

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH, EKSEKUSI DAN HAK TANGGUNGAN

A. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Murabahah adalah suatu perjanjian pembiayaan di mana bank membiayai/memberikan talangan dana untuk pengadaan barang yang diperlukan nasabah ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu tertentu yang disepakati. *Margin* keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan keuntungan bank. Pembiayaan *murabahah* ini mirip dengan “kredit modal kerja” yang dikenal dalam produk bank konvensional, karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun.

Rukun dari akad *Murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- c. *Shight*, yaitu *ijab* dan *qabul*.¹

¹Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.82

Syarat-syarat dalam *Murabahah*, sebagai berikut:²

- 1) Pihak yang berakad:
 - a) Cakap hukum.
 - b) Sukarela (*ridha*), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/dibawah tekanan.
- 2) Objek yang diperjualbelikan:
 - a) Tidak termasuk yang diharamkan/dilarang.
 - b) Bermanfaat.
 - c) Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan.
 - d) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
 - e) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
- 3) Akad/*sighat*
 - a) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.
 - b) Antara *ijab* dan *qabul* harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.
 - c) Tidak dibatasi dalam periode waktu tertentu.

2. Jenis-jenis Pembiayaan Murabahah

Murabahah sebagaimana yang diterapkan dalam perbankan syariah, pada prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:³

²Perpustakaan Nasional, *Bank Syariah: Konsep, Produk, dan Implementasi Operasional*, (Jakarta: Djembatan, 2001), hlm.77

³Zainudin Ali, *Op.Cit*, hlm.120

- a) Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- b) Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
- c) Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual atau wakilnya dan harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
- d) Pembayaran ditangguhkan

Jenis *murabahah* ada 2 macam, yaitu sebagai berikut:

- a) *Murabahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh dengan ada tidaknya pesanan. Dengan kata lain, dalam *murabahah* tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjual-belikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak. Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi/akad jual beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan bank syariah

atau BMT ini dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain :

- 1) Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*).
- 2) Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (Prinsip *salam*).
- 3) Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran yang dilakukan di depan, selama dalam masa pembuatan, atau setelah penyerahan barang (prinsip *isthisna*).

4) Merupakan barang-barang dari persediaan mudharabah atau musyarakah

b) *Murabahah* pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan.

Adapun jenis-jenis pembiayaan murabahah, sebagai berikut:⁴

1. Murabahah Konsumtif Multiguna (MKM) adalah pembiayaan yang diberikan kepada pegawai ataupun pengusaha untuk pembelian berbagai barang yang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan yang tidak diharamkan syariat Islam.
2. Murabahah Konsumtif Rumah (MKR) adalah pembiayaan yang diberikan untuk pembelian rumah tinggal.
3. Murabahah Konsumtif Kendaraan (MKK) adalah pembiayaan yang diberikan untuk pembelian kendaraan bermotor.
4. Murabahah Konsumtif Pegawai (MKP) adalah pembiayaan bagi pegawai/karyawan suatu perusahaan, lembaga, instansi untuk pembelian berbagai jenis barang (kecuali kendaraan bermotor) yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang/Hukum yang berlaku serta tidak diharamkan.
5. Murabahah Usaha Kecil (MUK) adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk keperluan kegiatan yang menghasilkan sesuatu atau usaha kecil.

3. Landasan Hukum Murabahah

a) Al-Qur'an Surah Al-Baqarah: 275

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datangnya larangan), dan urusanya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.

⁴Lihat <http://www.nanangbudianas.blogspot.com/.../jenis-jenis-pembiaya.com>, diakses pada tanggal 14 Maret 2019

b) Al-Qur'an Surat An-Nisa: 29

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi.

Pelaksanaan putusan hakim dalam sengketa perdata disebut eksekusi yang pada hakekatnya penyelesaian perkara bagi pihak yang bersengketa. Putusan hakim tanpa eksekusi sangat tidak berarti bagi keadilan pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut. Eksekusi ini dapat dilakukan setelah putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Putusan hakim adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (*kontentius*). Penetapan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara permohonan (*voluntair*). Sedangkan akta perdamaian adalah akta yang dibuat oleh hakim yang berisi hasil musyawarah antara para pihak dalam sengketa untuk mengakhiri sengketa dan berlaku sebagai putusan.

