

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori

Kerangka filosofi merupakan salah satu postingan penting buat melaksanakan penelitian untuk suatu penulisan skripsi. Guna memperlebar suatu permasalahan yang dialami periset yang kemungkinan sudah ditemui ditempat penelitian bila tidak mempunyai acuan landasan teori yang menyokongnya. Kerangka filosofi merupakan segmen berarti dalam sebuah penelitian, yang dimaksudkan untuk memberi gambaran ataupun batasan-batasan tentang filosofi-filosofi yang hendak dipakai menajdi filosofi dengan landasan penelitian yang akan dikerjakan. Di penelitian, lingkup penelitian penting semacam rumah. Gedung hendak nampak kokoh bila validitasnya kuat, serta penyusunan riset, tidak adanya validitas project penelitian dan tata cara yang tidak dipakai mustahil berhasil.

Jonathan Turner melaporkan bahwa filosofi-filosofi dalam ilmu sosial yakni penjelasan runtut mengenai hukum serta realitas yang mudah dicermati, yang terkait dengan sudut pandang spesifik dalam hidup bermasyarakat. Walaupun gagasan Neuman yang dikutip dalam buku Sugiyono filosofi ialah sekumpulan rancangan, arti serta prasaran guna memandang kejadian dengan cara analitis lewat detail ikatan dampingi variable, alhasil bisa berfungsi buat menjabarkan yang terjadi. (Sugiyono, 2010).

2.1.1 Teori Perlindungan Hukum

Dalam filosofi perlindungan konstitusi mempunyai konsep perlindungan konstitusi mempunyai kaitan langsung dalam bagaimana hukum dapat menegakkan keadilan seperti mengelola kuasa serta keharusan kepada pokok konstitusi, kecuali itu juga berhubungan dengan bagaimanapun kesamarataan dapat ditegakkan pada haknya seseorang telah ditempuh dan mempertahankan haknya sebagai subyek hukum.

Teori perlindungan hukum mempunyai konsep perlindungan hukum yang mempunyai kaitan langsung dalam bagaimana hukum dapat menegakkan keadilan seperti mengelola kuasa serta keharusan kepada pokok konstitusi, kecuali itu itu juga berhubungan dengan bagaimanapun kesamarataan dapat ditegakkan pada haknya seseorang telah ditempuh dan mempertahankan haknya sebagai subyek hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas, Pengarang bisa merumuskan dalam membagikan usaha proteksi konstitusi nyatanya tidak hendak terbebas dari kesamarataan dalam menjamin kuasa dan keharusan seorang. serta gimana sesuatu hukum dalam melempangkan kesamarataan pada haknya yang sudah dirampas oleh seorang dan menjaga haknya cocok dengan aturan yang terdapat. Dalam filosofi ini terdapat sebagian poin berarti yang di miliki oleh pengarang ialah gimana hukum bisa menjamin kesamarataan untuk kuasa serta keharusan seorang dan gimana hukum membagikan upaya mempertahankan hak sesorang yang sudah tidak ditaati.

Proteksi hukum senantiasa berhubungan dengan rancangan rechstaat ataupun rancangan rule of law sebab lahirnya konsep- konsep itu tidak bebas dari kemauan membagikan pengakuan serta proteksi kepada hak asas orang, rancangan rechstaat

timbul di era ke- 19(9 simpati) yang awal kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada dikala yang nyaris berbarengan timbul pula rancangan negeri hukum(rule of law) yang dipelopori oleh A. V. Dicey. Rancangan rechstaat bagi Julius Stahl dengan cara simpel dimaksudkan dengan negeri hukum merupakan negeri yang menyelenggarakan kewenangan pemerintahannya didasarkan pada hukum. Rancangan Negeri hukum ataupun rechstaat bagi Julius Stahl melingkupi 4 bagian, ialah: Proteksi hak asas orang, Penjataan kewenangan, Rezim bersumber pada hukum, Peradilan benar.

Philipus Meter. Hadjon merumuskan prinsip proteksi hukum untuk orang Indonesia dengan metode mencampurkan pandangan hidup Pancasila dengan rancangan proteksi konstitusi orang barat (Panggabean, 2018). Atas dasar penjelasan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa upaya penawaran di bidang perlindungan hukum tentu tidak dilihat secara terpisah dari kesamarataan untuk melindungi kuasa serta keharusan yang harus dijalankan manusia. dan bagaimanapun konstitusi menjaga kesamarataan untuk hak-hak yang diambil oleh orang lain dan meluruskan hak-hak mereka sesuai dengan aturan sudah ditetapkan. Pada filosofi ini sejumlah poin pokok yang periset peroleh, ialah bagaimanapun konstitusi bisa melindungi kesamarataan untuk kuasa serta keharusan mereka dan bagaimanapun konstitusi berusaha untuk membela kuasa seseorang yang tidak ditaati lagi.

Bentuk dari proteksi konstitusi bisa dapat di klarifikasikan jadi 2 hal, yakni (Panggabean, 2018) :

1. Proteksi konstitusi Melindungi (pencegahan), yakni, bentuk proteksi yang ditawarkan oleh penguasa dengan tujuan menghindari kesalahan. Berarti ditetapkan oleh hukum bertujuan menghindari kesalahan dan menawarkan pedoman ataupun pembatas saat suatu peran dijalankan.
2. Proteksi konstitusi Represif (penindakan), yakni ialah proteksi definitif dalam wujud ganjaran semacam kompensasi, bui serta ganjaran bonus yang diserahkan bila sengketa sudah terjalin ataupun kesalahan sudah dilakukan.

