

**KEKUATAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN  
ATAS PENGIKATAN KEMBALI OBJEK JAMINAN  
DENGAN HAK GADAI TANAH**

**Achmad Rifai\* & Sapto Wahyono**  
Fakultas Hukum Universitas Madura  
Jl. Raya Panglegur KM. 3,5 Pamekasan Madura  
Email: rifl94@unira.ac.id

**Abstrak**

Kebutuhan akan dana untuk memenuhi kebutuhan hidup setiap orang tidak lepas dari transaksi perbankan dengan jalan dilaksanakannya perjanjian kredit antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang menyediakan dana yaitu perbankan. Pihak yang membutuhkan dana berkedudukan sebagai debitor dan pihak perbankan selaku penyedia dana berkedudukan sebagai kreditor. Dalam perjanjian kredit tersebut perbankan selaku menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap dana yang dipinjamkan kepada debitor dengan cara mengikat objek jaminan kredit khusus yang berupa tanah dengan Hak Tanggungan. Namun dalam praktiknya tidak jarang tanah yang telah dijadikan objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan dijamin kembali kepada orang lain, mengingat tanah yang telah dijamin pada perbankan tersebut masih dapat dibebani dengan hak garap pada pihak lain yaitu dengan cara digadaikan secara adat.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Objek Jaminan, Hak Gadai Tanah.

**Abstract**

The need for funds to meet the needs of everyone is inseparable from banking transactions by implementing a credit agreement between the party who needs funds and the party providing the funds, namely banks. The party requiring funds is a debtor and the bank as the provider of funds is the creditor. In the credit agreement, the bank as a prudent principle applies to funds lent to debtors by binding a special credit guarantee object in the form of land with Mortgage Rights. However, in practice, it is not uncommon for land that has been used as the object of credit collateral and is tied to a Mortgage Rights that is re-guaranteed to other people, considering that the land that has been secured by the bank can still be burdened with working rights on other parties, namely by way of customary mortgages.

**Keywords:** Legal Protection, Mortgage Rights, Collateral Objects, Land Pledge Rights.

## Pendahuluan

Undang-Undang Pokok Agraria yang dikenal dengan sebutan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 diakronim menjadi UUPA pada tahun 1960 memerintahkan untuk jaminan Hak atas Tanah diikat dengan Hak Tanggungan, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 57 UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang untuk sementara masih diberlakukan sampai dengan terbentuknya Undang-undang tentang Hak Tanggungan. Kemudian lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai wujud realisasi dari perintah UUPA tersebut. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dikenal dengan sebutan UUHT secara tegas menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. UUHT mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah atau disebut juga Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya Hak Jaminan atas Tanah, penegasan tersebut dapat ditemukan dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang menentukan bahwa: "Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria."

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk mengganti hipotik dan *credietverband*, Undang-undang Hak Tanggungan ini diposisikan lebih baik daripada saat berlakunya hipotik dan *credietverband*, dalam arti bahwa UUHT mempunyai ciri kemudahan dan kepastian pada eksekusi atas objek Hak Tanggungan. Sebagai salah satu ciri yang juga merupakan satu fasilitas yang diberikan oleh UUHT bahwa apabila debitor cidera janji, maka eksekusinya mudah dan pasti, hal tersebut dapat dilaksanakan jika pemberi Hak Tanggungan (debitor) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam penjelasan umum angka 9 UUHT.

Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 1 UUHT, hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan 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 kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Objek Hak Tanggungan tidak dengan sendirinya meliputi apa yang ada di atas tanah namun penerapan asas Hak Tanggungan tidak mutlak, sehingga dimungkinkan objek Hak Tanggungan meliputi benda-benda yang ada diatas tanah dan harus ditegaskan dalam APHT (Akta Pemasangan Hak Tanggungan).

Kreditor yang dimaksudkan dalam UUHT adalah Bank sebagai salah satu lembaga yang memberikan pinjaman kredit kepada masyarakat dengan mensyaratkan adanya suatu jaminan kredit dari pemohon kredit yaitu debitor untuk

menjamin pelunasan kreditnya dikemudian hari. Dalam Hukum Perdata dikenal 2 (dua) jenis jaminan yaitu:

- a. Jaminan Perorangan (*Borgtoch/Personal Guarantee*): adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditor, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan ini dapat dikatakan juga sebagai penanggungan utang yang diatur dalam pasal 1820-1850 KUHPerdota.
- b. Jaminan Kebendaan (*zakelijke zekerheid/security right in rem*): adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan cidera janji, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdota.

