

BAB I

PENDAHULUAN

1. 1. Latar Belakang

Indonesia adalah negara berkembang dimana terdapat tingkat aktifitas bisnis yang tinggi diantara para pelaku ekonomi dalam negeri maupun luar negeri, dengan kondisi tersebut maka timbul peristiwa-peristiwa hukum seperti perjanjian atau perikatan antara masyarakat khususnya para pelaku bisnis. Pada dasarnya perjanjian/perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.¹

Disaat melakukan persaingan cerdas dalam dunia usaha, pengusaha harus menginvestasikan pikiran untuk hal-hal yang berbau bisnis. Cara yang cukup bagus untuk memulai investasi dalam dunia bisnis yaitu dengan mengandalkan inovasi dan membangun citra. Manusia berperan dalam dunia bisnis sebagai pihak yang bekerja yang memerlukan objek dalam usaha. Setiap manusia tumbuh dan berkembang, demikian juga dengan kebutuhan manusia yang semakin meningkat, diketahui bahwa kebutuhan manusia mempengaruhi pertumbuhan ekonomi.²

Dalam rangka pembangunan ekonomi diperlukan tersedianya dana, salah satu perolehan dana yang dapat digunakan masyarakat adalah mengajukan permohonan kredit yang diberikan perbankan nasional. Peranan bank seperti yang tersurat dalam pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10

¹ Solahuddin, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Acara pidana, & Perdata* (Jakarta : Visimedia, November 2008), hlm. 466

² *Ibid.*

Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu sebagai penyalur dana untuk masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dapat digunakan sebagai tambahan dana yang diperlukan bagi kegiatan usaha para nasabah/debitur, tambahan dana tersebut sangat menunjang kegiatan bisnis pada khususnya dan kegiatan ekonomi pada umumnya.³

Penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai pelaku usaha, selaku debitor, penuh dengan resiko kemacetan dalam pelunasannya. Agar dapat mengurangi risiko kemacetan dalam penyaluran kredit diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman. Di dalam Pasal 8 UU Perbankan telah ditegaskan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang dijanjikan.⁴

Dalam peraturan perundang-undangan telah memberikan pengaman kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPer, yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor. Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan belum memberikan rasa aman bagi kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran

³ Anonim "Kedudukan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan" 6 Oktober 2008, <<http://www.google.com>>

⁴ *Ibid.*

kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.⁵

Permintaan jaminan khusus oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan.

Perjanjian perorangan tidak banyak digunakan oleh kalangan perbankan, disebabkan hanya melahirkan hak perseorangan yang bersifat relatif dan kedudukan kreditor sekedar sebagai kreditor konkuren. Hak ini jelas tidak memberikan banyak keistimewaan bagi kedudukan seorang kreditor, sebab dalam hak relatif ini hanya berlaku asas kesamaan, maksudnya bank selaku kreditor mempunyai posisi yang sederajat dengan kreditor lainnya. Pola seperti ini tentu saja kurang berkenan bagi para pelaku ekonomi yang menginginkan rambu pengaman.⁶

Penyediaan atas benda obyek jaminan dalam perjanjian kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa bagi kreditor tersebut. Pada hakekatnya, jaminan kebendaan ialah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi utangnya kepada kreditor, maka sang kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya, dari hasil perolehan dari penjualan didepan umum (lelang/eksekusi) atas benda tertentu yang dijamin, maka dapat dikatakan bahwa jaminan kebendaan sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, manakal debitor cidera janji, sebagai kepastian akan pelunasan piutang, maka benda tertentu yang dijamin

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagihnya.⁷

Perjanjian jaminan kebendaan selalu merupakan perbuatan memisahkan suatu bagian dari kekayaan seseorang yang bertujuan untuk menjaminkan dan menyediakan bagi pemenuhan kewajiban seorang debitor. Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu utang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitor apabila debitor cidera janji.⁸

Subekti memberikan pengertian jaminan kebendaan sebagai berikut : “Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitor”. Selanjutnya dikatakan pula bahwa, kekayaan tersebut dapat merupakan kekayaan debitor sendiri atau kekayaan orang ketiga. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitor sendiri atau kekayaan seorang ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukan bagi seorang kreditor tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi, seperti halnya seluruh kekayaan si debitor. Dengan demikian maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditor tertentu memberikan kepada kreditor tersebut suatu privilege atau kedudukan istimewa terhadap para kreditor lainnya.⁹

Keberadaan perjanjian kebendaan ini merupakan perjanjian tambahan yang dimaksudkan untuk mendukung secara khusus perjanjian terdahulu telah disepakati oleh para pihak, namun hanya memiliki sifat relatif. Pada umumnya diakui bahwa segala sesuatu yang memperoleh dukungan akan menjadi lebih kokoh ketimbang saat sebelumnya ketika tidak ada pendukungnya, maksudnya perjanjian utang piutang kedudukannya akan

⁷ R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-5, (Jakarta : PT. Intermasa, 2005), hlm. 17.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*, hlm. 21.

semakin kokoh manakala didukung oleh perjanjian jaminan terutama adanya perjanjian kebendaan. Begitu pula kalau perjanjian obligatoir termasuk perjanjian kredit yang bermula sekedar memiliki sifat relatif, sehingga kreditornya hanya berposisi sebagai kreditor konkuren, kalau kemudian didukung oleh perjanjian jaminan yang memiliki sifat kebendaan, mengakibatkan kreditor yang bersangkutan berubah posisi menjadi kreditor preferen dengan hak-hak yang lebih istimewa.¹⁰

Lahirnya jaminan kebendaan gadai dan hipotek, baru ada kalau diperjanjikan oleh para pihak. Kalau para pihak membuat perjanjian gadai, maka lahirlah hak gadai bagi kreditornya. Begitu pula kalau para pihak membuat jaminan hipotek, maka kreditor akan memiliki hak hipotek. Hak jaminan yang dimiliki oleh kreditor ini adalah hak gadai dan hak hipotek yang bersifat sebagai kebendaan, karena lahir bukan dari perjanjian obligatoir Buku II BW, tetapi lahir dari perjanjian kebendaan. Karena berkedudukan sebagai hak kebendaan, maka ia dilekati sifat mutlak dalam arti dapat ditegakkan terhadap siapapun, tidak seperti hak relatif yang hanya dapat ditegakkan pada pihak tertentu saja.¹¹

Pada perjanjian kebendaan, perjanjian ini tidaklah lahir dari hak dan kewajiban sebagaimana dalam perjanjian obligatoir yang diatur oleh Buku III BW, dari perjanjian jaminan ini hanyalah lahir hak kebendaan bagi salah satu pihak, yakni mereka yang berposisi sebagai penerima jaminan. Pada sisi lain justru melahirkan kewajiban yang sifatnya lebih menyebar, tidak saja mengikat kontrak, tetapi juga pihak-pihak lain yang bukan merupakan suatu keistimewaan yang melekat pada jenis perjanjian kebendaan.

Hak kebendaan yang terlahir dari perjanjian kebendaan adalah hak preferen yang dikandung dalam jaminan kebendaan memberikan kedudukan istimewa bagi para kreditor. Sebagai kreditor preferen, mereka memiliki

¹⁰ Anonim, "Kedudukan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan", 6 Oktober 2008, <<http://www.google.com>>
¹¹ *Ibid.*

pengambilan pelunasan piutang dari benda obyek jaminan. Bahkan apabila debitor pailit para kreditor ini dapat bertindak terhadap benda obyek jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan, benda obyek jaminan tidak dimasukan kedalam harta kepailitan (*boedel pailit*), kreditor preferen disini merupakan kreditor separatis.¹²

Keistimewaan jaminan kebendaan tidak saja memberikan preferensi melainkan terkandung sifat absolute, *droit de suite*, dan asas prioritas. Sifat-sifat hak kebendaan tersebut dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana (kreditor). Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh UUHT adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari hipotik, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT tersebut.¹³

Di dalam Penjelasan Umum UUHT, ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai Hipotik dan *Credietverband* berasal dari zaman colonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA. Ketentuan tentang Hipotik dan *Credietverband* itu tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya, ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah.¹⁴

Sifat-sifat dari Hak Tanggungan:

¹ ² *Ibid.*
¹ ³ *Ibid.*
¹ ⁴ *Ibid.*

1. Hak Tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preferent*), atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *doit de suite* (selalu mengikuti bendanya, ditangan siapapun benda tersebut berada).
4. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada.
5. Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah saja.
6. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.
7. Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas.
8. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA/UU No. 5 Tahun 1960, yang meliputi: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.¹⁵

Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya cukup disebut UUHT) dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. UUHT memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan”, didalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, sebagai berikut : “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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

^{1 5} Herman, “Sifat dan Karakteristik Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia dan Jaminan Gadai”, 16 Agustus 2009, <<http://www.google.co.id>>

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”.¹⁶

Unsur pokok hak tanggungan yang terkandung dalam definisi tersebut di atas adalah:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.¹⁷

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.¹⁸

Kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai di bagian lain dalam UUHT, yaitu di dalam Angka 4 Penjelasan Umum UUHT. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum itu bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain” ialah : “bahwa jika kreditor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

^{1 6} Kartini Muljadi, & Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2006.), hlm. 27.

^{1 7} *Ibid*, hlm. 28.

^{1 8} *Ibid*.

Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.¹⁹

Hal itu juga dapat diketahui dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan (memberikan Hak Tanggungan) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Sehubungan dengan ketentuan tersebut, Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidak mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah

¹ ⁹ *Ibid*, hlm. 30.

yang dimaksudkan oleh UUHT sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani pula dengan Hak Tanggungan tidak terbatas kepada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT), tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari. Pengertian “yang baru akan ada” yang dimaksud dalam pasal tersebut di atas ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

Salah satu peristiwa yang menghapuskan Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1d) UUHT, bahwa sebagai dasar yang disebutkan terakhir untuk hapusnya Hak Tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah. Hapusnya hak atas tanah dapat ditafsirkan fisik tanah/persilnya yang hapus maupun “hak” atas tanahnya. Hapusnya tanah dalam arti fisik jarang sekali terjadi dan hanya bisa terjadi karena tanah tersebut tertimbun total, misalnya oleh tanah lain sebagai akibat letusan gunung berapi atau tertutup air, atau karena gerusan air sungai sebagai akibat berpindahnya alur air, sehingga merendam tanah yang bersangkutan, terkena tsunami seperti bencana yang terjadi di Aceh atau dapat pula yang terjadi karena perbuatan yang disengaja seperti pada perendaman desa untuk pembuatan waduk.