Penulis menggunakan teori perlindungan hukum dalam menganalisisnya sebagai landasan untuk penyelesaian permasalahan dalam skripsi ini. Hal tersebut berhubungan langsung dengan implikasi hukum terhadap kedudukan suatu hak atas tanah yang apabila tidak dilakukannya perpanjangan atau pembaharuan kuasa lahan yang terdapat di Kota Batam, dikarenakan Batam yang memiliki prosedur dalam melakukan perpanjangan atau pembaharuan sertifikat hak atas tanah yang berbeda dengan kota lain.

2.1.2 Teori Kepastian Hukum

Kejelasan hukum bagi opini Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, kalau buat menghasilkan kejelasan hukum wajibenuhi syarat- syarat selaku selanjutnya:(1) Terdapat ketentuan hukum yang nyata serta tidak berubah- ubah;(2) Lembaga penguasa mempraktikkan ketentuan hukum dengan cara tidak berubah- ubah, angkat tangan serta patuh terhadapnya;(3) Warga membiasakan sikap mereka kepada ketentuan hukum itu;(4) Hakim- hakim yang mandiri, tidak membela serta

wajib mempraktikkan ketentuan hukum dengan cara tidak berubah- ubah dan teliti sewaktu menuntaskan bentrokan hukum;(5) Tetap majelis hukum dengan cara konkrit dikerjakan. (Adrian Sutedi, 2011)

Bagi Sudikno Mertokusumo kejelasan hukum merupakan agunan kalau hukum dijalani, kalau yang berkuasa bagi hukum bisa mendapatkan haknya serta kalau tetapan bisa dilaksanakan. Meski kejelasan hukum akrab kaitannya dengan kesamarataan, tetapi hukum tidak sama dengan kesamarataan. Bagi Kelsen, hukum merupakan suatu sistem norma. Norma merupakan statment yang menekankan pandangan“ sepatutnya” ataupun das sollen, dengan melibatkan sebagian peraturan mengenai apa yang wajib dicoba. Norma- norma merupakan produk serta kelakuan orang yang deliberatif. Hukum yang bermuatan aturan- aturan yang bertabiat biasa jadi prinsip untuk orang berkelakuan laris dalam bermasyarakat, bagus dalam ikatan dengan sesama orang ataupun dalam hubungannya dengan warga. Aturan- aturan itu jadi batas untuk warga dalam memberati ataupun melaksanakan aksi kepada orang. Terdapatnya ketentuan itu serta penerapan ketentuan itu memunculkan kejelasan hukum.

Kejelasan hukum dengan cara normatif merupakan kala sesuatu peraturan terbuat serta diundangkan dengan cara tentu sebab menata dengan cara nyata serta masuk akal. Nyata dalam arti tidak memunculkan keragu- ragan(multi pengertian) serta masuk akal. Nyata dalam arti beliau jadi sesuatu sistem norma dengan norma lain alhasil tidak berbenturan ataupun memunculkan bentrokan norma. Kejelasan hukum menunjuk pada pemberlakuan hukum yang nyata, senantiasa, tidak berubah-

ubah serta bertanggung jawab yang penerapannya tidak bisa dipengaruhi oleh keadaan- keadaan yang karakternya individual. Kejelasan serta kesamarataan tidaklah hanya desakan akhlak, melainkan dengan cara factual menandai hukum. Sesuatu hukum yang tidak tentu serta tidak ingin seimbang bukan hanya hukum yang kurang baik.

Kepastian hukum bagi opini Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, kalau buat menghasilkan kejelasan hukum wajibenuhi syarat- syarat selaku selanjutnya:(1) Terdapat ketentuan hukum yang nyata serta tidak berubah- ubah;(2) Lembaga penguasa mempraktikkan ketentuan hukum dengan cara tidak berubah- ubah, angkat tangan serta patuh terhadapnya;(3) Warga membiasakan sikap mereka kepada ketentuan hukum itu;(4) Hakim- hakim yang mandiri, tidak membela serta wajib mempraktikkan ketentuan hukum dengan cara tidak berubah- ubah dan teliti sewaktu menuntaskan bentrokan hukum;(5) Tetapan majelis hukum dengan cara konkrit dilaksanakan.(Adrian Sutedi, 2011)

Kejelasan hukum ialah agunan hal hukum yang bermuatan kesamarataan. Norma- norma yang memajukan kesamarataan wajib benar- benar berperan sebagai peraturan yang ditaati. Bagi Gustav Radbruch kesamarataan serta kejelasan hukum ialah bagian- bagian yang senantiasa dari hukum. Dia beranggapan kalau kesamarataan serta kejelasan hukum wajib dicermati, kejelasan hukum wajib dilindungi untuk keamanan serta kedisiplinan sesuatu negeri. Kesimpulannya hukum positif wajib senantiasa ditaati. Bersumber pada filosofi kejelasan hukum serta angka yang mau digapai ialah angka kesamarataan serta keceriaan.