Putusan Hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht vqn gewijsde*) dianggap benar, dan dalam hal putusan itu bersifat penghukuman/*condemnatoir*, maka putusan tersebut harus dilaksanakan (eksekusi). Ciri-ciri sifat *condemnatoir* sebuah putusan, dapat

dilihat pada amar dan/atau *dictum* putusan, misalnya: penghukuman penyerahan/pengosongan obyek sengketa, dan penghukuman untuk melaksanakan suatu prestasi/pembayaran sejumlah uang. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap disebut dengan eksekusi.

Pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*ten uitvoer, legging van vonnissen*), yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela. Dengan kata lain, eksekusi (pelaksanaan putusan) adalah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.

Dalam pengertian lain, eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.

Dari pengertian di atas, maka eksekusi diartikan sebagai upaya untuk merealisasikan kewajiban dari pihak yang kalah dalam perkara guna memenuhi prestasi sebagaimana ditentukan dalam putusan hakim, melalui perantaraan panitera/jurusita/jurusita pengganti pada pengadilan tingkat pertama dengan cara paksa karena tidak dilaksanakannya secara sukarela.

2. Jenis Eksekusi

Pada dasarnya ada 3 bentuk eksekusi ditinjau dari sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu:⁵

a. Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang

Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi diatur dalam Pasal 196 HIR, Pasal 208 R.Bg. eksekusi ini dilakukan melalui penjualan secara lelang atas milik pihak yang perkaranya dikalahkan. Dimana sebelum lelang diadakan, di atas barang milik pihak yang kalah sebelumnya diletakkan sita eksekusi (*executoir beslag*).

b. Eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan.

Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan sesuai waktu yang diperjanjikan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR, Pasal 259 RBg. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.

Lebih lanjut dijelaskan bahwa apabila seseorang yang dihukum akan melakukan suatu perbuatan tidak melakukan perbuatan itu dalam jangka waktu yang ditentukan oleh hakim, maka pihak yang dimenangkan dalam

⁵Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Segketa*, (Jakarta: PT.Sinar Grafika, 2014), hlm.195-196

putusan itu dapat meminta kepada Pengadilan Negeri, supaya jumlah untung yang akan didapatnya, jika putusan itu dipenuhi, dinilai dengan uang yang banyaknya harus diberitahukan dengan pasti.

Tentang permintan ini berlaku peraturan Pasal 142-146 RBg tetapi dengan perbedaan, bahwa Ketua hanya memanggil orang yang berhutang itu menghadap ke persidangan Pengadilan yang pertama akan datang, supaya diperiksa tentang permintaan itu tersebut. Selanjutnya dalam HIR/RBg disebutkan, sesudah diperiksa orang berhutang itu atau kalau ia tidak hadir, sesudah nyata bahwa ia ada dipanggil dengan patut, maka pengadilan menolak permintaan itu menurut pendapatnya, atau menilai harga perbuatan yang diperintahkan, tetapi tidak dilakukan, sebesar jumlah yang dikehendaki oleh si yang meminta, atau sebesar suatu jumlah, yang kurang daripada itu, dan orang berhutang itu pun dihukum akan membayar uang itu.

c. Eksekusi Riil

Eksekusi riil adalah eksekusi yang menghukum kepada pihak yang kalah dalam perkara untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, misalnya menyerahkan barang, mengosongkan tanah atau bangunan, membongkar, menghentikan suatu perbuatan tertentu dan lain-lain sejenis itu. Eksekusi ini dapat dilakukan secara langsung (dengan perbuatan nyata) sesuai dengan amar putusan tanpa melalui proses pelelangan.