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan (Pasal 4 ayat (1) UUHT). Selain itu, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan dapat juga dibebani hak tanggungan (Pasal 4 ayat (2) UUHT). Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut **bangunan**, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) UUHT).

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik (Pasal 4 ayat (5) UUHT). Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang (Pasal 5 ayat (1) UUHT). Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan (Pasal 5 ayat (2) UUHT). Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 5 ayat (3) UUHT).

Tanah pada dimensi yang sama merupakan salah satu komponen wilayah dalam terbentuknya suatu negara atau sebagai benda tidak bergerak dalam lapangan hukum perdata sebagai hal yang tidak dapat berpindah ataupun dipindahkan letaknya. Tanah juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi karena nilainya yang selalu meningkat. Keberadaan tanah seringkali dijadikan sebagai investasi untuk masa depan dengan memiliki atau mengusahakannya. Begitu pentingnya keberadaan tanah bagi manusia membuat banyak sekali permasalahan yang kemudian timbul karenanya. Dimulai ketika terjadi perpepetakan atas tanah dalam sebuah wilayah atau yang kemudian diikuti pemberian hak atas tanah oleh penguasa kepada rakyatnya, hingga masalah peralihan hak-hak atas tanah baik dilaksanakan dengan ketentuan positif yang sudah ada atau hanya dilaksanakan dengan ketentuan adat yang berlaku di wilayah tersebut.

Tanah di samping sebagai tempat tinggal dan usaha, tanah juga sangat bermanfaat untuk mendapatkan pinjaman uang di bank, di mana tanda bukti haknya dapat dijadikan sebagai jaminan utang, hal ini sebagaimana diuraikan dalam posisi tanah sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Dalam masyarakat di pedesaan, tanah juga dapat digunakan untuk mendapatkan uang dalam waktu yang cepat, yaitu dengan menggadaikan tanah tersebut kepada orang lain. Dalam hal menggadaikan tanah, tanah tersebut bukanlah dijadikan jaminan utang, melainkan tanah tersebut diserahkan oleh pemiliknya kepada pihak lain (pemberi uang) dengan hak gadai, dan pihak pemberi uang atau disebut dengan pemegang gadai tersebut mengelolanya dan mengambil hasil dari tanah tersebut.

Penggunaan tanah pertanian sebagai jaminan gadai juga banyak terjadi dalam pelaksanaan kehidupan bermasyarakat, tidak terkecuali bagi masyarakat adat dengan ketentuan-ketentuan adat yang melingkupinya. Justru mungkin pada praktiknya, lebih banyak masyarakat yang masih menggunakan atau menaati hukum adat dari pada hukum positif yang berlaku nasional di Indonesia dengan berbagai alasan.

Boedi Harsono memberikan definisi tentang gadai sebagai hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, pengembalian uang gadai lazim disebut penebusan tergantung dari kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan.<sup>1</sup>

Gadai tanah pertanian pada dasarnya adalah suatu transaksi tentang tanah yang dijadikan sebagai obyek dalam jaminan hutang piutang antara pemilik tanah atau yang menggadaikan dengan penerima gadai, dengan tujuan mendapatkan modal dengan tidak menjual tanah yang dijadikan obyek dalam gadai tanah pertanian tersebut, jadi gadai tanah pertanian itu memiliki hak tebus untuk mendapatkan tanah pertanian yang telah digadaikan kepada sipenerima gadai tanah pertanian tersebut.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian pada angka 9 huruf (a) dinyatakan bahwa: Gadai tanah pertanian adalah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang mempunyai utang uang padanya selama utang tersebut belum dibayar lunas maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai). Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai, yang dengan demikian merupakan bunga dari utang tersebut. Fenomena yang berkembang dalam masyarakat saat ini adalah masih terjadinya pelaksanaan sistem gadai tanah pertanian secara hukum adat, dalam arti bahwa pelaksanaannya tersebut tetap mengacu kepada kepentingan orang yang memiliki modal kuat.

