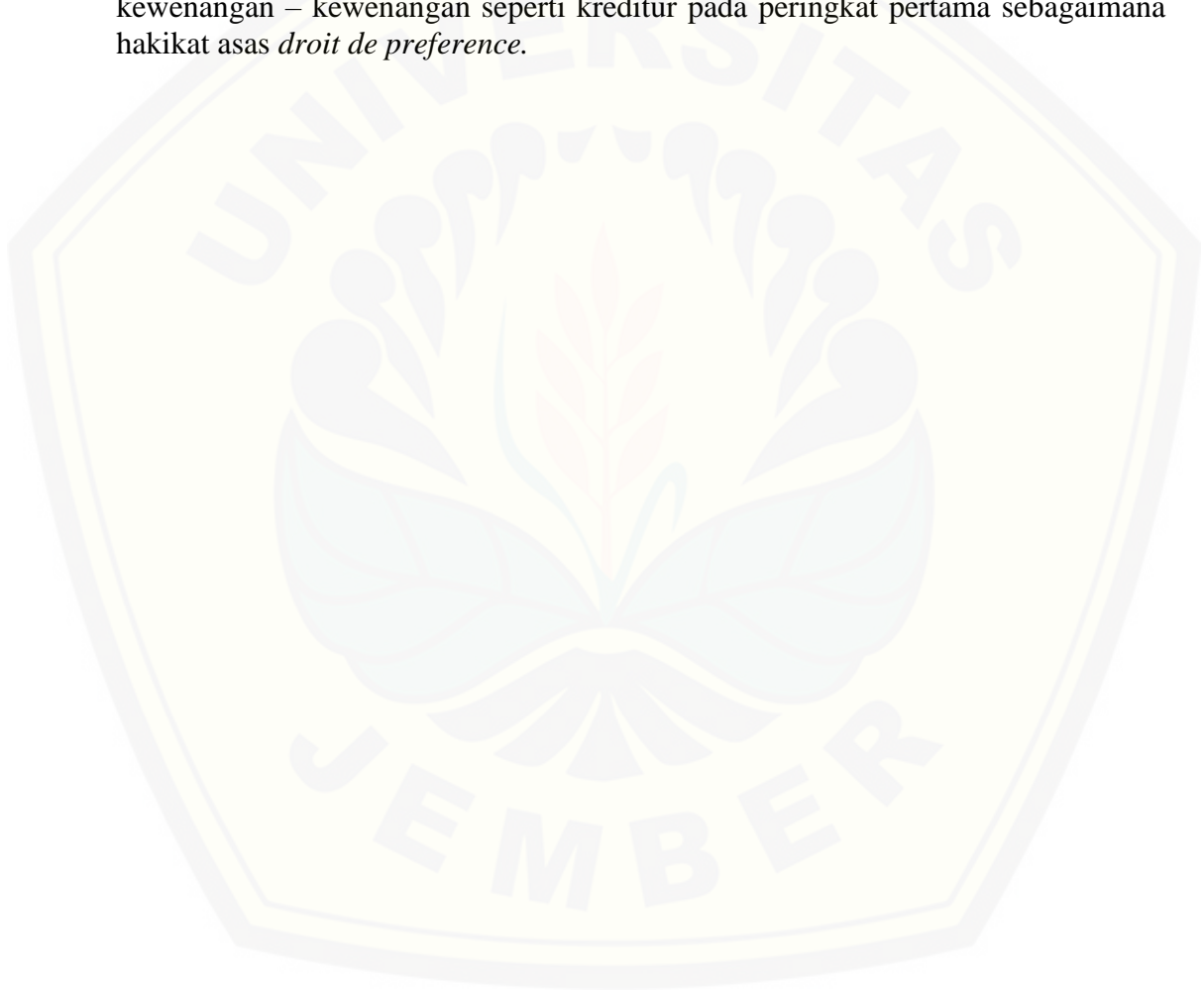
Hak pakai atas tanah adalah salah satu hak yang lahir dari konversi hak tanah adat ataupun hak tanah barat dan diatur dalam bagian kedua UUPA. Hak pakai atas tanah diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa hak pakai atas tanah hak pengelolaan dan hak pakai atas tanah negara dapat dijadikan objek jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT sebagai regulasi hak tanggungan menunjuk hak – hak atas tanah yang dapat menjadi objek hak tanggungan meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai atas tanah negara. UUHT maupun PP Nomor 40 Tahun 1996 menjadikan hak pakai atas tanah sebagai salah satu objek hak tanggungan tetapi penunjukan tersebut tidak ditetapkan dalam UUPA.

Permasalahan dalam penelitian ini yaitu apakah ketentuan hukum terhadap hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan dan bagaimana penerapan asas *droit de preference* dalam pembebanan hak pakai atas tanah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui regulasi penggunaan hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan dan pemberlakuan asas *droit de preference* dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif, dengan cara meneliti permasalahan melalui bahan pustaka yaitu sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder, melalui pendekatan perundang – undangan dan pendekatan konseptual. Metode deduktif digunakan dalam menganalisis bahan hukum dengan cara mengambil kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus sehingga dapat dicapai suatu preskripsi mengenai apa yang seharusnya diterapkan sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

Kesimpulan *Pertama* yaitu dengan memperhatikan kedudukan perundang – undangan, PP Nomor 40 Tahun 1996 merupakan norma turunan yang dibentuk berdasarkan kebutuhan undang – undang yaitu UUHT dan UUPA. Salah satu kebutuhannya yaitu pengaturan atas penjaminan hak pakai atas tanah sebagai hak yang dapat dibebani hak tanggungan. Akibatnya, PP Nomor 40 Tahun 1996 berlaku bagi masyarakat Indonesia terutama dalam dunia perkreditan karena telah memenuhi kriteria tatanan hukum yang baik. *Kedua*, mengenai hak pakai atas tanah sebagai salah satu objek hak tanggungan mengakibatkan asas – asas yang berlaku pada hak tanggungan akan diterapkan pula dalam pelaksanaan pembebanan hak pakai atas tanah. Salah satu asasnya yaitu asas *droit de preference* yang memberikan keistimewaan bagi kreditur satu atas kreditur lainnya. Penerapan asas dilakukan sebagai wujud terlaksananya sistem dalam norma hukum dimana bagian – bagiannya diterapkan secara berkaitan dan utuh.

Terdapat dua saran yang dikemukakan penulis yaitu, *Pertama*, penentuan hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan ditetapkan dalam UUHT dan

PP Nomor 40 Tahun 1996 yang mana dalam peraturan pemerintah tersebut terjadi penambahan objek jaminan berupa hak pakai atas tanah hak pengelolaan. Menurut kaidah peraturan perundang – undangan hal ini tidak dapat dibenarkan karna UUHT tidak menunjuk hak pakai atas tanah hak pengelolaan sebagai objek hak tanggungan. Maka UUHT sebagai aturan pokok hak tanggungan seharusnya turut menetapkan hak pakai atas tanah hak pengelolaan sebagai objek hak tanggungan dalam bagian bab hak – hak atas tanah yang dapat menjadi objek hak tanggungan. *Kedua*, UUHT sebagai tonggak regulasi hak tanggungan sebaiknya memberikan kedudukan yang jelas kepada kreditur kedua, ketiga, dan seterusnya. Salah satu cara yang dapat ditempuh adalah dengan melahirkan aturan hukum tentang kedudukan para kreditur dalam rangka memberi kesempatan yang sama untuk memiliki kewenangan – kewenangan seperti kreditur pada peringkat pertama sebagaimana hakikat asas *droit de preference*.