Dalam ketentuan HIR tidak diatur masalah eksekusi riil melainkan ketentuan terdapat pada Pasal 1033 Rv. Yang dimaksud dengan eksekusi riil

adalah putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Bilamana orang yang diperintahkan untuk pengosongan itu tidak memenuhi surat perintah hakim (pengadilan), maka pengadilan akan memerintahkan melalui juru sita dengan bantuan panitera pengadilan dan bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara agar barang tetap tersebut dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya yang tinggal disitu. Eksekusi ini dalam prakteknya sering dijalankan mengingat kebutuhan masyarakat, sekalipun diatur oleh ketentuan Rv. Jenis lain baru eksekusi telah diuraikan itu masih kita kenal dengan nama *parate eksekusi*, artinya eksekusi langsung. Eksekusi ini dapat terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa *titel eksekutorial*. Hal ini diatur dalam Pasal 1155 KUH Perdata, menyatakan:⁶

“Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpitutang adalah berhak jika si berutang atau si pemberi gadai bercidera janji, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidak telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barang gadainya dimuaka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil jumlah piutangnya, beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut. Jika barang gadainya terdiri atas barang-barang perdagangan atas efek-efek yang dapat diperdagangkan di pasar atau di bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut, asal dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam perdagangan barang-barang itu”

Untuk terlaksananya putusan hakim secara paksa oleh Pengadilan Negeri, maka pihak yang dimenangkan mengajukan permohonan secara lisan atau tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan agar putusan dilaksanakan. Berdasarkan permohonan itu, Ketua Pengadilan Negeri

⁶Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

memanggil pihak yang dikalahkan untuk diberikan teguran (*aanmaning*) dan kepadanya diberikan tenggang waktu selama 8 (delapan) hari agar dalam tenggang waktu tersebut pihak yang dikalahkan dapat melakukan putusan dimaksud secara sukarela. Jika 8 (delapan) hari sudah lewat dan pihak yang dikalahkan belum melaksanakan putusan, maka ketua pengadilan karena jabatannya memberikan perintah dengan surat penetapan supaya barang-barang bergerak milik pihak yang dikalahkan disita atau barang tetap jika barang bergerak tidak ada, yaitu sebanyak jumlah nilai yang tersebut dalam putusan (Pasal 197 ayat (1) HIR, 208 Rbg).

Dapat dikatakan bahwa pelaksanaan eksekusi sama dengan menagih bagian tertentu dari harta kekayaan pihak yang dikalahkan/debitur dengan maksud untuk memenuhi putusan guna kepentingan pihak yang menang atau kreditur. Secara teknis untuk dapat menagih harta kekayaan debitur, maka harta kekayaan ini haruslah disita atau dibekukan terlebih dahulu. Penyitaan disebut eksekutorial atau *title eksekusi*.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang perorangan, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya. Demikian pula, pemegang hak atas tanah

diberikan kewenangan untuk menggunakan tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.⁷

Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu hutang tertentu dengan dibebani hak tanggungan. UUHT mulai berlaku sejak 09 april 1996 dan sejak itu peraturan mengenai *credietverband* (yang diatur dalam stb 1908-542 jo stb 1909-586 dan stb 1909-584 dan segala perubahannya) dan mengenai Hipothek yang diatur dalam Buku II KUHPerdata sepanjang mengenai pembebanan hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi karena dicabut UUHT. Berlakunya UUHT menyebabkan timbulnya unifikasi hukum jaminan/tanggungan hak atas tanah, sehingga segala sesuatu mengenai penjaminan hak atas tanah menggunakan dasar hukum yang sama yaitu UUHT.⁸

Berdasarkan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa:⁹

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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

⁷Urip Susanto, *Op.Cit.*, hlm.409

⁸Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT dilengkapi dengan UUPA, UU BPHTB, Peraturan tentang jabatan PPAT, PPh, Pendaftaran Tanah, Masa Berlaku SKMHT untuk Kredit-Kredit Tertentu, Laporan Bulanan PPAT, Blangko-Blangko Akta PPAT dan Pedoman Pengisian*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), hlm.215

⁹Pasal 1 Butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

UUHT sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminan dengan tangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁰

Menurut Budi Harsono mengatakan pengertian hak tanggungan adalah:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”¹¹

Lebih lanjut pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa hak tanggungan adalah: “Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditor dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan”.¹²

Dari uraian-uraian di atas dapat diketahui bahwa istilah tanggungan sama dengan istilah jaminan yaitu barang yang dijadikan jaminan. Menurut Salim.