2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Kata perjanjian menggambarkan pengertian kata *overeentkomst* (bahasa Belanda) dan *contract* (bahasa Inggris) (Salim, 2013). Hukum perjanjian termasuk kedalam hukum yang sudah terikat. Suatu ikatan menata sesuatu ikatan konstitusi bagi kedua sisi, salah satu sisi berhak menuntut prestasi yang disebut pemberi hutang dan sisi lainnya bertanggung jawab buat penunji desakan itu yang disebut sebagai penerima hutang. Perjanjian memiliki sebab akibat yang akan dirasakan semua kubu/sisi, yang mana pengaruh dari perjanjian tersebut akan muncul apabila satu dari mereka melakukan wanprestasi yang mana masalah itu akan merugikan salah satu pihak.

Perjanjian biasanya tidak terpasang pada suatu konsep tertentu, perjanjian dapat berupa perkataan dan dapat berupa catatan. Jika dibuat tercatat maka komitmen dalam tulisan itu bisa dijadikan sebagai bahan jika kedepannya terjadi sebuah wanprestasi. Untuk komitmen tertentu ada beberapa perjanjian yang disarankan atau lebih baik dilakukan dengan cara tertulis, ada pula yang memang perjanjian tertentu didalam Undang-Undang mencantumkan suatu konsep yang diharuskan. Apabila yang diharuskan bukan direalisasikan bahwa komitmen tersebut dikategorikan bukan sah. Dengan demikian perjanjian dalam bentuk tertulis dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang dapat memberikan keamanan terhadap para pihak yang membuatnya.

1. Syarat Sah Perjanjian

Setiap individu atau badan hukum berhak untuk melakukan sebuah perjanjian sepanjang perjanjian itu dikehendaki dan disetujui oleh para pihak. Namun dalam hal sebuah perjanjian terdapat syarat sah yang mana fungsi dari syarat sah perjanjian tersebut adalah menghindari adanya celah hukum. Celah hukum bisa juga dikatakan sesuatu akad, kebijaksanaan ataupun metode yang tidak cocok dengan hukum yang legal, alhasil dibidang cacat dengan cara hukum. Terdapat 4 (empat) syarat sah sebuah perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, serta kecakapan buat membuat sesuatu akad merupakan ketentuan individual karena berkaitan orangnya ataupun subyek yang mengadakan akad. Bila sesuatu akad tidak memenuhi ketentuan individual dan syarat objektif hingga akad itu bisa batal demi hukum. Tertunda untuk hukum berarti dari ini tidak sempat terdapat suatu komitmen.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam unsur-unsur perjanjian ini, penulis membagi menjadi dua bagian yang tidak dapat dipisahkan, termasuk bagian inti atau bagian utama dan bagian non-utama. Bagian utama disebut esensial, yang merupakan bagian inti dari perjanjian. Jika tidak ada yang esensial, dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan ataupun dengan tutur lain, segmen penting ini wajib terdapat. Ada 2 (dua) bagian di bagian non-utama, yang pertama adalah *naturalia*. *Naturalia* adalah bagian dari apa yang dikatakan undang-undang sebagai peraturan regulasi. *Accidentalilia* kedua. *Accidentalilia* adalah bagian bahwa hukum telah dibuat oleh para pihak ketika membuat perjanjian untuk para pihak ketika membuat perjanjian telah membuat hukum untuk para pihak yang membuatnya

3. Dasar-Dasar Perjanjian

Dasar-Dasar dalam konstitusi perjanjian yakni :

a. Asas Konsesualisme

Asas konsesualisme adalah kalau sesuatu akad telah terjalin semenjak perjanjian telah dicapai oleh semua sisi/kubu yang telah menyimpulkan dan mengimplementasikan perjanjian tersebut. Prinsip ini mempertahankan pemahaman bahwa perjanjian itu dibuat ketika perjanjian itu dicapai oleh para pihak (Yasardin, 2018). Perjanjian yang benar dan pasti adalah perjanjian yang belum hilang, belum ditegakkan, belum disesatkan, dan belum diberikan karena penyalahgunaan keadaan.

b. Dasar Independensi Berkontrak

Pada prinsip ini semua kubu/sisi diberi independensi buat membuat konten perjanjian dan tidak terikat oleh bentuk-bentuk tertentu, tetapi dalam durasi-durasi akad yang tidak berlawanan pada konstitusi, bukan bertentangan dengan kesusilaan dan tidak sesuai pada kesusilaan. bertentangan dengan kedisiplinan khalayak.

c. Dasar Pacta Sunt Servada

Dasar Pacta Sunt Servada

terkait pada konsekuensi suatu akad. Setiap orang menandatangani kontrak wajib penuhi izin, sebab perizinan berisi janji-janji yang harus dijaga dan akad-akad memaksa semua kubu sebagai mengikat pada hukum. Kekuatan mengikat

suatu perjanjian pada prinsipnya hanya mencapai ukuran pihak-pihak yang telah menandatangani perjanjian.

d. Asas Keyakinan yang Baik

Dasar Keyakinan yang Baik adalah satu dari prinsip yang dikenal pada konstitusi kontrak. Sangat penting pada itikad baik bahwa, dalam negosiasi atau kesepakatan antara para pihak, kedua belas pihak saling berdekatan dalam ikatan hukum spesial yang dikendalikan oleh keyakinan yang baik dan ikatan spesial tersebut selanjutnya memiliki akibat kalau kedua belas kubu wajib berperan dengan mempertimbangkan kebutuhan kebutuhan alami kubu lain. Untuk tiap kubu yang berpotensi dalam akad, ada kewajiban melakukan pemeriksaan kontrak atau masing-masing pihak harus memberi perhatian yang cukup pada kesimpulan kontrak sehubungan dengan kepercayaan.