**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	x
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	xii
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>1.1. Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2. Rumusan Masalah</b> .....	3
<b>1.3. Tujuan Penelitian</b> .....	4
1.3.1. Tujuan Umum .....	4
1.3.2. Tujuan Khusus .....	4
<b>1.4. Manfaat Penelitian</b> .....	4
1.4.1. Manfaat Teoretis .....	4
1.4.2. Manfaat Praktis .....	5
<b>1.5 Metode Penelitian</b> .....	5
1.5.1 Tipe Penelitian .....	5
1.5.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.5.3 Sumber Bahan Hukum .....	6
1.5.4 Pengumpulan dan Analisis Sumber Bahan Hukum .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	8
<b>2.1. Penguasaan Hak Atas Tanah</b> .....	8
2.1.1. Pengertian Tanah .....	8

2.1.2. Penguasaan Hak Atas Tanah .....	9
2.1.3. Macam – Macam Hak Atas Tanah .....	10
<b>2.2. Hak Pakai Atas Tanah .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3. Hak Tanggungan Atas Tanah .....</b>	<b>15</b>
2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan Atas Tanah .....	15
2.3.2. Asas – Asas Dalam Hak Tanggungan Atas Tanah .....	17
2.3.3. Pembebanan Hak Pakai Atas Tanah Dengan Hak Tanggungan .....	18
2.3.4. Akta Pembebanan Hak Tanggungan .....	19
<b>2.4. Asas <i>Droit de Preference</i> .....</b>	<b>20</b>
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>22</b>
<b>3.1. Ketentuan Hukum Terhadap Hak Pakai Atas Tanah sebagai Objek Hak Tanggungan .....</b>	<b>22</b>
3.1.1. Sumber Hukum Objek Hak Tanggungan .....	25
3.1.2. Hak Pakai Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan ...	29
<b>3.2. Penerapan Asas <i>Droit de Preference</i> dalam Pembebanan Hak Pakai Atas Tanah dengan Hak Tanggungan .....</b>	<b>33</b>
3.2.1. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan .....	37
3.2.2. Cidera Janji Oleh Pemberi Hak Tanggungan .....	41
3.2.3. Eksekusi Hak Pakai Atas Tanah Sesuai Asas <i>Droit de Preference</i> .....	45
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1. Kesimpulan .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2. Saran .....</b>	<b>52</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sumber falsafah hukum pertanahan di Indonesia didasarkan pada Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk seterusnya disingkat UUD NRI Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 menyebutkan bahwa diberikan kekuasaan kepada negara untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat sebagai semangat luhur dalam pemanfaatan bumi dan segala kandungan di dalamnya yang diartikan sebagai tanah.<sup>1</sup> Pasal tersebut sebagai landasan regulasi atas tanah, tetapi tidak mengatur secara rinci bagaimana hukum materil tentang pertanahan.

Sehubungan dengan itu, dibentuklah Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria untuk seterusnya disingkat UUPA. Pembentukan UUPA dirumuskan dengan meletakkan dasar bagi hukum agraria nasional yang akan membawa kemakmuran, keadilan, maupun kepastian hukum teruntuk bangsa dan negara. Selain itu, UUPA sebagai aturan hukum pertanahan tentang pemilikan dan penggunaan tanah didasarkan pada pengamalan nilai – nilai Pancasila. Ruang lingkup hukum pertanahan dalam UUPA tidak mengatur tanah dalam berbagai aspek, melainkan hanya mengatur hak – hak atas tanah.<sup>2</sup>

Beberapa hak atas tanah yang diatur UUPA meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Hak atas tanah yang menjadi pembahasan penelitian yaitu hak pakai atas tanah yang dibebani hak tanggungan. UUPA mengatur hak pakai atas tanah meliputi pengertian hak pakai, syarat pemberian hak pakai, subjek hukum dan ketentuan peralihan hak pakai atas tanah. Pasal 41 UUPA mengartikan hak pakai sebagai hak untuk menggunakan hasil dari tanah yang dikuasai suatu subjek hukum yang didapatkan melalui pemberian hak

---

<sup>1</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm.16.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm.10.



oleh pejabat negara atau berasal dari perjanjian yang telah disepakati dengan orang – perorangan secara tertulis.

Sementara itu, pengaturan tentang hak tanggungan tertera dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah untuk seterusnya disingkat UUHT. Pasal 1 UUHT menjabarkan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada suatu hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda yang memiliki satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang serta memberikan kedudukan tertentu untuk diutamakan bagi para krediturnya. Pasal 4 UUHT menyebutkan bahwa hak – hak atas tanah yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara.

Pada awal periode pembentukan UUHT hak pakai atas tanah negara tidak memiliki daya tarik bagi kreditur karena jangka waktu dan sifat kedudukannya lemah dibandingkan dengan objek hak tanggungan lainnya. Lalu, dalam perkembangan dunia perbankan saat ini bank menghendaki suatu agunan atau jaminan dari harta kekayaan debitur dengan syarat bank telah meyakini keamanan objek jaminan untuk menghindari adanya resiko.<sup>3</sup> Keamanan dapat dilihat melalui peraturan perundang – undangan apakah jaminan tersebut telah diatur keabsahannya atau belum. Hak pakai atas tanah merupakan salah satu objek jaminan yang ditetapkan oleh undang – undang. Melihat perkembangan hak pakai yang dimanfaatkan sebagai agunan dalam pemberian kredit, menunjukkan bahwa hak pakai atas tanah sangat dipertimbangkan sebagai penyokong kesejahteraan usaha masyarakat dalam dunia perbankan.

Hak – hak atas tanah yang menjadi objek jaminan dikenal dengan pembebanan hak atas tanah tertentu dengan hak tanggungan. Pembebanan hak pakai atas tanah dengan hak tanggungan diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan,

---

<sup>3</sup> Ikhwana Nandasari, Tesis: “*Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang*”, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2009), hlm.2.

dan Hak Pakai Atas Tanah untuk seterusnya disingkat PP Nomor 40 Tahun 1996. Pasal 53 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa pembebanan pada hak pakai atas tanah dapat dilakukan terhadap hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan. PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA melalui UUHT menjadi aturan pelaksanaan hak pakai atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan. Hal ini mengacu pada prinsip negara hukum di Indonesia yang memiliki arti setiap peraturan perundang – undangan yang ada haruslah bersumber dan berdasar pada peraturan perundang – undangan yang lebih tinggi sebagai dasar pertimbangannya. Konstitusi dasar hukum pertanahan di Indonesia adalah UUPA. Akan tetapi, dalam UUPA tidak mengatur hak pakai atas tanah sebagai salah satu objek hak tanggungan.