Pelaksanaan gadai tanah pertanian juga selayaknya mengedepankan rasa keadilan di dalamnya, untuk melindungi pihak dalam transaksi gadai agar menjauhkan praktik pemerasan dalam pelaksanaan transaksi gadai tanah

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 1995. hlm. 312

pertanian, yang sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia yang mengedepankan keadilan dalam setiap perilaku bermasyarakatnya yang tentunya sesuai dengan Pancasila sebagai filosofi Bangsa Indonesia. Secara yuridis gadai tanah pertanian dimuat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 khususnya pada Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, hal tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya penulis akan menyebut dengan singkatan UUPA, namun hanya memuat pokok-pokok dan asas-asas saja, yang tujuannya untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum, karena memuat pokok-pokok dan asas-asas di bidang Agraria. Oleh sebab itu dibentuk dan disusun lagi peraturan pelaksanaan atau peraturan perundang-undangan lainnya.

Salah satu peraturan yang dibentuk sebagai peraturan pelaksanaan adalah Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang berisikan batas minimum dan batas maksimum seseorang dapat memiliki tanah pertanian, larangan pemilikan tanah guntai (absentee) pembatasan tentang pemegang hak gadai, dan mengatur tentang bagi hasil. Adapun mengenai pembatasan pemegang hak gadai menurut Pasal 7 Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, ditetapkan bahwa tanah yang sudah digadai selama 7 tahun (antara 5-10 tahun) atau lebih harus dikembalikan kepada si penggadai tanpa kewajiban membayar uang tebusan.

Pada kenyataannya banyak gadai berlangsung bertahun-tahun bahkan berpuluh tahun, bahkan ada pula yang dilanjutkan oleh para ahli waris si pemegang gadai, karena penggadai tidak mampu menebus tanahnya kembali. Secara sosiologis gadai tanah pertanian merupakan bagaimana pelaksanaan gadai tanah pertanian itu berlangsung atau terjadi di dalam masyarakat, di Indonesia pelaksanaan gadai tanah pertanian dijalankan menggunakan hukum adat masing-masing daerah, yang pada dasarnya pelaksanaan tersebut adalah suatu perjanjian yang mana menggunakan jaminan tanah pertanian dalam transaksi hutang piutang dilaksanakan berdasar pada hukum adat daerah masing-masing. Intinya dalam pelaksanaan transaksi gadai tanah pertanian, pemilik tanah atau penggadai wajib untuk melakukan pelunasan terhadap hutangnya kepada pemegang gadai jika ingin tanahnya kembali kepadanya.<sup>2</sup>

Fakta hukum yang dapat ditegaskan bahwa lembaga jaminan yang digunakan untuk memperoleh dana pinjaman dengan objek jaminan berupa tanah, di samping diatur dan tunduk pada UUHT juga dapat menganut Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 dengan memberdayakan tanah dalam Sistem Hukum adat. Artinya tidak terdapat larangan untuk menjadikan tanah sebagai objek jaminan lebih dari satu kali, sebagaimana hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (2) UUHT.

---

<sup>2</sup>Balgis Lapadengan, *Menggadaikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Adat di Indonesia*, Lex Administratum, Vol. III/No.1/Jan-Mar/2015, hlm.75

## Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif, maka data yang diperlukan berupa data sekunder atau data kepustakaan dan dokumen hukum yang berupa bahan-bahan, termasuk hasil penelitian Menggadaikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Adat Di Indonesia dalam jurnal *Lex Administratum*.<sup>3</sup>

## Pembahasan

Perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggunganyaitu kreditor terhadap objek jaminan berupa tanah yang dibebani dengan Hak Gadai Tanah berdasarkan Undang -Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 secara hukum adalah sah. Lebih-lebih dalam UUHT tidak ada larangan bagi debitor untuk menjaminkan kembali tanah yang telah menjadi objek jaminan guna dijadikan agunan kembali pada pihak kreditor. Sebagaimana hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.