Perihal yang sangat berartinya dalam tiap pemberian angsuran ataupun distribusi pinjaman anggaran, bank senantiasa mempraktikkan sebuah prinsip kehati-hatian serta keyakinan. Debitur dalam usaha memperoleh keyakinan dari kreditur dibuthkan sesuatu cara dalam analisa angsuran yang pada biasanya bank mempraktikkan prinsip 5C. Prinsip analisa dengan dasar resep 5C yang dijabarkan selaku berikut (Hermansyah, 2014):

1. Character, debitur yang mempunyai satu karakter yang bagus, karakter yang bagus disini bisa berbentuk karakter, kepribadian, serta akhlak. Evaluasi kreditur ataupun bank kepada sesuatu kepribadian calon debitur amatlah berarti, sebab dalam evaluasi ini bisa dikenal kejujuran seorang, integritasnya

serta keinginan calon debitur dalam melaksanakan usaha serta penuh kewajibannya. informasi- informasi ini bisa kreditur dapat dari riwayat hidup debitur tiap hari, riwayat upaya ataupun data yang lain.

2. *Capacity*, terdapatnya keahlian seorang dalam melaksanakan usahanya serta sanggup megembangkan usahanya untk era yang hendak dating, alhasil upaya yang dijalani bisa senantiasa bertahan serta memperoleh profit supaya bisa menjamin kemampuannya dalam mengembalikan ataupun melunaskan angsuran yang ia dapat dalam tempo yang kedua pihak sepakati dalam perjanjian kredit.
3. *Capital*, bank wajib melakukan kajian sebelum pemberian kredit kepada kapital yang debitur miliki supaya membenarkan pendistribusi modal yang sudah ditempatkan oleh debitur sudah berjalan dengan bagus serta tepat guna.
4. *Collateral*, ialah agunan yang diserahkan calon pelanggan bagus yang bertabiat raga ataupun non raga. agunan seharusnya melampaui jumlah angsuran yang diserahkan. Agunan pula wajib diawasi keabsahannya alhasil bila terjalin sesuatu permasalahan, hingga agunan yang dititipkan hendak bisa dipergunakan sedini bisa jadi.
5. *Condition*, merupakan gambaran umum yang di nilai terhadap keadan ekonomu dan bidang usaha debitur jalankan, hal ini amat berarti untuk kreditur dalam memadankan apakah angsuran ini pantas diserahkan dengan situasi ekonomi dikala itu.

Bank yang melakukan aktivitas bisnisnya dengan cara lama memakai angsuran berjangka, sebaliknya bank yang melaksanakan bisnisnya bersumber pada syariah memakai sebutan pembiayaan bersumber pada prinsip syariah. Melalui kata-kata dari kedua kondisi tersebut terdapat perbedaan dalam gambaran kontrak kinerja yang ditawarkan oleh pengutang pada penagih untuk penawaran cicilan atau pembiayaan. Untuk bank pada umumnya, kontrak kinerja dalam bentuk bunga, sedangkan bank syariah memiliki kontrak kinerja dalam bentuk fee atau pembagian keuntungan sesuai dengan perjanjian bersama.

2.1.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Kuasa atas lahan ialah kuasa kemampuan atas lahan yang berisikan serangkaian wewenang, peranan serta atau ataupun pantangan untuk pemegang haknya buat melakukan suatu hal tanah yang menjadi haknya. Suatu yang bisa, harus ataupun dilarang buat diperbuat, yang ialah isi hak kemampuan seperti itu yang jadi kriteria atau tolak ukur di antara kuasa-kuasa kemampuan atas lahan yang diatur dalam konstitusi lahan.(Boedi Harsono, 2003)

Kuasa memahami dari negeri membagikan wewenang pada negeri selaku kewenangan buat menata pemakaian, penyediaan serta perawatan alam air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang tercantum dalamnya. Maksudnya negeri bukan owner serta negeri cuma ditugaskan buat menata seluruh suatu yang berkaitan dengan tanah, tercantum registrasi hak- hak atas tanah.

Ada lima tipe hak atas tanah, ialah: (a) Hak kepemilikan; (b) Hak untuk upaya; (c) Hak untuk gedung; (d) Hak gunakan; (e) Hak atas tanah selanjutnya gedung, tumbuhan, serta hasil buatan yang sudah terdapat ataupun hendak terdapat ialah satu kesatuan dengan tanah itu serta ialah hak kepemilikan pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan jelas serta diklaim di dalam akta pemberian hak atas tanah yang berhubungan.

a. Hak Milik (HM)

Sebutan hak kepemilikan berawal dari bahasa Belanda, ialah eigendom, sebaliknya dalam bahasa Inggris diucapkan dengan sebutan ownership. Hak kepemilikan merupakan hak buat menikmati khasiat suatu kebendaan dengan lapang, serta buat melakukan leluasa kepada kebendaan itu dengan independensi seluruhnya, asal tidak berlawanan dengan hukum, kedisiplinan biasa serta tidak mengusik kuasa yang lainnya.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Sebutan HGU ialah alih bahasa dari bahasa Belanda, ialah erfpacht. HGU merupakan hak buat mengusahakan tanah yang dipahami langsung oleh negeri, dalam waktu durasi 25 (dua puluh lima) tahun (bagi industri tertentu diberi waktu 35 (tiga puluh lima) tahun) dengan memperpanjang durasi 25 (dua puluh lima) tahun buat industri pertanian, perikanan ataupun peternakan, dengan besar minimal 5 (lima) hektar (besar 25 (2 puluh 5) hektar ataupun lebih mengenakan pemodal modal yang pantas serta metode industri yang bagus) serta dapat

beralih dan dialihkan. Terutama yang bisa mempunyai HGU merupakan Masyarakat Negeri Indonesia serta tubuh konstitusi yang dibuat bagi konstitusi Indonesia serta berada di Indonesia. HGU berjalan semenjak didaftarkan di Badan pertanahan serta diberikan sertipikat yang dapat dijadikan petunjuk kepemilikan.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Sebutan HGB ialah alih bahasa dari bahasa Belanda, ialah opstal. HGB merupakan hak buat mendirikan serta memiliki bangunan- bangunan atas tanah yang bukan kepunyaannya sendiri, dengan waktu durasi sangat lama 30(3 puluh) tahun dengan perpanjangan 20(2 puluh) tahun dan bisa berpindah serta dialihkan pada pihak lain. Hak untuk gedung ialah salah satu hak- hak atas tanah yang bertabiat pokok, tidak hanya Hak kegunaan, Hak untuk upaya, serta Hak gunakan atas tanah. Kemajuan Hak untuk gedung ialah hak pokok yang memiliki andil berarti kedua, sehabis hak untuk upaya. Perihal ini diakibatkan hak untuk gedung ialah pendukung alat pembangunan perumahan yang sedangkan ini bertumbuh dengan cepat.

d. Hak Pakai (HP)

Pemegang hak gunakan yang penuh ketentuan, dalam durasi 1(satu) tahun harus membebaskan ataupun alihkan hak itu pada pihak lain yang penuh ketentuan. Bila dalam waktu durasi itu haknya tidak dilepaskan ataupun dialihkan, hingga hak itu lenyap sebab hukum dengan determinasi hak- hak pihak lain yang terpaut di atas tanah itu senantiasa dipertahankan. Terhadap

tanah negara dan pemegang hak pengelolaan, waktu durasi hak gunakan selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan masa perpanjangan selama 20 (dua puluh) tahun. Jadi keseluruhan waktu durasi hak gunakan selama 45 (empat puluh lima) tahun. Permohonan perpanjangan dilakukan 2 (dua) tahun sebelum habis masa berlakunya. Sementara hak milik tidak dapat diperpanjang. Hak pakai hanya bisa diperbaharui dengan membuat kuasa pakai terkini serta di indeks kembali sebagaimana mestinya.

2.2 Kerangka Yuridis

2.2.1 Tinjauan Yuridis Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian

Akad diatur dalam Artikel 1313 KUH Awas yang mana sesuatu akad merupakan sesuatu aksi dengan mana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang ataupun lebih. Akad tersebut memiliki sebab dan konsekuensi yang akan dirasakan oleh para pihak, dimana konsekuensi dari perjanjian tersebut akan terjadi jika suatu pihak melakukan kelalaian yang dapat membahayakan suatu pihak. Perjanjian adalah hubungan kepemilikan sah kedua belah kubu yang berjanji atau diharapkan guna mengerjakan atau dikerjakan sesuatu, sedangkan pihak lain memiliki hak untuk menuntut pemenuhan janji tersebut, yang dikenal sebagai keberadaan hak dan kewajiban.

Dalam suatu perjanjian, seseorang bebas untuk menyimpulkan suatu perjanjian yang tidak terikat oleh ketentuan yang tidak ada, tetapi persyaratan hukum dari

perjanjian yang diinginkan harus dipenuhi untuk menegakkan perjanjian tersebut dengan sempurna. Dalam Artikel 1320 KUH Awas memastikan terdapat 4 ketentuan sahnya sesuatu akad, ialah : a) Setuju dengan mereka yang berkomitmen; b) Mampu menyimpulkan kesepakatan; c) Sesuatu perihal khusus; serta d) Penyebab yang sah.

2.2.2 Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok

Pokok Dasar Agraria

Berlangsungnya Hukum No 5 tahun 1960 pada bertepatan pada 24 september 1960 yang diketahui dengan UUPA yang muat dasar- dasar aspek agrarian yang ialah alas dalam hukum pertanahan serta registrasi tanah yang diharapkan berikan agunan kejelasan hukum untuk warga kepada tanah yang dipunyai.(Bachtiar Efendie, 1983)

Saat sebelum berlakunya Hukum Utama Agraria legal berbarengan bermacam fitur Hukum Agraria. Terdapat yang berasal pada hukum adat, yang berkonsepsi komunalistik religius serta terdapat yang berasal pada Hukum Awas yang berkonsepsi individualistik- liberal apalagi terdapat pula yang berawal dari bermacam sisa Rezim Bebas yang biasanya berkonsepsi aristokratis. Perbandingan ini memunculkan dualisme hukum dalam hukum tanah durasi itu.

Apalagi dalam Hukum No 5 tahun 1960 mengenai Hukum Utama Agraria, Kepingan Negeri tahun 1960 No 104, Bonus Kepingan Negeri No 2034, Artikel 2 bagian(1) kalau:“ Semua area Indonesia merupakan kesatuan tanah air dari semua orang Indonesia yang bersuatu selaku bangsa Indonesia”. Hak memahami dari Negeri tidaklah berarti mempunyai, hendak namun merupakan penafsiran yang berikan

wewenang pada negeri, selaku badan kewenangan dari bangsa Indonesia itu buat pada kadar yang paling tinggi.

Awal, Menata serta menyelenggarakan jadikan, pemakaian, bekal serta perawatan alam, air serta ruang angkasa itu; Kedua, Memastikan serta menata ikatan hukum antara orang dengan alam, air serta ruang angkasa. Ketiga, Memastikan serta menata hubungan- hubungan hukum antara banyak orang serta aksi hukum yang hal alam, air serta ruang angkasa. Terdapatnya agunan kejelasan hukum ini tertera dalam determinasi Artikel 19 bagian(1) Hukum Utama Agraria yang bersuara:“ Buat menjamin kejelasan hukum oleh Penguasa diadakan Registrasi Tanah di semua area Indonesia bagi determinasi yang diatur dengan Peraturan Penguasa.”

- 1) Hak Kepunyaan merupakan kuasa yang turun temurun, terkuat serta terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah serta berikan wewenang buat memakainya untuk seluruh berbagai kebutuhan sepanjang durasi yang tidak terbatas, sejauh tidak terdapat pantangan spesial buat itu(Artikel 20 UUPA).
- 2) Kuasa Untuk Upaya merupakan kuasa buat mengusahakan tanah Negeri sepanjang waktu durasi terbatas, untuk industri pertanian, perikanan, serta peternakan(Artikel 28 UUPA).
- 3) Untuk Gedung merupakan kuasa buat mendirikan serta memiliki gedung diatas tanah Negeri ataupun kepunyaan orang lain, sepanjang waktu durasi yang terbatas(Artikel 35 UUPA).

Hapusnya HGB disebabkan, jangka waktunya yang sudah berakhir, diberhentikan saat durasinya selesai sebab ketentuan tidak terakumulasi, dilepaskan oleh pemegang kuasa, dicabut buat kebutuhan biasa, ditelantarkan, hilang dan karena ketentuan Pasal 36 ayat (2).

4) Kuasa Penanganan

Tidak terdapat artikel dalam UUPA yang dengan cara spesial menata hal hak pengurusan, hak pengurusan cuma diucapkan di dalam uraian biasa nilai 2 UUPA. Penafsiran hak pengurusan buat awal kalinya diatur di dalam Peraturan Penguasa No 40 Tahun 1996 mengenai Hak Untuk Upaya, Hak Untuk Gedung serta Hak Gunakan Atas Tanah (berikutnya diucapkan PP No 40 tahun 1996). Bagi determinasi Artikel 1 nilai 2 PP 40 tahun 1996 menarangkan Hak pengurusan merupakan hak memahami dari negeri yang wewenang pelaksanaannya beberapa dilimpahkan pada pemiliknya.

2.2.3 Tinjauan Yuridis Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam

Badan Pengusahaan Batam untuk selanjutnya disingkat jadi BP Batam selaku penanggung jawab penerapan pembangunan wilayah pabrik pulau Batam, Rempang serta Galang begitu juga yang diartikan dalam Ketetapan Kepala negara No. 41 Tahun 1973 mengenai Wilayah Industri Pulau Batam, Ketetapan Menteri Dalam Negara No. 43 Tahun 1977 mengenai Pengurusan serta Penggunaan Lahan di Pulau Batam serta Ketetapan Menteri Agraria atau Ka. BPN No 9 tahun VIII atau 1993

mengenai Pengurusan serta Pengurusan Tanah di wilayah pabrik Pulau Rempang, Pulau Galang serta pulau- pulau sekitarnya.(Efridawati dan M, 2013)

2.2.4 Tinjauan Yuridis Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Lahan

Dalam pasal 38 Peraturan Kepala Tubuh Pengusahaan Area Perdagangan Leluasa serta Dermaga Leluasa Batam No 3 Tahun 2020 mengenai Penajaan Pengurusan Tanah ialah dijelaskan mengenai berakhirnya kedudukan tanah apabila tidak dilakukannya perpanjangan atau pembaharuan alokasi tanah serta tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan begitu juga diartikan dalam artikel 35 Hukum No 5 Tahun 1960 mengenai Dasar Utama Agraria.

2.3 Penelitian Terdahulu

Penyusun dalam melaksanakan penyusunan skripsi, pula melaksanakan riset daftar pustaka dengan metode membaca, menguasai buatan objektif yang telah sempat ditulis oleh orang lain. Buatan objektif terdahulu yang didapat oleh pengarang dengan menyangka mempunyai kecocokan dalam kepala karangan skripsi yang pengarang bahas antara lain merupakan riset yang dicoba oleh:

- a. **Wendy Agus Budiawan, 2010. Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. Jurnal Dinamika Hukum Volume 10 Nomor 3 September 2010, e-ISSN: 2407-6562.**

Hak Pengurusan Atas Tanah(HPL) merupakan hak di luar UUPA yang berkembang serta bertumbuh cocok dengan desakan pembangunan. Hak yang sudah terdapat semenjak era kolonialisme butuh diformulasikan dalam sesuatu peraturan perundang- undangan, alhasil antara pemegang HPL dengan pihak ketiga yang menggunakan HPL terletak dalam koridor Kejelasan Hukum, kesamarataan serta kemanfaatan. Pembangunan yang berjalan di Indonesia sedang menginginkan keberadaan HPL, dampak keterbatasan anggaran penguasa, serta dalam bagan pemberdayaan Lembaga Penguasa(pusat) ataupun Rezim Wilayah. HPL bisa jadi perlengkapan percobaan kepada hak memahami dari negeri.

- b. Elita Rahmi, 2010. Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. Jurnal Dinamika Hukum. Volume 10 Nomor 3 September 2010, e-ISSN: 2407-6562.**

Keberadaan Hak Penglolaan selaku hak khalayak ialah bagian hak menguasai dari negeri. HPL merupakan hak administratif, dimana pemegang HPL diberi wewenang buat menata serta mengurus tanah yang didelegasikan negeri. Antara pemegang HPL serta pihak ketiga berlaku seperti kawan kerja kegiatan, mempunyai hak serta peranan tiap- tiap. Akad selaku dasar pancaroba HPL menuntut tanggung jawab notaris dlaam membagikan peran yang proposional.

- c. **Freddy Urip Santoso, 2011. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Pengelolaan. ADIL : Jurnal Hukum. Volume 2 Nomor 3 Desember 2011, Issn : 2597-9884.**

Terbentuknya Hak Untuk Gedung atas Hak Pengurusan didahului dengan dibuatnya Akad Pemakaian Tanah antara pemegang Hak Pengurusan dengan calon pemegang Hak Untuk Gedung. Calon pemegang Hak Untuk Gedung atas saran pemegang Hak Pengurusan mengajukan permohonan pemberian Hak Untuk Gedung pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat dengan menyertakan Akad Pemakaian Tanah itu. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat menerbitkan Pesan Ketetapan Pemberian Hak Untuk Gedung serta di informasikan pada pemohon Hak Untuk Gedung.

- d. **Rachseria Isneni Hakim, dkk. 2018. Hak Prioritas Dalam Akuisisi Tanah Hak Untuk Gedung Yang Habis Waktu Waktunya Ditinjau Dari Hukum No 5 Tahun 1960 Mengenai Peraturan Dasar Fundamental Agraria Serta Ketetapan Menteri Negeri Agraria atau Kepala Tubuh Pertanahan Nasional No 6 Tahun 1998 Mengenai Pemberian Hak Kepunyaan Atas Tanah Buat Rumah Bermukim. Acta Djurnal: Harian Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad, Volume 1 Nomor 2 Juni 2018. ISSN : 2614-3542.**

Kuasa utama buat mendapatkan kembali dari lahan hak untuk gedung yang telah habis waktu waktunya jadi tanah hak kepunyaan buat rumah bermukim yang dipunyai oleh perseorangan Masyarakat Negeri Indonesia sebab hak

kepunyaan ialah hak yang terpenuh serta terkuat. Tujuan riset ini buat mendapatkan cerminan dalam determinasi hak prioritas atas hak untuk gedung yang habis waktu waktunya serta buat mendapatkan uraian hal proteksi hukum kepada pemegang hak untuk gedung yang habis waktu waktunya yang ditolak buat memperoleh hak prioritas ditinjau dari Hukum No 5 Tahun 1960 serta Ketetapan Menteri Negeri Agraria No 6 Tahun 1998. Riset dengan cara yuridis normatif, metode pengumpulan informasi dengan riset daftar pustaka serta tanya jawab. Disimpulkan kalau ketentuan- ketentuan bersumber pada Artikel 1 Ketetapan Menteri Negeri Agraria No 6 Tahun 1998 ialah dasar hukum pemberian hak(prioritas) buat lebih diprioritaskan dalam mendapatkan kembali tanah hak untuk gedung yang belum habis serta atau ataupun sudah habis waktu waktunya, Proteksi hukum yang diserahkan pada pemohon hak prioritas yang ditolak sebab hendak mendapatkan tanah hak kepunyaan melampaui dari 5. 000 m²(5 ribu m persegi) ialah mengajukan permohonan hak untuk gedung di atas tanah Negeri buat mendapatkan kembali tanah hak untuk gedung yang sudah habis waktu waktunya, kemudian mengajukan permohonan buat jalan keluar aspek tanah alhasil jadi 2(2) aspek tanah hak untuk gedung yang serupa besarnya serta setelah itu melaksanakan kenaikan hak jadi hak kepunyaan buat rumah bermukim atas 1(satu) aspek tanah hak untuk gedung, sebaliknya 1(satu) aspek tanah hak untuk gedung yang lain senantiasa berkedudukan tanah hak untuk gedung di atas tanah Negeri.

- e. **Sulistiyono, 2019. Kepastian Hukum Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten. Dinamika Hukum. Volume 10 Nomor 2 Juli 2019. E-Issn : 2407-6562.**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum hak membangun atas hak pengelolaan Pemerintah Kabupaten Klaten yaitu Hak Pakai Tanah atas tanah kuasa Pengurusan berada dipahami oleh Penguasa Wilayah Kabupaten Klaten Hak Guna Bangunan sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 511.2-1106 tentang Keputusan Pengesahan Kepala Daerah Tingkat II Klaten Nomor: 051/1493/1991 tentang Perjanjian Kerja Sama PT Tempat Usaha Pembangunan Pelataran All Terrain (Plasa) Klaten. Dan Addendum Perjanjian Kolaboratif untuk Bisnis dalam Rangka Pembangunan Pangkalan Multiguna Klaten (Plaza) selama 25 tahun berakhir 22 April 2018, Hak Guna Bangunan pada Hak Pengelolaan dihapus sebab Pengasa Daerah Klaten dalam Kerjasama Perjanjian tidak berikan ruang pada kubu ketiga buat memanjangkan ataupun memperbaiki hak mereka. Kewenangan Hak Guna Bangunan pada Pemerintah Kabupaten Klaten Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh pemegang HGB yang tidak lagienuhi ketentuan begitu juga itu di atas, dalam durasi satu tahun wajib membebaskan ataupun alihkan haknya kepada orang lain pihak yang memenuhi persyaratan, jika tidak dilaksanakan maka HGB dihapus sebab konstitusi. Kewenangan membangun kuasa untuk atas kuasa pengurusan Penguasa Daerah Klaten ialah jangka waktu, perpanjangan dan pembaharuan gedung, kuasa serta peran pemegang hak membangun, pengenalan kuasa guna

bangunan, pengalihan kuasa membangun yang diputuskan pada Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, penghapusan kuasa untuk gedung atas kuasa pengurusan dan penyuluhan dan pembaruan kuasa untuk gedung di atas tanah kuasa pengelolaan.

- f. **Acep Rohendi, 2015. Usaha Pemegang Hak Amanah Mengestimasi Hapusnya Hak Atas Tanah Selaku Obyek Hak Amanah. Harian Ecodemica Daya muat III No 1 April 2015, ISSN: 2355- 0295. (Rohendi, 2015)**

Hapusnya Penghapusan hak hipotek sebagai akibat dari penghentian HGU (hak pakai), HGB(hak gedung) serta kuasa gunakan yang terhambat oleh kuasa hipotek, tanpa mengakibatkan pembatalan hutang yang dijamin (Pasal 18 (4) UUHT). Ketentuan ini menghapus hak hipotek yang dibebankan ke negara tersebut selama durasi HGU, HGB, dan hak pengguna. Ini berarti bahwa perjanjian tambahan ini telah dihapus. Sebaliknya, perjanjian utama (perjanjian kredit) belum tentu dihapuskan dan akan terus ada. Dalam perihal ini, penagih terletak dalam posisi yang lemas sebab hutang tidak dibayar; kuasa hipotek pada lahan yang digunakan sebagai gadai disusutkan. Penagih yang sebelumnya diposisikan menjadi penagih istimewa untuk melunasi hutang dengan jaminan negara, dengan penghapusan hak hipotek berdasarkan tanah, lebih suka meminta kreditor menjadi kreditor kredibel untuk membayar utang tanah. kekayaan debitur. Studi ini mangulas usaha hukum normatif buat menerapkan

donatur pinjaman buat menjauhi mungkin penghapusan hak atas tanah bersumber pada UU No. 42 tahun 1996 1.) Membuat ikrar ataupun akad untuk memperbarui kuasa atas lahan berdasarkan pemuatan hipotek, 2.) Surat kuasa untuk memaksakan hak hipotek ketika HGB dikonversi menjadi hak properti untuk rumah tinggal, 3) Asuransi hipotek untuk pemegang hipotek, 4). Meminta jaminan tambahan untuk debitur.

- g. St. Nurjanah, 2018. Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis). Jurnal Jurisprudentie Voluem 5 Nomor 1 Juni 2018. (Nurjannah, 2018)**

Keberadaan lembaga agunan (gadai) sangat mendukung dalam masa pembangunan ekonomi, paling utama wiraswasta yang menginginkan angsuran buat pengembangan bidang bisnis. Kemajuan ekonomi serta perdagangan diiringi oleh kemajuan keinginan hendak angsuran serta penyediaan sarana angsuran menginginkan agunan buat kejelasan angsuran. Oleh sebab itu kehadiran hak amanah selaku badan agunan hak amat mensupport, terlebih dengan masuknya penanam modal asing ke Indonesia dan terbukanya mungkin untuk WNA atau tubuh hukum asing buat menemukan hak gunakan atas tanah Negeri serta menjadikannya selaku agunan buat mendapatkan modal atau angsuran di Indonesia untuk mendukung aktivitas perekonomian di Indonesia.

2.4 Kerangka Pemikiran