Oleh karena itu, timbul persepsi bagaimana PP Nomor 40 Tahun 1996 tidak menimbulkan pertentangan dalam pengaturan hukum hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan bila dikaji melalui UUPA, apakah hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan selama ini telah dilaksanakan sesuai dengan asas – asas hukum pertanahan yang dianut dalam UUPA, bagaimana hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis bila tidak dicantumkan secara jelas pelaksanaannya dalam UUPA, dan bagaimana pelaksanaan pembebanan hak pakai atas tanah dengan hak tanggungan di Indonesia. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, menarik diangkat suatu permasalahan dengan judul “*Pembebanan Hak Pakai Atas Tanah Dengan Hak Tanggungan*”.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan yang dibahas sebagai berikut :

1. Apakah pengaturan hukum terhadap hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan ?
2. Bagaimana penerapan asas *droit de preference* dalam pembebanan hak pakai atas tanah dengan hak tanggungan ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

#### 1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum penelitian ini secara umum meliputi :

- a Memenuhi dan melengkapi salah satu pokok persyaratan akademis untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b Menjadikan penelitian ini sebagai salah satu sarana pengembangan ilmu hukum dan literatur keilmuan bagi mahasiswa yang sedang menempuh studi ilmu hukum.

#### 1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang akan dicapai dalam penelitian ini meliputi :

- a Mengkaji dan menganalisis ketentuan hukum tentang penggunaan hak pakai atas tanah sebagai objek pembebanan hak tanggungan.
- b Mengetahui pemberlakuan asas *droit de preference* dalam penjaminan hak pakai atas tanah dengan hak tanggungan sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

#### 1.4.1 Manfaat Teoretis

Manfaat teoretis penelitian skripsi ini yaitu memberikan sumbangsih wawasan, khususnya ilmu hukum pertanahan tentang teori hak pakai atas tanah sebagai objek pembebanan hak tanggungan serta pemberlakuan asas *droit de preference* terhadapnya.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis penelitian skripsi ini yaitu memberikan manfaat untuk pemerintah ataupun praktisi hukum sebagai bahan pertimbangan untuk memutuskan suatu perkara maupun dalam proses pembuatan regulasi di bidang hukum pertanahan khususnya hukum jaminan atas tanah.

### 1.5 Metode Penelitian

#### 1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam menyusun penelitian skripsi ini adalah tipe penelitian hukum normatif. Tipe penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan – bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi sumber bahan hukum primer, sumber bahan hukum sekunder, dan sumber bahan hukum tersier.<sup>4</sup>

#### 1.5.2 Pendekatan Masalah

Terdapat dua pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, pendekatan perundang – undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Latar belakang digunakannya pendekatan perundang – undangan adalah untuk menganalisis isu hukum yang dibahas melalui pengkajian hukum normatif karena isu hukum telah diatur dalam peraturan pemerintah dan undang – undang. Selanjutnya, latar belakang digunakannya pendekatan konseptual adalah untuk mengungkap kaidah dan norma yang berkaitan dengan isu hukum melalui konsep – konsep serta doktrin para ahli hukum.

---

<sup>4</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.19.

### 1.5.3 Sumber bahan hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum primer meliputi:

- a Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
- c Undang – Undang Nomor 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
- d Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- e Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- f Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undangan;
- g Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- h Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dan Air;
- i Undang – Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan;
- j Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- k Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
- l Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
- m Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan Hak Pengelolaan.

Sumber bahan hukum sekunder terdiri dari buku yang ditulis para ahli hukum, ensiklopedia hukum, kamus hukum, jurnal hukum, disertasi, tesis, sampai dengan skripsi hukum, serta komentar undang – undang dan/atau komentar putusan pengadilan.<sup>5</sup> Sementara itu, sumber bahan hukum sekunder yang digunakan untuk

---

<sup>5</sup> Yentenowa Iek, Tesis: “*Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Sah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654/K/PDT/2013)*”, (Jember: Universitas Jember, 2018), hlm.20.

mengkaji isu hukum dalam penelitian ini meliputi buku – buku para ahli hukum, karya ilmiah hukum, serta kamus hukum yang memiliki keterkaitan dengan teori – teori pembebanan pada hak pakai atas tanah dengan hak tanggungan.

#### 1.5.4 Pengumpulan dan Analisis Sumber Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui prosedur inventarisasi, identifikasi, klasifikasi, dan sistemasi atas sumber bahan hukum. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah teknik studi kepustakaan yaitu membaca, menelaah, kemudian mencatat dan merumuskan ulasan bahan – bahan pustaka yang berkaitan dengan pembebanan hak pakai atas tanah dengan hak tanggungan. Analisis sumber bahan hukum diartikan suatu proses untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dihadapi melalui beberapa cara yaitu:<sup>6</sup>

*“ 1) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang akan dipecahkan; 2) Mengumpulkan bahan hukum yang memiliki relevansi dengan isu hukum termasuk pula bahan non hukum; 3) Menelaah permasalahan yang dibahas berdasarkan bahan yang telah dikumpulkan; 4) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan 5) Memberikan preskripsi sesuai dengan argumentasi yang dibangun dalam kesimpulan.”*

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.171.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

#### 2.1.1 Pengertian Tanah

Tanah dapat dimaknai sebagai lahan atau *land* yang merujuk pada suatu bidang tanah, dan apabila ditinjau dari volume diistilahkan dengan *soil*. Pada ruang lingkup hukum pertanahan di Indonesia tidak membedakan antara lahan (*land*) dan tanah (*soil*).<sup>7</sup> Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dan Air mengartikan lahan sebagai bagian daratan dari permukaan bumi suatu lingkungan fisik yang mencakup tanah beserta faktor lain yang mempengaruhi penggunaan lahan tersebut berupa relief, iklim, hidrologi, aspek geologi sebagai faktor alam ataupun hasil bentukan manusia. Undang – Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan mengartikan tanah sebagai permukaan bumi baik yang daratan ataupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang pemanfaatan dan penggunaannya berhubungan langsung dengan permukaan bumi termasuk ruang yang berada di atas dan/atau di dalamnya.

UUPA tidak mengartikan tanah secara tegas. Kata “tanah” tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai negara ditentukan beberapa macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah dan dapat diberikan kepada subjek hukum. Pasal tersebut menyetarakan pengertian hak atas permukaan bumi dengan hak atas tanah. Boedi Harsono memberi pengertian bahwa hak atas tanah merupakan hak atas sebagian permukaan bumi yang terbatas dan berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Namun Maria S.W. Sumardjono mendefinisikan hak atas tanah sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi

---

<sup>7</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op Cit*, hlm.4.

wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut beserta tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya.<sup>8</sup>

Kedua definisi tersebut memiliki kesamaan yaitu membahas tanah sebagai objek suatu hak. Definisi pertama oleh Boedi Harsono mengartikan bahwa tanah merupakan suatu bidang dari bagian permukaan bumi yang memiliki dua dimensi yaitu panjang dan lebar. Sementara itu, Maria S.W. Sumardjono meyakini bahwa pengertian tanah pada Pasal 4 ayat (1) UUPA memiliki pengertian yang luas sebagai permukaan bumi termasuk tanah didalamnya, air, sampai dengan ruang yang berada di atasnya.