¹⁰Urip Santoso, *Op.cit*, hlm.41

¹¹Salim HS, *Op.Cit.*, hlm.97

¹²Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), hlm.51

HS unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan yaitu sebagai berikut:¹³

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah.

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dapat mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjualan tersebut walaupun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu.

Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

¹³ *Ibid*, hlm.96

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*.

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan:¹⁴

“Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”.

Hak yang istimewa ini tidak dimiliki oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan. Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan. Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan.

Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-

¹⁴ Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan:¹⁵

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Dalam penjelasan umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan:¹⁶

“Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

2. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan:

- (1) Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)
- (2) Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat

¹⁵ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁶ Penjelasan Umum Angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebeni sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

3. Hak tanggungan mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan:¹⁷

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

Hak Tanggungan dapat saja 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.¹⁸

4. Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*.

Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*, diatur dalam:

¹⁷ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁸ Sutarno, *Op.Cit*, hlm.26

a) Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menyatakan:¹⁹

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang- piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut”.

b) Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menyatakan: “Hak tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan”,²⁰

Perjanjian pembebanan hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang-piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

5. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satuan hutang.

Hal ini diatur dalam Pasal 3 Ayat (2) UUHT, menyatakan: “Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum“.²¹

¹⁹ Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

²⁰ Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

²¹ Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Menurut Remi Sjahdeini, Pasal 3 Ayat (2) UUHT tersebut memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk:²²

- a) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan suatu perjanjian hutang piutang.
 - b) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian hutang-piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.
6. Hak tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.

Berdasarkan Pasal 7 UUUHT, menentukan: “Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Dengan demikian hak tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek hak tanggungan itu berada pada pihak lain.

7. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan.

Hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUHT, menentukan: “Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”.

²² Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm.34

Hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena mungkin piutang yang dijamin itu dapat beralih dan dialihkan. Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.²³

8. Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah.

Menurut Pasal 6 UUHT, menyatakan: "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".²⁴

Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Selain sifat-sifat hak tanggungan tersebut di atas, hak tanggungan juga mempunyai asas-asas antara lain:

²³ A.P Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1996), hlm.52

²⁴ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

1) Hak tanggungan menganut asas spesialitas

Hak tanggungan menganut asas spesialitas dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, menentukan bahwa: “Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin;
- d. Nilai hak tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Lebih lanjut asas spesialitas yang dianut hak tanggungan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 11 UUHT, menentukan: “Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin”.

Beberapa pendapat para ahli mengenai asas spesialitas, sebagai berikut:

1. Menurut A.P Parlindungan, menyatakan:

Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT merupakan “Suatu ketentuan wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap maka berakibat akta yang bersangkutan batal demi hukum”.

Dari rumusan Pasal 11 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa hak tanggungan menganut asas spesialisitas dalam arti mengenai subjek harus diuraikan secara jelas mengenai identitas dan domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, sedangkan mengenai objek hak tanggungan berupa tanah dan nilai hutang yang dijamin harus secara jelas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2. Budi Harsono, menyatakan:

“Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi hak tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek hak tanggungan”.²⁵

Mengenai hak tanggungan menganut asas spesialisitas menurut Sutarno menyatakan bahwa: “Uraian yang jelas dan terinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah, tanggal penerbitannya, tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya, jadi dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan”.²⁶

2) Hak tanggungan menganut asas publisitas

Hak tanggungan menganut asas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang

²⁵ Budi Harsono, *Op.Cit*, hlm.422

²⁶ *Ibid*

menentukan: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan".