Bank selaku kreditor secara umum mempunyai kewenangan untuk memberikan pinjaman pada debitor dengan menggunakan objek jaminan berupa tanah dan mengikat tanah tersebut menggunakan Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam UUHT. Namun bank selaku kreditor tidak mempunyai kewenangan untuk memberikan pinjaman pada debitor dengan menggunakan lembaga jaminan Hak Gadai Tanah. Artinya ketika tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan kemudian oleh debitor tanah tersebut dijadikan jaminan pinjaman kembali pada selain bank atau pihak lain. Sehingga terhadap tanah tersebut telah diikat dengan 2 (dua) jenis lembaga jaminan yaitu yang pertama adalah Hak Tanggungan dengan kreditor bank dan yang kedua adalah Hak Gadai Tanah dengan kreditor bukan bank.

Pemegang hak pelunasan hutang dengan cara membebani tanah dengan 2 (dua) lembaga jaminan, melahirkan 2 (dua) kreditor yang berhak untuk dipenuhi atau dilunasi atas pinjaman yang telah diberikan pada debitor tersebut. Debitor berkewajiban untuk memberikan pelunasan, baik kepada bank selaku pemegang Hak Tanggungan maupun pemegang Hak Gadai Tanah. Dengan demikian terhadap satu objek jaminan hutang yang berupa satu bidang tanah tersebut menjadi jaminan atas dilunasinya 2 (dua) pinjaman pada 2 (dua) pihak kreditor.

Jaminan yang berupa tanah tersebut harus diberikan debitor dengan tujuan yang memberikan pinjaman yakin bahwa debitor atau pihak yang berhutang akan membayar dan menyelesaikan kewajiban pembayaran utang. Tetapi apabila debitor tidak menyelesaikan pembayaran utang, maka jaminan yang sudah diberikan akan dieksekusi atau berpindah tangan kepada kreditor.

Pada dasarnya jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu Pertama, jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) yang dasar hukumnya dapat kita lihat didalam Pasal 1820 KUHPerdara berbunyi: “Penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitor, bila debitor itu tidak memenuhi perikatannya.”

---

<sup>3</sup>*Ibid.*

Kedua, jaminan kebendaan yang terdapat didalam Pasal 1131 KUHPerdota berbunyi: “Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu.”<sup>4</sup>

Hak kebendaan ialah hak mutlak atas suatu benda, dan merupakan hak perdata. Hak ini memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Hak kebendaan mempunyai sifat-sifat tertentu dan ciri-ciri unggulan bila dibandingkan dengan hak perorangan. Perbedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan terlihat sangat jelas. Hak kebendaan dalam KUH Perdata dapat dibedakan menjadi dua, yaitu hak kebendaan yang sifatnya memberikan jaminan (*zakelijk zakenheidsrecht*) antara lain gadai, hipotek, hak tanggungan, fidusia, dan hak kebendaan yang sifatnya memberikan kenikmatan (*zakelijk genotrecht*) antara lain bezit dan hak milik.<sup>5</sup>

Lahirnya hak kebendaan yang bersifat memberikan kenikmatan ada bermacam-macam cara perolehannya, bergantung pada macam atau jenis bendanya. Sedangkan lahirnya hak kebendaan pada hak kebendaan yang sifatnya memberikan jaminan, bergantung kepada asas publisitas, yaitu dengan cara mendaftarkan ke Kantor Pendaftaran. Sedangkan lahirnya hak kebendaan pada lembaga jaminan gadai tidak ada ketentuan tentang pendaftaran dan hak kebendaan pada lembaga jaminan gadai lahir pada saat benda diserahkan kepada pihak ketiga.

Jaminan dalam bentuk kebendaanyang dijadikan jaminan utang ini terdiri dari 4 (empat) yaitu :

#### 1. Gadai

Ketentuan hukum mengenai Gadai ini diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdota. Pengertian Gadai menurut pasal 1150 KUH Perdata yang menentukan :

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut didahulukan daripada orang-orang yang berpiutang lainnya; dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

Berarti benda yang di jadikan jaminan dalam gadai adalah benda bergerak yang terdiri dari benda berwujud dan benda bergerak yang tidak berwujud (berupa hak untuk mendapatkan pembayaran uang misalnya surat-surat piutang).