### 2.1.2 Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan hak atas tanah merupakan penguasaan yang lahir atas ketentuan hukum dan memberikan kewenangan pada penerima hak untuk memiliki tanah tersebut secara fisik. Penguasaan hak atas tanah lahir melalui amanah Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air, berikut kekayaan alam lain yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat. Selanjutnya, dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menjadikan negara sebagai penguasa tanah pada tingkatan tertinggi atas nama organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

H.M. Arba menjelaskan bahwa penguasaan hak atas tanah merupakan hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemilik tanah untuk melakukan suatu perbuatan hukum atas tanah tersebut.<sup>9</sup> Hak menguasai atas tanah oleh negara memiliki wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan, penggunaan, serta pemeliharaan atas bumi, air, ruang angkasa berikut kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Negara sebagai penguasa hak atas tanah berwenang untuk mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang – perorangan dan perbuatan hukum yang berkaitan dengannya.

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, “Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Reklamasi Pantai”, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 2, Juli 2015, hlm.216.

<sup>9</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.12.



Wewenang menguasai oleh negara tersebut dalam pelaksanaannya dapat diamanahkan pada daerah otonom atau masyarakat adat selama tidak bertentangan dengan kepentingan nasional guna mencapai kemakmuran rakyat dalam arti kesejahteraan, kebangsaan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

Untuk mencapai hal itu, Pasal 4 UUPA mengamanahkan bahwa setelah timbul penguasaan atas tanah kepada negara, ditentukan adanya macam – macam hak atas tanah yang dapat diberikan ataupun dimiliki oleh subjek hukum baik sendiri maupun bersama – sama dan/atau badan hukum. Hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum memberikan wewenang untuk menggunakan tanah termasuk tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya untuk kepentingan yang berhubungan langsung dengannya terkecuali apabila melanggar perundang – undangan yang berlaku. Selain hak atas tanah, pemberian penguasaan oleh negara termasuk pula hak atas air dan ruang angkasa.

### 2.1.3 Macam – Macam Hak Atas Tanah

Sebagai akibat diberikannya hak menguasai dari negara, UUPA menentukan macam – macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh subjek hukum baik sendiri maupun bersama – sama. Pasal 16 ayat (1) UUPA menentukan beberapa macam hak – hak atas tanah baik hak atas tanah yang bersifat primer ataupun hak atas tanah yang bersifat sekunder.<sup>10</sup> Hak atas tanah yang bersifat primer meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak lain yang akan ditetapkan dengan undang – undang. Selanjutnya, terdapat pula hak guna air, hak guna ruang angkasa, dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan. Penjelasan atas beberapa hak tersebut yaitu pada hak sewa diartikan sebagai hak untuk menggunakan tanah pihak lain setelah membayar kepada pemilik tanah sejumlah uang yang telah disepakati. Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, tetapi tidak menjadikan hak itu menjadi

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 96.

hak milik dengan sendirinya. Selanjutnya hak guna air serta hak pemeliharaan dan penangkapan ikan berhubungan dengan hak untuk memperoleh air yang berada diluar tanah yang ia miliki. Di sisi lain, hak guna ruang angkasa merupakan wewenang untuk memanfaatkan unsur – unsur ruang angkasa guna memelihara kekayaan alam disekitar tanah yang bersangkutan.

Lalu terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat sekunder.<sup>11</sup> Pertama adalah hak gadai yang merupakan hak dari pemberi gadai kepada penerima gadai untuk menguasai tanah pemberi gadai dengan pembayaran sejumlah uang. Pemegang gadai wajib menyerahkan kembali hak atas tanah itu apabila pemberi gadai telah memberikan uang tebusan. Kedua adalah hak sewa tanah pertanian yaitu hak yang diberikan kepada penerima sewa tanah pertanian untuk memanfaatkan tanah pertanian setelah pemberian sejumlah uang kepada pemilik hak atas tanah yang berlaku selama jangka waktu tertentu. Ketiga adalah hak usaha bagi hasil yang merupakan hak untuk menggarap tanah pertanian pihak lain dengan kesepakatan bahwa hasil garapan akan dibagi dengan pemilik tanah menurut imbangan yang telah disepakati. Keempat adalah hak menumpang atas tanah yang merupakan hak yang diberikan kepada pihak lain untuk mendirikan dan/atau menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak memiliki kewajiban untuk membayar atau memberikan sesuatu kepada pemilik tanah.

Beberapa hak atas tanah yang memiliki keterkaitan dengan pokok bahasan yaitu, pertama adalah hak milik tercantum yang dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik diartikan sebagai hak yang bersifat turun – temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh subjek hukum. Hak milik mempunyai fungsi sosial dan dapat beralih ataupun dialihkan pada pihak lain. Hak selanjutnya adalah hak guna usaha yang dijelaskan dalam Pasal 28 UUPA, bahwa hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang telah ditentukan untuk perusahaan pertanian, peternakan, atau perikanan. Hak guna usaha juga dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.126.

Ketiga adalah hak guna bangunan yang diatur dalam Pasal 35 UUPA. UUPA menjelaskan bahwa hak guna bangunan merupakan hak untuk mempunyai dan mendirikan bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang selama dua puluh tahun. Hak guna bangunan juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak lainnya yaitu hak pakai atas tanah yang diatur penggunaannya dalam Pasal 41 UUPA. Hak pakai atas tanah diartikan sebagai hak untuk memungut atau menggunakan hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara ataupun tanah hak milik orang lain yang kewenangan dan kewajibannya diberikan oleh pejabat negara atau melalui kesepakatan dengan pemegang hak milik atas tanah.

Hak terakhir adalah hak pengelolaan yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan. Hak Pengelolaan diartikan sebagai hak yang diberikan oleh negara kepada subjek hukum seperti departemen, jawatan, atau daerah swatantra untuk dipergunakan bagi keperluan pelaksanaan usaha atau tugas masing – masing.

## **2.2 Hak Pakai Atas Tanah**

Pasal 41 ayat (1) UUPA menyatakan hak pakai sebagai hak untuk memungut atau menggunakan hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak tersebut diberikan melalui keputusan pejabat negara atau melalui perjanjian tertulis dengan pemilik hak milik atas tanah dan tidak termasuk perjanjian sewa – menyewa atau perjanjian pengolahan tanah yang tidak bertentangan dengan ketentuan dan jiwa UUPA. Hak pakai terbit dari konversi hak lama. Bagian kedua UUPA tentang ketentuan konversi menyatakan bahwa hak eigendom milik pemerintah negara asing yang dipakai untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan atau gedung kedutaan, sejak disahkannya UUPA maka dirubah menjadi hak pakai yang akan berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemilik hak pakai.

Selain itu, ditunjuk pula hak – hak atas tanah yang memberikan wewenang seperti hak pakai meliputi *gebruik, grant controleur, bruikleen, anggaduh, ganggam bauntuik*, hak *vruchtgebruik, pituwas*, bengkok, lungguh, hak *gogolan, pekulen* atau sanggah yang tidak bersifat tetap, ataupun hak – hak lain yang akan ditegaskan oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya UUPA hak – hak atas tanah tersebut menjadi hak pakai yang mana memberi kewajiban dan wewenang sebagaimana pemegang hak pakai atas tanah. Kewajiban dan wewenang yang diberikan tidak diperbolehkan apabila bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

PP Nomor 40 Tahun 1996 tidak memberikan pengertian hak pakai secara langsung, disebutkan dalam Pasal 1 pada bab ketentuan umum bahwa hak pakai adalah hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA. Simpulan atas pasal tersebut bahwa pengertian dan unsur hak pakai atas tanah adalah sama dengan pengertian dan unsur hak pakai atas tanah yang tercantum dalam UUPA. Lalu dalam penjelasan PP Nomor 40 Tahun 1996 terdapat penambahan makna hak pakai atas tanah bahwa ketentuan penggunaan dan penguasaan hak pakai atas tanah harus memperhatikan tata ruang, pemeliharaan sumber daya alam, lingkungan hidup, dan kepentingan bekas pemegang hak.

Subjek hukum yang dapat memiliki hak pakai yaitu orang – perorangan berkewarganegaraan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum nasional dan berkedudukan di Indonesia, badan keagamaan dan badan sosial, orang – perorangan berkewarganegaraan asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, pemerintah daerah, departemen, dan lembaga pemerintah non departemen, serta perwakilan badan internasional dan/atau perwakilan negara asing.

Jangka waktu yang dimiliki hak pakai tidak ditentukan secara numerik dalam UUPA. Pasal 41 ayat (2) UUPA hanya menentukan bahwa hak pakai dapat dimiliki selama jangka waktu tertentu atau selama tanah itu dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Sedangkan, dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa hak pakai dapat dimiliki oleh subjek hukum selama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu selama tanahnya dipergunakan.

Setelah dilakukan perpanjangan dan apabila jangka waktu perpanjangan telah habis maka hak pakai atas tanah tidak dapat diperpanjang lagi melainkan diperbaharui sebagai hak pakai diatas tanah yang sama. Tetapi untuk hak pakai atas tanah hak milik hanya diberikan jangka waktu selama 25 (dua puluh lima) tahun dan tidak dapat diperpanjang.

PP Nomor 40 Tahun 1996 menentukan tiga jenis dan kriteria hak pakai atas tanah. Pertama Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa tanah negara adalah salah satu tanah yang dapat diberikan hak pakai. Hak pakai tersebut diberikan melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pasal 43 PP Nomor 40 Tahun 1996 menerangkan bahwa pemberian hak pakai atas tanah negara wajib didaftarkan di kantor pertanahan. Jenis kedua yaitu hak pakai atas hak pengelolaan yang didapatkan melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang berwenang yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah pengelolaan wajib pula didaftarkan di kantor pertanahan. Hak pakai atas tanah negara ataupun hak pakai atas hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain setelah mendapat persetujuan dari pejabat negara yang bersangkutan. Ketiga yaitu hak pakai atas tanah hak milik. Pada hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak lahir melalui perjanjian yang dibuat dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk seterusnya disingkat PPAT.<sup>12</sup> Akta tersebut wajib didaftarkan pada buku tanah di kantor pertanahan. Pada hak pakai ini dapat dilakukan peralihan apabila telah disepakati dan tercantum dalam perjanjian pemberian hak pakai atas hak milik dengan pihak yang bersangkutan.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996, hak pakai atas tanah dapat hapus karena jangka waktu atas hak tersebut telah berakhir sesuai penetapan awal pemberian hak pakai atau dapat hapus apabila dibatalkan oleh pemberi hak pakai. Hak pakai atas tanah juga dapat hapus karena dilepaskan secara sukarela sebelum jangka waktu yang diberikan habis. Selain itu, hak pakai hapus karena harus dilakukan pencabutan demi kepentingan umum. Penyebab

---

<sup>12</sup> Lihat Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

lainnya hak pakai dapat hapus karena hak pakai ditelantarkan, tanah tersebut musnah, atau subjek hukum pemegang hak pakai tidak lagi memenuhi persyaratan sehingga hak pakai tersebut harus dialihkan pada pihak lain. Apabila tidak dialihkan, maka hak pakai atas tanah harus dihapuskan.

## 2.3 Hak Tanggungan Atas Tanah

### 2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan Atas Tanah

Hak tanggungan merupakan pengganti *hypothek* yang sebelumnya diatur dalam Buku II Kitab Undang – Undang Hukum Perdata untuk seterusnya disingkat KUH Perdata, sepanjang mengenai tanah dan *credietverband* diatur dalam staatsblad 1937 – 190.<sup>13</sup> Sesudah itu, terbit UUHT sebagai amanah dari ketetapan UUPA yang dalam Pasal 1 ayat (1) mengartikan hak tanggungan sebagai suatu hak jaminan yang dibebankan pada hak – hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda yang berkaitan dengan tanah itu untuk suatu pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan pada kreditur – krediturnya.<sup>14</sup>

Hak tanggungan merupakan hak kebendaan yang memberikan jaminan. Apabila diuraikan dari pengertian hak tanggungan, maka dapat dikaji beberapa unsur yaitu, pertama hak tanggungan memiliki hubungan langsung dengan benda tertentu yang dalam hubungannya dengan hak jaminan benda tersebut merupakan hak atas tanah milik pemberi hak tanggungan. Kedua, hak tanggungan memiliki sifat dapat dipertahankan ataupun ditujukan kepada subjek hukum mana saja selama memenuhi syarat sebagai pemberi dan penerima hak tanggungan. Ketiga, hak tanggungan memiliki sifat *droit de suite* yang artinya hak tanggungan mengikuti objek jaminan ditangan siapapun hak itu berada. Keempat, hak tanggungan memiliki sifat mengutamakan satu kreditur atas kreditur lainnya.

---

<sup>13</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.172.

<sup>14</sup> Rachmadi Usman (i), *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.306.

Kelima, hak tanggungan dapat dipindahtangankan atau dialihkan pada pihak lain selama penerima dan pemberi hak tanggungan menghendaki.<sup>15</sup>

Pembebanan dalam hak tanggungan berasal dari kata dasar beban. Kamus Besar Bahasa Indonesia untuk seterusnya disingkat KBBI, mengartikan beban sebagai suatu berat yang harus dilakukan (ditanggung), suatu kewajiban, suatu tanggungan, atau suatu tanggung jawab. Sementara itu, pembebanan diartikan sebagai sebuah proses, cara, perbuatan membebani atau membebankan. Penggunaan kata pembebanan dalam ilmu hukum sangat erat kaitannya dengan hukum jaminan baik dalam lembaga fidusia ataupun lembaga hak tanggungan. Pembebanan dalam fidusia berkaitan dengan pendaftarannya sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Hal itu berlaku pula pada hak tanggungan karena fidusia ataupun hak tanggungan merupakan bagian dari hukum jaminan.<sup>16</sup>

Pembebanan dalam hak tanggungan merupakan perbuatan hukum yang dilakukan kreditur dan debitur dalam hubungan utang piutang yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. UUHT dalam pengertian hak tanggungan menyebutkan bahwa pada suatu hak atas tanah dapat dilakukan pembebanan dengan hak jaminan berikut atau tidak berikut benda yang memiliki satu kesatuan dengan tanah untuk suatu pelunasan utang. Salim H. S. menyebutkan bahwa hukum jaminan dikenal pula sebagai pembebanan yang mana memberikan fasilitas kredit dengan menerapkan kaidah – kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan.<sup>17</sup>

Pembebanan hak – hak atas tanah dengan hak tanggungan secara umum bertujuan menjadikan hak atas tanah sebagai objek pelunasan utang tertentu. Pasal 3 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan atas utang yang berasal lebih dari satu hubungan hukum atau atas lebih dari satu utang pada beberapa hubungan hukum. Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa perjanjian yang terjadi berupa satu hak tanggungan yang dilakukan oleh beberapa kreditur

---

<sup>15</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Op Cit*, hlm.202.