Hapusnya hak atas tanah banyak terjadi karena lewatnya waktu, untuk mana hak itu diberikan. Hak-hak yang lebih rendah tingkatannya daripada hak milik seperti hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak

pakai terbatas waktu berlakunya, sekalipun secara fisik masih tetap ada. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan kembali kepada yang bersangkutan kembali atau pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh negara, maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan negara.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap masalah tersebut dengan tesis yang berjudul **“Tanggung Jawab Kreditor atas Kelalaian Memperpanjang Hak Atas Tanah yang Dijadikan Objek Hak Tanggungan”**

1. 2. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang ingin penulis analisis dalam penelitian ini yaitu:

1. Upaya apa yang dapat dilakukan kreditor pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan ?
2. Apa akibat hukumnya bagi kreditor pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang diagunkan menjadi hapus ?

1. 3. Metode Penelitian

Metodelogi dalam suatu penelitian berfungsi untuk memberikan pedoman bagi ilmuan tentang tata cara mempelajari, menganalisis, dan memahami lingkungan yang dihadapinya. Metodelogi merupakan suatu unsure mutlak yang harus ada dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.²⁰

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, (Jakarta : UI Press, 1984), hlm. 7.

Dalam penulisan ini digunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu suatu cara untuk mendapatkan data dari bahan-bahan kepustakaan terutama yang berhubungan mengenai masalah hukum.²¹

Sumber Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah :

- a. Sumber bahan hukum primer, berupa peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU Perbankan, UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Untuk selanjutnya cukup disebut PP No.40 Tahun 1996).
- b. Bahan hukum sekunder, adalah yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti : hasil penelitian, karya dari kalangan hukum, teori para sarjana yang ada kaitannya dengan masalah yang dibahas, jurnal, majalah, surat kabar dan lain-lain yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.
- c. Bahan Hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan yang diperoleh dari Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, dan ensiklopedi yang berkaitan dengan bidang hukum.

Data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisis. Cara pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan alat pengumpul data yaitu studi kepustakaan atau dokumentasi. Dari hasil penelitian yang diperoleh dari studi kepustakaan, disusun secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai asas-asas hukum, norma-norma hukum mengenai hukum sehubungan dengan hapusnya hak atas tanah sebagai obyek hak tanggungan.

²¹ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-8. (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hlm 14.

1. 4. Sistematika Penulisan

Sebuah sistematika penulisan sangat diperlukan dalam suatu penulisan tesis, agar penulisan tesis ini menjadi teratur dan terarah. Sistematika pada penulisan tesis ini dibagi dalam 3 (tiga) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang yang mendasari tesis ini, permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini, serta mengenai sistematika penulisan.

BAB II : Teori dan Analisis

Pada bab II ini, penulis akan menguraikan upaya yang dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan. Untuk menjawab hal tersebut maka penulis membahas Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Kebendaan, janji-janji dalam Pasal 11 UUHT, lembaga kuasa sebagai penangkal risiko, pengansuransian, pemeliharaan nilai obyek Hak Tanggungan dan jaminan tambahan.

BAB III : Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir, penulis akan menguraikan penutup dari keseluruhan penulisan tesis ini yang berisi tentang kesimpulan dari bab-bab sebelumnya

dan sekaligus merupakan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan pada rumusan masalah serta mengemukakan saran-saran yang relevan dengan permasalahan yang penulis kemukakan pada bab I.

BAB II

UPAYA HUKUM KREDITOR ATAS KELALAIAN MEMPERPANJANG HAK ATAS TANAH YANG DIAGUNKAN

2. 1. Akta Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Kebendaan

2.1.1. Hak Kebendaan

Hak harta kekayaan secara tradisional dipisahkan dalam hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*) dan hak-hak pribadi (*persoonlijke rechten*). Hak kebendaan kerap kali diberi defenisi sebagai suatu hak yang memberikan kekuasaan atas suatu benda tertentu, sedangkan hak pribadi didefinisikan sebagai suatu hak atas seseorang tertentu. Singkatnya : suatu hak atas tanah suatu benda berhadapan dengan suatu hak terhadap seseorang. Setiap hubungan hukum menurut sifatnya adalah hubungan antara orang-perorang.²²

Hak kebendaan adalah suatu hubungan hukum antara orang-orang yang berhak dengan orang-orang lain. Suatu kenyataan bahwa suatu hak kebendaan yang mempunyai hubungan atas suatu benda, tidaklah menentukan pembedaan antara hak-hak pribadi dan hak kebendaan. Ini

² ² Soebekti, R. *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-5, (Jakarta : PT. Intermedia, 2005), hlm. 32.