3. Sutarno mengemukakan asas publisitas dari hak tanggungan bahwa:

"Akta hak tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan dimana tanah yang dibebani hak tanggungan berada".²⁷

4. Remi Sjahdeini, menyatakan: Mengenai hak tanggungan menganut asas publisitas, menyatakan bahwa untuk memberikan keadilan bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan, yaitu dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah.²⁸

Pada hak tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perorangan terdapat dua pihak yang menguasai tanah yaitu pihak debitur menguasai tanahnya secara fisik, sedangkan pihak kreditur menguasai tanah secara yuridis atas tanah yang dijaminan oleh debitur.

Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (*Rahn Tasjili*). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh A Wangsawidjaja bahwasanya *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap dalam penguasaan

²⁷ Sutarno, *Op Cit*, hlm 161

²⁸ Remi Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm.34

penerima fasilitas (*Rahin*). Dalam Fatwa DSN MUI No. 68 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas.²⁹ Islam membolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamala. Sebagaimana QS. al-Baqarah ayat 28, menyatakan:³⁰

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya”.

Ayat tersebut menganjurkan umatnya untuk mencatat hutang serta memberikan adanya jaminan untuk melunasi hutang. Aturan tentang *Rahn* dalam fikih muamalah telah diatur secara jelas baik proses serta aturannya. Hingga saat ini aturan hak tanggungan dalam Islam sebenarnya belum ada, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya bank syariah menerapkan aturan yang terdapat dalam bank konvensional. Secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasanya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank.³¹ Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang

²⁹ Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjili

³⁰ Q.S al-Baqoroh (2): 283

³¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm.183

dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan dengan ketentuan yang telah disepakati. Praktek hak tanggungan diterapkan bank syariah dengan alasan kegiatan tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia dalam mendapatkan fasilitas dari bank. Istilah adat atau kebiasaan dalam Islam lebih dikenal dengan “*addah*” yang berarti tradisi atau yang lebih dikenal dengan *Urf*.³² Suatu kebiasaan bisa terus diterapkan dengan syarat tidak bertentangan dengan dalil *Nash* dan *Qath’i* serta mengandung masalah bagi para pihak, sehingga apabila adat tersebut tidak mengandung masalah maka tidak boleh diterapkan lagi.

2. Objek Hak Tanggungan.

Dalam pasal 1 UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi 2 (dua) syarat yang ditentukan oleh UUHT, sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan.
- b. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Kedua syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka hak atas tanah tersebut tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, sebagai berikut:

³² Muh Kurdi Fadal, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: CV. Artha Rivera, 2008), hlm.69

a. Hak milik.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyatakan : "Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA".³³

Menurut Sudikno Mertokusumo, hak milik atas tanah adalah hak untuk memperlakukan suatu benda (tanah) sebagai kepunyaan sendiri dengan beberapa pembatasan. Meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah yang dimiliki dan hak untuk mempergunakan tanah, yang dalam batasan arti boleh menjual, menggadaikan, menghibahkan tanah tersebut kepada orang lain.³⁴

Pihak- pihak yang dapat mengajukan permohonan Hak milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

yaitu :

- 1) Bank Pemerintah
- 2) Badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

³³Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁴Rinto Manulang, *Segala Hal tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: PT.Suku Buku, 2011), hlm.13

b. Hak guna bangunan.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, menyatakan: “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah, yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu yang paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang menjadi 20 tahun”.³⁵

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

c. Hak guna usaha.

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA, menyatakan : “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan perternakan”.³⁶

Yang dapat mempunyai hak guna usaha, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

³⁵ Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁶ Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

d. Hak pakai atas tanah negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan dapat juga menjadi objek hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, menyatakan:³⁷

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang, memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Yang dapat mempunyai hak pakai, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen dan pemerintah daerah
- 4) Badan-badan keagamaan dan social
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan yang berkedudukan di Indonesia
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Hak pakai atas tanah negara merupakan hak pakai yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh BPN. Hak pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian hak pakai didaftarkan kepada Kantor Kepala Pertahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak.³⁸

³⁷ Pasal 41 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁸ Urip Susanto, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.116