<sup>16</sup> Mick Mario V.S., “Akibat Hukum Terhadap Pembebanan Jaminan Fidusia yang Tidak Didaftarkan”, *Lex Adminisratum*, Volume V, Nomor 4, Juni 2017, hlm.13.

<sup>17</sup> Rachmadi Usman (ii), *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.1.

berdasarkan beberapa kredit bilateral dengan debitur yang sama dapat dilakukan apabila sebelum pemberian kredit tersebut telah disepakatai oleh semua kreditur.<sup>18</sup>

Tujuan selanjutnya yaitu memberikan jaminan keamanan pada objek hak tanggungan karena pembebanan hak tanggungan tidak dimaksudkan untuk melimpahkan objek kepada para kreditur. Objek jaminan digunakan sebagai pelunasan utang yang dijamin melalui cara yang ditetapkan oleh undang – undang yaitu melalui pelaksanaan lelang yang kemudian hasil penjualan lelang tersebut dibagikan sesuai dengan utang yang dimiliki debitur. Apabila masih terdapat sisa, maka diberikan kembali kepada pemegang asal objek jaminan tersebut.

Tujuan ketiga yaitu memberikan kepastian hukum dalam hal sita jaminan. Pada objek hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan. Apabila hak tanggungan diletakkan sita jaminan oleh pengadilan, maka pengadilan telah mengabaikan kedudukan para kreditur pemegang hak tanggungan. Mahkamah Agung menetapkan melalui Putusan Nomor 394K/Pdt/1984 tertanggal 31 Mei 1985, bahwa atas barang yang telah menjadi objek jaminan utang tidak dapat diletakkan sita jaminan padanya (dalam perkara tersebut adalah jaminan utang pada Bank Rakyat Indonesia cabang Gresik).<sup>19</sup>

### 2.3.2 Asas – Asas dalam Hak Tanggungan Atas Tanah

Asas hak tanggungan adalah prinsip hukum yang menjadi landasan berlakunya pembebanan hak tanggungan pada hak – hak atas tanah. Asas – asas hak tanggungan yang berkaitan dengan pokok bahasan yaitu, pertama hak tanggungan memiliki prinsip dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada. Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan bahwa pelaksanaan hak tanggungan hanya dapat dilakukan atas tanah yang telah dimiliki oleh pemberi hak tanggungan. Pada hak – hak atas tanah yang akan dimiliki di kemudian hari tidak dapat dijadikan objek

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.37.

<sup>19</sup> Supriadi, *Op.Cit.*, hlm.182.



jaminan hak tanggungan.<sup>20</sup> Asas kedua ialah hak tanggungan merupakan hak yang wajib didaftarkan. Asas ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan setempat selambat – lambatnya tujuh hari kerja setelah akta pemberian hak tanggungan telah ditandatangani. Sebagai tanda bukti pendaftaran hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan pada pemegang hak tanggungan.

Asas ketiga tertera dalam Pasal 7 UUHT yaitu, hak atas jaminan pada hak tanggungan tetap mengikuti objeknya ditangan siapapun objek tersebut berada. Terhadap perpindahan objek hak tanggungan tidak akan mengakhiri hak tanggungan yang timbul pada perjanjian awal. Sutan Remy Sjahdeini mengungkapkan bahwa hak tanggungan tidak akan berakhir walaupun objek hak tanggungan itu beralih pada pihak lain oleh sebab apa pun juga. Asas keempat yaitu hak tanggungan akan memberi kedudukan yang diutamakan kepada para krediturnya. Pelaksanaan atas asas ini diatur pada Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji dan penjualan tersebut dilaksanakan melalui pelelangan umum melalui tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang – undangan.

### 2.3.3 Pembebanan Hak Pakai Atas Tanah dengan Hak Tanggungan

Hak tanggungan dapat dibebankan pada beberapa hak atas tanah. Tertera dalam Pasal 4 UUHT bahwa hak atas tanah yang dapat menjadi objek hak tanggungan meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai atas tanah negara dengan ketentuan wajib didaftar dan bersifat dapat dipindahtangankan. Selain itu, dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun untuk seterusnya disingkat UU Nomor 20 Tahun 2011 Jo. Pasal 27 UUHT menyebutkan bahwa bangunan rumah susun dan hak milik atas

---

<sup>20</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas - Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kanjian Mengenai Undang – Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm.25.

satuan rumah susun yang berdiri di atas hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara dapat pula menjadi objek hak tanggungan.<sup>21</sup>

Pembebanan hak pakai atas tanah dengan hak tanggungan diatur dalam Pasal 53 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996, bahwa hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Kedua jenis hak pakai atas tanah tersebut dapat menjadi objek pembebanan hak tanggungan karena memenuhi syarat yang harus dipenuhi sebagai objek hak tanggungan yaitu wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan.

#### 2.3.4 Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk seterusnya disingkat APHT merupakan suatu akta otentik yang mengatur persyaratan dan ketentuan pemberian hak tanggungan dari debitur kepada kreditur atas utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan. Pasal 1 ayat (5) UUHT menjelaskan bahwa APHT adalah akta yang dibuat oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada satu kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Penerbitan APHT didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk seterusnya disingkat SKMHT yang paling lambat dibuat dalam jangka waktu satu bulan atau selambat – lambatnya dalam jangka waktu tiga bulan. Substansi APHT ditetapkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, bahwa dalam APHT berisi pencantuman identitas pemberi dan penerima hak tanggungan, domisili para pihak, pencantuman secara jelas utang – piutang yang diikuti dengan jaminannya. Selain itu, terdapat pencantuman nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan. APHT juga memuat janji – janji yang disepakati antara pemberi dan penerima hak tanggungan.<sup>22</sup>

Tata cara pendaftaran hak tanggungan atas tanah diatur dalam Pasal 13 UUHT. Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan terdapat beberapa tahapan pendaftaran hak tanggungan. Tahapan pertama dilakukan penandatanganan APHT

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.205.

<sup>22</sup> Lihat Pasal 11 ayat (2) Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

dihadapan PPAT, lalu PPAT mengirimkan APHT tersebut dan warkah lain yang dibutuhkan ke kantor pertanahan. Setelah itu, kantor pertanahan melakukan pendaftaran hak tanggungan dengan membuat buku tanah dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah. Tanggal buku tanah merupakan tanggal hari ketujuh setelah berkas dan warkah lain yang dibutuhkan telah lengkap. Tanggal dibuatnya buku tanah tersebut menentukan kedudukan tiap kreditur.

Kantor pertanahan kemudian menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang memuat irah – irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Teknis pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan juga mengacu pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>23</sup>

#### 2.4 Asas *Droit de Preference*

Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan bahwa:<sup>24</sup>

*“Asas ini adalah asas yang berlaku pula bagi hipotik yang telah digantikan oleh hak tanggungan sepanjang yang menyangkut tanah. Dalam ilmu hukum asas ini dikenal sebagai droit de preference.”*

Pasal 20 UUHT mengartikan bahwa asas *Droit de Preference* merupakan asas pada hak tanggungan yang memberikan jaminan utang dengan mengutamakan salah satu kreditur untuk menjual hak atas tanah tersebut karena debitur cidera janji. Penjualan hak atas tanah dilakukan dalam pelelangan umum untuk membayar utang debitur kepada kreditur pertama dengan mendahului kreditur – kreditur lainnya.<sup>25</sup> Sehubungan dengan itu, dapat disimpulkan bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi dalam jaminan hak tanggungan, maka kreditur khususnya kreditur

---

<sup>23</sup> Supriadi, *Op.Cit*, hlm.195.

<sup>24</sup> Sutan Remy Syahdeini, *Op. Cit.*, hlm.17.

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

pertama memiliki hak untuk didahulukan dalam memenuhi piutangnya dengan cara mendahului kreditur lainnya untuk mengambil hasil penjualan harta benda milik debitur yang menjadi objek jaminan.

Asas *doit de preference* berasal dari hak *preferent* yang merupakan hak untuk mendahului diantara orang – orang yang berpiutang. Asas *droit de preference* terbit dari penjabaran Pasal 1131 (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa terdapat orang yang berhak untuk didahulukan diantara orang – orang yang berpiutang lainnya. Hak tersebut lahir atas hak istimewa (*privilege*), gadai, atau hipotik.<sup>26</sup> Gadai merupakan penjaminan atas benda bergerak dan hipotik merupakan pemberian jaminan atas benda tidak bergerak. Selain hukum gadai dan hipotik, asas *doit de preference* kini berlaku pula dalam hukum jaminan fidusia dan hak tanggungan atas tanah. Pemberlakuan asas dalam hukum gadai tertera dalam Pasal 1150 KUH Perdata yang menyebutkan gadai sebagai hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak sebagai jaminan utang. Lembaga gadai memberikan wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya atas barang itu dengan mendahului kreditur – kreditur lainnya.

Jaminan fidusia diatur melalui ketentuan Pasal 27 Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menjelaskan bahwa penerima jaminan fidusia memiliki hak untuk didahulukan terhadap kreditur lainnya. Hak untuk didahulukan yaitu hak untuk mengambil pelunasan piutang atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan. Hak untuk didahulukan tersebut tidak akan hapus karena adanya kepailitan dan/atau likuidasi pemberi fidusia. Selanjutnya, pada hak tanggungan atas tanah Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa dalam keadaan debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek jaminan tersebut atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutangnya. Hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri merupakan perwujudan dari kedudukan yang diutamakan pada kreditur pertama dalam hal terdapat lebih dari satu kreditur sebagaimana inti dari asas *Doit de Preference*.

---

<sup>26</sup> Rachmadi Usman (ii), *Op.Cit*, hlm.120.

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

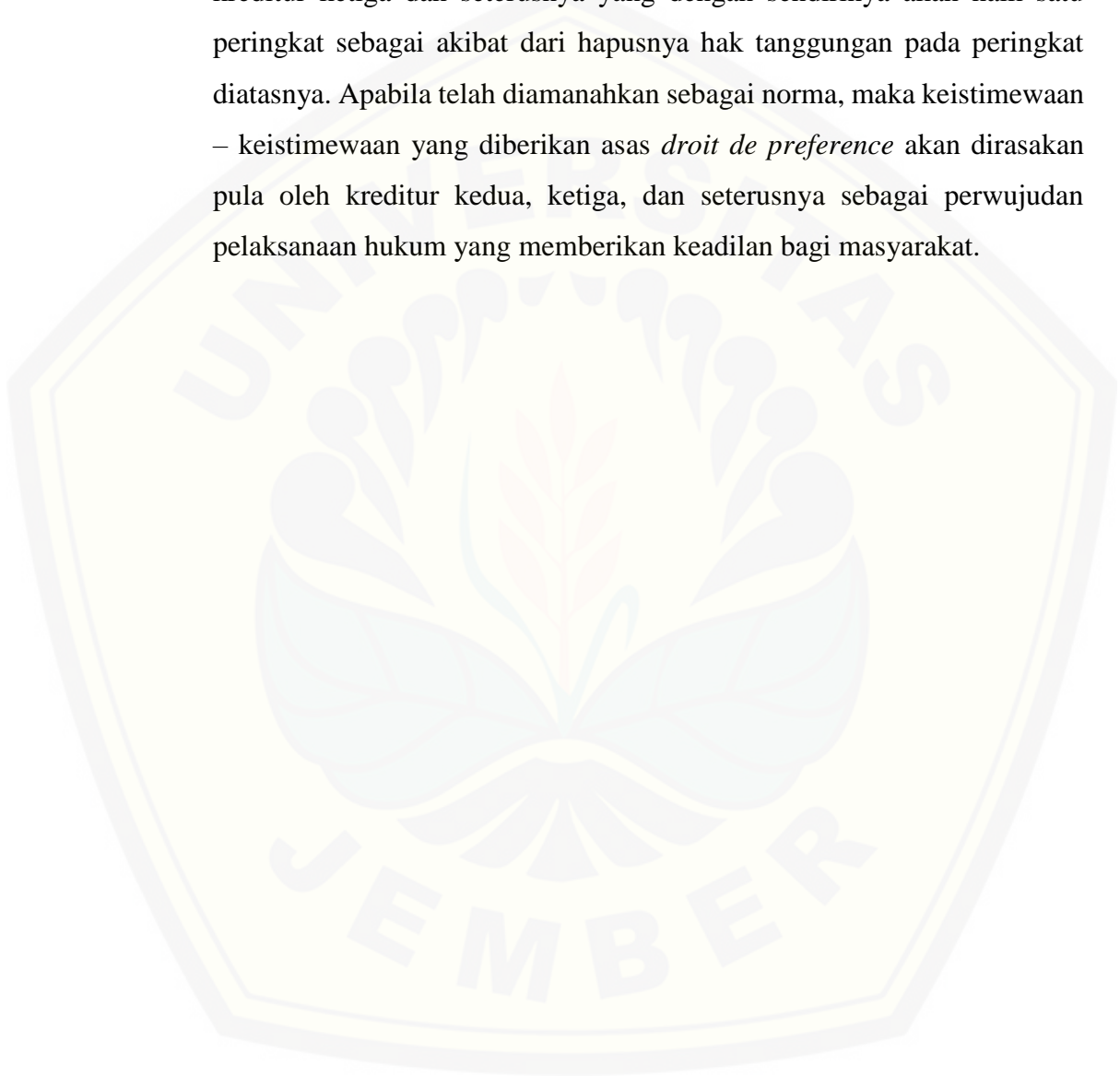
1. Pengaturan hukum hak pakai atas tanah sebagai objek hak tanggungan didasarkan pada Pasal 4 ayat (2) UUHT yang menunjuk hak pakai atas tanah negara serta Pasal 4 ayat (3) UUHT yang menunjuk hak pakai atas tanah hak milik sebagai objek jaminan (akan diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah). Lalu, PP Nomor 40 Tahun 1996 sebagai peraturan pelaksana UUHT tepatnya Pasal 53 menunjuk hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan sebagai objek hak tanggungan. Penunjukan tersebut berlaku karena kedua jenis hak telah memenuhi unsur mutlak sebagai objek hak tanggungan yaitu wajib untuk didaftarkan serta dapat dialihkan kepada pihak lain. Objek hak tanggungan yaitu hak pakai atas tanah hak pengelolaan tidak ditentukan dalam UUHT, namun pelaksanaan pembebanan hak tanggungan pada objek tersebut tetap berlaku dan dilaksanakan sesuai tata cara yang ditentukan UUHT sebagai tonggak regulasi hak tanggungan dengan mempertimbangkan dasar – dasar hukum jaminan dalam UUPA.
2. Penerapan asas *droit de preference* dalam pembebanan hak pakai atas tanah dengan hak tanggungan berasal dari hakikat hukum jaminan khusus. Melalui asas tersebut, hak tanggungan memberikan keistimewaan berupa pengutamaan kedudukan antara kreditur satu dengan kreditur lainnya yang disusun dalam peringkat – peringkat berdasarkan waktu pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan. Kreditur – kreditur dalam hak tanggungan akan menikmati kedudukannya sesuai asas *droit de preference* jika debitur melakukan cidera janji berupa tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah diperjanjikan baik secara sengaja, lalai, atau terdapat keadaan memaksa lainnya. Apabila debitur melakukan cidera janji, maka kreditur yang menduduki peringkat pertama dapat menjual objek hak

tanggungannya melalui tata cara parate eksekusi. Selain itu kreditur yang menduduki peringkat pertama akan mendapatkan pelunasan piutangnya terlebih dahulu dengan mendahului kreditur kedua, ketiga, dan seterusnya.

#### 4.2 Saran

1. Pengaturan hak pakai atas tanah sebagai objek jaminan dilaksanakan menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menunjuk hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan sebagai objek hak tanggungan. Akan tetapi, dalam UUHT tidak menentukan bahwa hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat menjadi objek hak tanggungan. Karna itu, terdapat kekeliruan dalam penerapan PP Nomor 40 Tahun 1996 yang seharusnya peraturan pemerintah tersebut melaksanakan hal – hal yang telah dirumuskan dalam UUHT. Kekeliruan terjadi karna terdapat penambahan objek hak tanggungan yaitu hak pakai atas tanah hak pengelolaan dalam PP Nomor 40 Tahun 1996. Seharusnya lembaga hak tanggungan juga menetapkan hak pakai atas tanah hak pengelolaan sebagai objek jaminan dalam ketentuan BAB II UUHT tentang objek hak tanggungan. Apabila penetapan hak pakai atas tanah hak pengelolaan sebagai objek hak tanggungan telah dilakukan, maka pemberlakuan PP Nomor 40 Tahun 1996 telah sesuai pelaksanaannya menurut ilmu perundang – undangan yang benar sehingga selaras dengan UUHT sebagai aturan pokok hak tanggungan atas tanah.
2. Asas *droit de preference* yang diberikan lembaga hak tanggungan bagi kreditur peringkat pertama tidak mencerminkan asas keadilan dalam hukum. UUHT tidak menjelaskan ketentuan yang sama kepada kreditur kedua, ketiga, atau seterusnya berupa kewenangan untuk mendahului dalam melakukan perbuatan hukum pada objek hak tanggungan guna mendapatkan piutangnya kembali. Sampai saat ini, apabila kreditur menginginkan kewenangan istimewa seperti kreditur pertama, maka ia

harus membuat perjanjian terlebih dahulu dengan pihak debitur. Sebaiknya UUHT melahirkan ketentuan baru bahwa kreditur kedua akan naik peringkat menjadi pemegang hak tanggungan pertama setelah utang debitur pada kreditur pertama hapus. Ketentuan tersebut berlaku pula pada kreditur ketiga dan seterusnya yang dengan sendirinya akan naik satu peringkat sebagai akibat dari hapusnya hak tanggungan pada peringkat di atasnya. Apabila telah diamanahkan sebagai norma, maka keistimewaan – keistimewaan yang diberikan asas *droit de preference* akan dirasakan pula oleh kreditur kedua, ketiga, dan seterusnya sebagai perwujudan pelaksanaan hukum yang memberikan keadilan bagi masyarakat.



## DAFTAR PUSTAKA

### A **Buku:**

- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H. M. Arba 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio. 1999. *Hukum Perikatan (Perikatan pada Umumnya)*. Bandung: Penerbit Alumni.
- M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan di Indonesia*. Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya.
- Maria Farida Indrati. 2007. *Ilmu Perundang – Undangan (Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan)*. Yogyakarta: Kanisius.
- Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: P.T. Alumni.
- Muwahid. 2016. *Pokok – Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Pramoedya Ananta Toer. 2005. *Bumi Manusia*. Jakarta: Lentera Dipantara.
- R. Abdoel Djamali. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Siti Zumrokhatus dan Darda Syahrizal. 2014. *Undang – Undang Agraria Dan Aplikasinya*. Jakarta: Dunia Cerdas.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kanjian Mengenai Undang – Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.
- Urip Santoso. 2007. *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.



Waskito dan Hadi Arnowo. 2017. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana.

Wawan Muhwan Hariri. 2017. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia.

## **B Peraturan Perundang – Undangan :**

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. 24 September 1960.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1994 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. 9 Nopember 1994.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. 9 April 1996.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. 30 September 1999.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undangan. 12 Agustus 2011.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. 10 November 2011.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah Dan Air. 17 Oktober 2014.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan. 17 Oktober 2014.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah. 17 Juni 1996.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. 22 Desember 2015.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. 22 Juni 2016.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan – Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Hak Pengelolaan. 5 Mei 1974.

**C Karya Ilmiah Hukum :**

Ery Agus Priyono. 2018. Pengaruh Globalisasi Ekonomi Terhadap Perubahan Peraturan Bidang Perjanjian di Indonesia. *Jurnal Diponegoro Private Law Review*. 3 (1): 249.

Ikhwana Nandasari. 2009. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang. *Tesis*. Semarang: Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

M. Khoidin. 2001. Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah. *Diktat Ilmiah*. Jember: Mata Kuliah Hukum Perjanjian Kredit dan Jaminan. 31 Juli.

Mastur. 2008. Merek Kolektif sebagai Alternatif Perlindungan Merek Bersama untuk Mengurangi Tingkat Persaingan Usaha (Studi Merek Genteng Sokka Kabupaten Kebumen). *Tesis*. Semarang: Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.

Mick Mario V.S. 2017. Akibat Hukum Terhadap Pembebanan Jaminan Fidusia yang Tidak Didaftarkan. *Lex Adminisraturum*. V (4): 13.

Theresia Ngutra. 2016. Hukum dan Sumber – Sumber Hukum. *Jurnal Supremasi*. 11 (2): 195.

Urip Santoso. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Reklamasi Pantai. *Mimbar Hukum*. 27 (2): 216.

Yentenowa Iek. 2018. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Sah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI No.1654/K/PDT/2013). *Tesis*. Jember: Program Magister Kenotariatan Universitas Jember.