<sup>4</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum, 2001. hlm.81

<sup>5</sup>Moch. Isnaeni, *Hipotek Pesawat Uldara di Indonesia*, Surabaya: CV. Dharma Mujda.tt. hlm.46

## 2. Fidusia

Dasar hukum pelaksanaan Fidusia ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Pengertian Fidusia ini dapat kita lihat di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia berbunyi: “Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.” Objek dari Fidusia ini adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud serta benda tidak bergerak maupun bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan seperti yang dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

## 3. Hipotik Kapal

Diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPer serta Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Hipotik menurut pasal 1162 KUH Perdata adalah “suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.” Dalam hipotek yang menjadi objek adalah kapal dengan isi 20 m<sup>3</sup>.

## 4. Hak Tanggungan

Pengaturan mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, pengertian Hak tanggungan adalah sebagai berikut:

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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pemberian hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan menurut pasal 4 angka (1) dan pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah yakni sebagai berikut:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Jaminan kebendaan di atas mempunyai hak mutlak, yaitu dapat dipertahankan oleh siapapun juga, mempunyai *zaaksevolg* atau *droit de suite*, artinya hak yang terus mengikuti bendanya dimanapun benda tersebut berada serta mempunyai sistem bertingkat yaitu lembaga jaminan yang lebih dulu terjadi atau lahir tingkatnya lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian. Di samping itu jaminan kebendaan bersifat *droit de preference* yaitu hak yang lebih di dahulukan dari hak yang lainnya.<sup>6</sup>

Dari beberapa ketentuan hukum di atas, yaitu Gadai yang diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdara, namun hal ini bukanlah Hak Gadai Tanah. Kemudian Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPer serta Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran yang mengatur tentang Hipotik serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah adalah merupakan lembaga jaminan yang bersifat Hak Kebendaan dengan sifat *zaaksevolg* atau *droit de suite* serta *droit de preference* akan memberikan rasa aman atau perlindungan hukum yang penuh terhadap kreditor.<sup>7</sup>

Perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang hak kebendaan dikarenakan objek jaminan terikat secara hukum oleh lembaga jaminannya, sehingga objek jaminan tersebut tidak dapat dipindah tangankan dengan cara apapun, baik dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar atau diwariskan. Karena objek jaminan tersebut tidak dapat ditarik sebelum debitor memenuhi kewajiban pelunasan hutang-hutangnya.

Hal ini berbeda pada pemegang hak jaminan perorangan, seperti halnya Hak Gadai Tanah, karena pengikatan benda objek jaminan bersifat perorangan. Hal ini ditandai dengan tidak adanya surat-surat otentik yang mengikat tanah tersebut sebagai objek jaminan Hak Gadai Tanah. Sehingga perlindungan hukum yang dimiliki oleh kreditor bersifat perorangan yaitu jaminan pelunasan atas hutang yang diberikan pada debitor hanya menunggu kesanggupan debitor untuk melunasi pinjaman yang telah diberikan oleh kreditor.

## Penutup

Kekuatan perlindungan hukum pada hak kebendaan yaitu Hak Tanggungan, hipotik, Fidusia dan Gadai mempunyai *zaaksevolg* atau *droit de suite*, artinya hak yang terus mengikuti bendanya dimanapun benda tersebut berada serta mempunyai sistem bertingkat yaitu lembaga jaminan yang lebih dulu terjadi atau lahir tingkatnya lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian. Sehingga perlindungan hukum terhadap kreditor dapat diberikan secara penuh, hal ini berbeda dengan Hak Gadai Tanah yang bersifat perorangan, yang pelunasannya tidak mengikat objek jaminan melainkan sekedar mengikat debitor untuk melakukan pelunasan.

---

<sup>6</sup>Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 1987. hlm.62

<sup>7</sup>*Ibid.*

### Daftar Pustaka

- BoediHarsono. 1995. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Moch. Isnaeni. 1996. *Hipotek Pesawat UIdara di Indonesia*, CV. Dharma Mujda. Surabaya.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2011, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Jakarta Badan Pembinaan Hukum.
- Subekti. 1987. *Pokok Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa: Jakarta.
- Balgis Lapadengan, *Menggadaikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Adat di Indonesia* , Lex Administratum, Vol. III/No.1/Jan-Mar/2015.
- Undang-Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran