Jurnal Mercatoria

Available online <http://ojs.uma.ac.id/index.php/mercatoria>

Dikirim: 04 Mei 2020; Diterima: 23 Desember, 2020; Diterbitkan: 28 Desember 2020

Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung

Liability Towards The Imposition of Mortgage Rights Over Land and Objects That Will Be Exist As Building

Angela Melani Widjaja, Vincentius Gegap Widyantoro*, Elsa Indira Larasati,
Lavenia Nadya Irianti, & Raden Ajeng Cendikia Aurelie Maharani

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia

*Corresponding Email: vincentius45@gmail.com

Abstrak

Dalam lembaga jaminan dikenal bermacam-macam, salah satunya Hak Tanggungan, yang mengatur terkait jaminan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pembahasan yang menarik mengenai jaminan ini berkaitan dengan hak atas tanah beserta benda yang ada di atas tanah yang hendak dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan namun benda tersebut keberadaan masih akan ada di kemudian hari. Memang dalam Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disebut UUHT) diatur berkaitan dengan adanya kepemilikan yang berbeda antara pemegang hak atas tanah dengan pemilik benda-benda yang berada di atas tanah tersebut, namun ketika terjadi persengketaan antara kepemilikan yang berbeda ini akan membawa problematika pihak-pihak yang hendak bertanggung gugat dan berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pihak yang merasa dirugikan atas persengketaan ini. Berdasarkan atas perjanjian yang telah dibuat oleh pemegang hak atas tanah dengan pemilik benda yang berada di atas tanah tersebut, salah satu pihak tidak mampu memenuhi kewajibannya sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lainnya. Oleh karena itu pihak yang melakukan wanprestasi harus bertanggung gugat atas kesalahan yang telah merugikan pihak lain.

Kata Kunci: Tanggung Gugat, Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan.

Abstract

An interesting discussion regarding the guarantee of it is related to land rights along with objects that are on the land that would be used as objects of collateral rights, but the existence of these objects will still exist in the future with different ownership, through a statue approach and conceptual approach. Indeed, in Article 4 paragraph (5) the Act of Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land (referred to as UUHT) regulate this, related to the existence of different ownership between the holders of land rights with the owners of the objects that are on the land, but when there is a dispute between different ownership this will cause problems for parties who want to be liability and related to legal protection of those who feel harmed over this dispute. Based on the agreement between the holders of land rights with the owners of the objects that are on the land, one party was unable to fulfill its duty, causing losses to the other party. Therefore, the ones that defaults must be liability for their mistakes that have harmed the other party.

Keywords: Liability, Legal Protection, Mortgage Rights.

How to Cite: Widjaja, A.M. Widyantoro, V.G. Larasati, E.I. Irianti, L.N. & Maharani, R.A.C.A. (2020). Tanggung Gugat terhadap Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda yang Akan Ada Berupa Gedung. *Jurnal Mercatoria*. 13 (2): 106-117.

PENDAHULUAN

Pembangunan Nasional bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Oleh karena itu manfaat dan dampak adanya pembangunan nasional itu pun juga akan dirasakan oleh rakyat. Salah satu sarana dalam pembangunan yang akan dibahas adalah terkait bangunan gedung bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Selanjutnya disebut UU Bangunan Gedung) pada Pasal 1 ayat (1) :

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”

Setiap bangunan yang berdiri pastinya melekat dengan unsur tanah, demikian halnya dengan bangunan gedung yang sama halnya telah menyatakan bahwa menyatu dengan tempat

kedudukannya. Berdirinya suatu bangunan tersebut tergantung pula dari pemberian hak atas tanah yang berlaku. Di Indonesia, telah terdapat pengaturan tersendiri mengenai tanah tersebut yaitu diatur dengan adanya hukum agraria pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan hal ini.

Bangunan gedung yang berdiri di atas tanah beserta salah satu hak atas tanah yang melekat padanya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, dan yang ingin dibahas lebih lanjut adalah berkaitan dengan objek yang berada di atas tanah dengan salah satu hak atas tanah yang melekat padanya yang hanya dapat dibebani oleh Hak Tanggungan. Hak Tanggungan telah diatur tersendiri oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut UUHT). Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang berkaitan dengan tanah, yang sebelumnya dalam *Burgerlijk Wetbook* (BW) pada Buku II hanya mengenal lembaga hipotek yang juga berkaitan dengan tanah sebagai benda tidak bergerak, namun dengan adanya UUHT maka pengaturan dalam BW

dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Pasal 29 UUHT. Dalam Pasal 506 BW dikenal istilah *wortelvast* yaitu seperti pohon-pohon yang akarnya tertancap bersatu dengan tanahnya serta istilah *nagelvast* yaitu dipersatukan secara permanen dengan tanahnya sehingga benda-benda yang tersebut harus bersatu erat sekali dengan tanahnya (Satrio, 1997). Maka seperti yang telah dijelaskan bahwa konsep demikian menganut asas Perlekatan atau *Accesie* tetapi terdapat pula asas yang bertolak belakang dengan asas Perlekatan yaitu asas Pemisahan Horizontal atau *Horizontale Scheiding*. Bahwa adanya asas Pemisahan Horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah sehingga hak atas tanah yang melekat pada tanah tersebut tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya (Santoso, 2012). Sebagaimana sesuai yang diatur oleh Pasal 4 ayat (4) UUHT yang menyatakan jika objek yang dapat dijadikan Hak Tanggungan adalah benda yang telah ada maupun yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut memberikan gambaran kalau benda-benda tersebut harus bersatu dengan erat sekali dengan tanahnya. Bilamana mengacu pada Pasal 4 ayat (5) UUHT bahwa sebagaimana yang diatur oleh ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah atau dengan kata lain kepemilikan tanah dan bangunan yang berada di atasnya berbeda. Sehingga hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah (yang khususnya tanah tersebut berstatus Hak Milik) dan pemilik bangunan dalam pembebanannya harus dinyatakan dengan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan (Soepomo, 1998). Oleh karena kepemilikannya yang berbeda antara si pemilik tanah dan pemilik bangunan, maka terdapat suatu hubungan hukum diantara kedua pemilik dalam halnya perjanjian sewa menyewa khususnya hak sewa untuk bangunan (HSUB), yang sebagaimana diatur oleh UUPA pada Pasal 44 ayat (1) jo. Pasal 1548 BW. Maka sebagai contoh untuk memudahkan pemahaman diberikanlah ilustrasi sebagai berikut:

A melakukan suatu hubungan hukum dengan B, yang mana A memerlukan tanah milik B, sebagai media atau tempat untuk berpijaknya suatu bangunan yang hendak dibangun oleh A di atas tanah milik B. Namun, tanpa diketahui oleh A bahwa tanah milik B telah terbebani Hak Tanggungan, dan dalam pembebanan Hak Tanggungan tersebut bahwa objeknya meliputi hak atas tanah beserta benda-benda yang melekat atau berada di atas tanah yang

telah menjadi satu kesatuan. Diketahui apabila B telah melakukan suatu pembebanan Hak Tanggungan pastinya telah lahir adanya suatu perjanjian pokok yang dikenal dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit lahir dikarenakan adanya suatu kesepakatan atau persetujuan antara bank selaku kreditor dengan calon debitur dengan sejumlah dana yang telah disepakati bersama dalam jangka waktu tertentu yang dalam pelunasannya disertai adanya suatu bunga (Usman, 2001).

Lantas ketika si debitur yang telah mendapatkan pinjaman dana dari bank, serta yang dijadikan jaminan kepada bank adalah berupa tanah beserta benda-benda yang melekat di atas tanah tersebut, dan diketahui bahwa adanya hubungan antara A dan B dalam perjanjian HSUB yang mana perjanjian ini lahir setelah adanya pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh B, maka ketika B wanprestasi dan pihak kreditor hendak mengeksekusi objek yang dijaminan oleh B yang berupa hak atas tanah beserta benda-benda yang melekat di atas tanah yang notabenenya adalah bangunan milik A yang baru hendak dibangun di atas tanah milik B menjadi satu kesatuan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut, dapat dikatakan bahwa hal tersebut tidak adil

bagi A dikarenakan bangunan yang hendak ia bangun telah menjadi suatu objek jaminan yang dilakukan oleh B, maka jika melihat pendapat para ahli, Ulpianus menggambarkan keadilan sebagai "*justitia est constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuendi*" bahwa keadilan adalah kehendak yang terus menerus dan tetap memberikan kepada masing-masing apa yang menjadi haknya atau "*tribuere cuique suum*"-"to give everybody his own", memberikan kepada setiap orang yang menjadi haknya. Perumusan ini dengan tegas mengakui hak masing-masing individu terhadap lainnya serta apa yang seharusnya menjadi bagiannya, demikian pula sebaliknya (Hernoko, 2007). Serta Justinianus dalam "*Corpus Iuris Civilis: Juris praecepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*", bahwa peraturan-peraturan dasar dari hukum adalah terkait dengan hidup dengan patut, tak merugikan orang lain dan memberi pada orang lain apa yang menjadi bagiannya (Hernoko, 2007). Maka bangunan yang hendak dibangun oleh A seharusnya tetap menjadi bagian kepemilikannya yang dapat diperjuangkan oleh A meskipun telah menjadi satu kesatuan sebagai objek Hak Tanggungan yang dilakukan B.

Sehingga yang menjadi fokus pembahasan disini terkait bangunan gedung yang belum terselesaikan atau dapat dikatakan benda yang akan ada tersebut turut serta menjadi objek jaminan, perlindungan hukum bagi pemilik bangunan (benda yang akan ada karena masih hendak dibangun), serta yang hendak bertanggung gugat apabila terjadi sengketa atas status kepemilikan yang berbeda tersebut.

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian hukum yang digunakan dalam jurnal ini adalah *doctrinal research*, yaitu bertujuan untuk menghasilkan sebuah penjelasan yang sistematis berdasarkan hubungan antar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) sebagai data primer dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sebagai data sekunder. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Sedangkan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan dimana peneliti tidak menemukan aturan hukum yang ada sehingga kemudian peneliti menggunakan konsep hukum sebagai pendekatannya.

Hal ini dapat dilakukan dengan mempelajari prinsip hukum, doktrin-doktrin hukum hingga putusan pengadilan. Bahan hukum diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan yang meliputi pengumpulan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, peraturan perundangan-undangan yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum bagi Pemilik Bangunan yang Masih Akan Ada Berupa Gedung

Telah diketahui bahwa B yang melakukan hubungan hukum dengan A yaitu berupa menyewakan tanahnya yang masih kosong kepada A yang hendak dibangun suatu bangunan oleh A yang dibingkai dengan sebuah perjanjian Hak Sewa untuk Bangunan sebagaimana yang diatur pula dalam Pasal 44 UUPA. Namun disisi lain, ternyata sebelum terjadinya hubungan hukum dengan si A, B telah melakukan suatu perjanjian dengan bank yang mengakibatkan adanya suatu pembebanan jaminan, yang berupa lembaga jaminan Hak Tanggungan yang mana objeknya berupa hak atas tanah (tanah milik B yang berstatus Hak Milik) beserta benda-benda yang melekat di atas tanah miliknya. Sehingga bangunan milik A yang hendak dibangun di atas tanah milik B telah dibebani

dengan Hak Tanggungan, dan ketika B telah wanprestasi menyebabkannya tidak mampu melunasi utangnya kepada bank selaku kreditor maka bank akan menjalankan eksekusi terhadap objek yang telah dijaminakan B sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Mengingat bahwa terdapat perjanjian lain yang lahir antara A dengan B yaitu berupa perjanjian HSUB, maka kedudukan A menjadi lemah sebab perjanjian tersebut lahir setelah B melakukan perjanjian kredit dengan bank yang diikuti pula dengan adanya perjanjian *accessoir* berupa jaminan Hak Tanggungan. Sebagaimana diuraikan sebelumnya bahwa ketika B telah wanprestasi dan tidak mampu membayar utangnya kepada bank maka sesuai kesepakatan yang telah tertuang dalam perjanjian pokok beserta perjanjian *accessoir*-nya bahwa pihak bank dapat mengeksekusi objek jaminan B yang dijadikan sebagai pelunasan pembayaran utang. Dikatakan lemah dalam artian disini bahwa diketahui objek jaminan yang dijaminakan oleh B adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang melekat pada tanahnya, sedangkan bangunan yang hendak dibangun oleh A melekat di atas tanah milik B, sehingga otomatis bangunan tersebut masuk dalam objek jaminan yang dijaminakan oleh B kepada bank yang nantinya akan berdampak kepada si A apabila objek

jaminan tersebut hendak dieksekusi oleh bank untuk melunasi utang B.

Menurut J.H. Nieuwenhuis meringkas asas berkontrak hanya ada tiga syarat yang menjadi dasar dalam hukum kontrak, antara lain: pertama, asas kebebasan berkontrak (menurut bentuk dan isi) dengan pengecualian kontrak-kontrak formal dan rill (bentuk) dan syarat *causa* yang halal (isi); kedua, asas daya mengikatnya kontrak (perkecualian: daya pembatas itikad baik dan "*overmacht*"); dan ketiga, asas bahwa perjanjian hanya menciptakan perikatan di antara para pihak yang berkontrak (pengecualian janji demi kepentingan pihak ketiga) (Nieuwenhuis,1985). Melihat uraian tersebut, bahwa asas kebebasan berkontrak menurut Subekti, mengemukakan dengan jalan menekankan pada perkataan "semua" yang ada di muka perkataan "perjanjian" sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 BW itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan perjanjian yang dibentuk dan dibuat di antara para pihak, bahwa kedudukan perjanjian menjadi hukum bagi mereka yang telah membuatnya atau dapat dikatakan janji itu mengikat bahwa mengikatnya yang dibuat oleh para pihak tersebut sama kekuatannya dengan mengikatnya sebuah undang-undang yang dikenal pula dengan adanya asas *pacta*

sunt servanda (Mariyati, 2018). Maka dapat dikatakan bahwa A dan B yang melakukan perjanjian HSUB menurut bentuk dan isinya sesuai kesepakatan para pihak yang berdasarkan asas kebebasan berkontrak serta harus melihat keabsahan perjanjian itu sendiri yang mengacu pada Pasal 1320 BW.

Kemudian atas daya mengikatnya sebuah perjanjian atau kontrak, terdapat daya pembatasnya berupa asas itikad baik. Sebagaimana yang diketahui dalam Pasal 1338 ayat (3) BW, "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik", maka apabila perjanjian tersebut tidak didasari demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut tidaklah sah (Mariyati, 2018). Maka melihat ilustrasi tersebut, dapat diketahui bahwa B yang melakukan perjanjian dengan A tanpa didasari itikad baik. Dikarenakan B tidak memberitahukan kepada A bahwa tanahnya telah dibebankan suatu jaminan.

Kemudian yang terakhir, terkait perjanjian yang hanya menciptakan perikatan di antara para pihak yang berkontrak sesuai yang diatur dalam Pasal 1315 jo. 1340 BW. Bahwa dalam Pasal 1315 BW, "Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri", serta Pasal 1340 BW "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya" atau yang dikenal sebagai asas *Privity of Contract* yang artinya bahwa

perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan pihak ke-3 (ketiga) tidak dapat ikut berada pada perjanjian tersebut kecuali ada perkecualian atau janji lain untuk pihak ketiga (Mariyati, 2018). Maka jika bertitik anjak dari asas *Privity of Contract* yang ada dalam Pasal 1340 BW, perjanjian antara A dan B hanya berlaku atau mengikat pada mereka saja atas segala konsekuensi yang akan terjadi dikemudian hari.

Kembali lagi pada ilustrasi yang diuraikan sebelumnya maka posisi A dalam hal ini kedudukannya lemah sebab bangunan yang masih dalam tahap dibangun tersebut ikut serta menjadi objek jaminan yang dijaminakan oleh B, sehingga A perlu melakukan suatu upaya untuk mempertahankan haknya (hak atas bangunan miliknya). Upaya yang dilakukan oleh A hanya bisa menuntut haknya kepada si B beranjak pada Pasal 1315 jo. Pasal 1340 BW, maka diajukannya suatu gugatan perdata yaitu gugatan wanprestasi kepada si B karena yang membuat perjanjian adalah mereka sebagai para pihaknya dan terlebih lagi apabila dalam klausul perjanjiannya tidak ada perkecualian untuk terikatnya pihak ketiga atas perjanjian yang dibuat A dan B.

Pelanggaran atas tidak terpenuhinya perjanjian dapat dalam bentuk wanprestasi maupun perbuatan melanggar hukum (dikenal PMH). Dalam Pasal 1233 BW, "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena

persetujuan, baik karena undnag-undang” (persetujuan yang dimaksud adalah perjanjian), sehingga akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak sebab telah didasarkan atas kesepakatan membuat perjanjian, sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang bisa saja tidak dikehendaki oleh para pihak tetapi hubungan hukum dan akibatnya telah ditentukan oleh undang-undang (Yessica, 2014). Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran maka dapat diajukan dengan adanya gugatan wanprestasi sebab terdapat hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, sedangkan yang tidak terdapat hubungan kontraktual antara para pihak tetapi menimbulkan suatu kerugian maka dapat diajukan gugatan PMH (Yessica, 2014).

Maka melihat dari penjabaran tersebut jika dikaitkan dengan ilustrasi yang ada, A dapat mengajukan gugatan wanprestasi berupa tuntutan ganti rugi terhadap B sebab hubungan kontraktual yang lahir antara A dan B menyebabkan kerugian bagi A bahwa bangunan yang hendak dibangun A tersebut akan menjadi objek eksekusi bank untuk pelunasan utang B. Sehingga upaya yang dilakukan oleh A tersebut dapat memberikan suatu perlindungan yang hanya sebatas pada

hak yang ia miliki dengan mendapatkan ganti kerugian yang diberikan oleh B kepada A atas perbuatan yang dilakukan oleh B yang telah menjaminkan tanah miliknya beserta benda-benda yang melekat di atasnya yang ternyata terdapat bangunan yang hendak dibangun oleh A kepada bank sebelum melakukan suatu perbuatan hukum dengan A.

Tanggung Gugat atas Terjadinya Sengketa dalam Status Kepemilikan Tanah dan Bangunan yang Berbeda

Terdapat adanya suatu perbedaan istilah dalam kepustakaan berbahasa Inggris, antara tanggung gugat dengan tanggung jawab, tanggung gugat sangat dipengaruhi dengan istilah *liability* sedangkan tanggung jawab dipengaruhi dengan istilah *responsibility* (Diakses di <https://business-law.binus.ac.id/2016/05/31/mempertanyakan-konsepsi-tanggung-gugat/#> tanggal 28 April 2019).

Berbicara mengenai tanggung gugat, ada beberapa pendapat para ahli, menurut Agus Yudha Hernoko, tanggung gugat adalah suatu rangkaian untuk menanggung kerugian yang diakibatkan karena kesalahan atau resiko, menurut Y. Sogar Simamora bahwa tanggung gugat tidak hanya berupa ganti kerugian, namun juga pemulihan kepada keadaan semula,

menurut Peter Mahmud Marzuki bahwa tanggung gugat dalam arti *liability* diartikan sebagai tanggung gugat yang merupakan terjemahan dari *aanspralijkheid* atau bentuk spesifik dari tanggung jawab, sedangkan menurut J.H. Nieuwenhuis bahwa tanggung gugat timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan merupakan penyebab timbulnya kerugian sehingga pelaku yang bersalah harus bertanggung gugat atas kerugian tersebut (Kotijah, 2011). Dari pengertian-pengertian tersebut maka dapat ditarik bahwa tanggung gugat itu dapat terjadi karena (Diakses di <https://business-law.binus.ac.id/2016/05/31/mempertanyakan-konsepsi-tanggung-gugat/#> tanggal 28 April 2019):

- a. Undang-undang, yang maksudnya seseorang atau pihak tertentu dinyatakan bertanggung gugat bukan karena kesalahan yang dilakukan melainkan memang dari ketentuan undang-undang (dikenal dengan tanggung gugat risiko);
- b. kesalahan yang terjadi disebabkan perjanjian antara para pihak yang merugikan salah satu pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW (perbuatan melanggar hukum) maupun wanprestasi.

Kerugian dalam pembahasan ini haruslah tidak berdasarkan sebuah hubungan kontraktual karena nantinya apabila masuk dalam hubungan kontraktual maka yang tercipta adalah prestasi para pihak dalam sebuah kontrak. Sehingga muncul sebuah konsepsi yaitu Tanggung Gugat dalam Perbuatan Melanggar Hukum. Tanggung gugat (*aansprakelijkheid*) dalam Perbuatan Melanggar Hukum tercermin dalam Pasal 1365 BW dimana seseorang hanya bertanggung gugat atas kerugian orang lain jika (Yessica, 2014):

- a. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum);
- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan kausal);
- c. Pelaku tersebut bersalah (kesalahan); dan
- d. Norma yang dilanggar mempunyai "*strekking*" untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relativitas).

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya keseluruhan syarat tersebut harus dipenuhi agar dapat dikatakan seseorang dapat bertanggung gugat dalam hal terjadi perbuatan melanggar hukum. Syarat diatas merupakan bentuk fungsi tanggung gugat

untuk memenuhi ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak lain.

Ketentuan Pasal 1365 BW, dalam hal seseorang harus bertanggung gugat atas kerugian orang lain, antara lain (Kotijah, 2011):

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan bersifat melawan hukum, bukan hanya yang dimaksudkan secara tertulis (undang-undang) melainkan melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan ketertiban umum, hal ini sesuai dengan Pasal 1337 BW;
- c. Adanya kerugian kepada pihak lain akibat perbuatan tersebut (terdapat hubungan kausal), yang bisa berupa kerugian materiil maupun immateriil, berbeda halnya dengan wanprestasi hanya dikenal adanya kerugian materiil.

Menurut konsep hukum perdata, bahwa kesalahan tersebut dibedakan dalam artian luas dan artian sempit, untuk artian luas kesalahan meliputi kesengajaan dan kelalaian sedangkan dalam artian sempit hanya mencakup kelalaian. Dalam hukum perdata, terdapat 2 macam dasar pertanggung gugat yaitu tanggung gugat atas dasar kesalahan (*liability based on*

fault) dan tanggung gugat tanpa kesalahan (*liability without fault*/dikenal dengan tanggung gugat berdasarkan risiko) (Purwadi, 2017). Bahwa apabila melihat tanggung gugat atas dasar kesalahan maka seseorang dikatakan harus bertanggung gugat karena ia telah bersalah melakukan sesuatu yang merugikan orang lain, yang mana hal ini terjadi akibat dari perbuatan melanggar hukum (Pasal 1365 BW) atau akibat wanprestasi, sedangkan untuk tanggung gugat berdasarkan risiko merupakan tanggung gugat bukan atas dasar kesalahan melainkan memang dari ketentuan undang-undang yang sudah mengatur demikian (Purwadi, 2017).

Maka jika melihat pembahasan mengenai tanggung gugat secara perdata ini, dalam kasus pembebanan Hak Tanggungan berupa Tanah beserta benda yang akan ada berupa gedung, diketahui bahwa B sebagai pemilik tanah dan A sebagai pemilik bangunan, karena posisi A dirugikan oleh B akibat perjanjian jaminan Hak Tanggungan atau perjanjian *accessoir* yang dilakukan B dengan pihak Bank, dan melihat terdapat adanya perbuatan hukum yang terjadi antara A dengan B yaitu berupa perjanjian HSUB, sehingga tanggung gugat ini terjadi akibat adanya kesalahan yang dilakukan oleh B, yaitu B berwanprestasi dengan A yang

menyebabkan kerugian terhadap A karena apabila Bank mengeksekusi objek yang dijaminan oleh B berupa tanah beserta benda yang ada diatasnya yang dalam hal ini benda yang ada diatas tanah B merupakan milik A yang berupa proses pembangunan gedung tersebut masuk dalam objek jaminan oleh Bank maka ketika terjadi pengeksekusian, bangunan milik A menjadi ikut serta dalam eksekusi tersebut sehingga disini terdapat kerugian yang nyata yang dirasakan oleh A. Untuk itu, tanggung gugat tersebut dapat A mintakan kepada B akibat dari kesalahan yang telah B lakukan, dan juga mengingat pula prinsip yang dianut dalam Pasal 1340 BW dikenal dengan *privity of contract* yaitu perjanjian tersebut hanya mengikat bagi mereka yang membuatnya, yang dalam hal ini hanya mengikat untuk A dan B atas perjanjian HSUB yang mereka buat. Maka tanggung gugat ini dapat dijadikan dasar oleh A untuk mengajukan gugatan wanprestasi, karena terdapat adanya suatu perjanjian di antara hubungan hukum (hubungan kontraktual) tersebut atau dengan kata lain akibat tidak terjadinya pemenuhan prestasi yang sebagaimana diperjanjikan, untuk prestasi itu sendiri merupakan objek dari suatu perikatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1235 BW.

SIMPULAN

Apabila B (pemilik tanah) dinyatakan lalai atau wanprestasi terhadap A (pemilik bangunan) akibat hubungan hukum B dengan Bank berupa pembebanan jaminan berupa Hak Tanggungan tersebut, dan ketika Bank hendak mengeksekusi benda jaminan yang dijaminan oleh A maka cara pengeksekusian telah disesuaikan dengan yang diatur dalam UUHT, namun hal ini menyebabkan adanya kerugian yang dirasakan oleh B sehingga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi A (pemilik bangunan) yang berbeda kepemilikan dengan pemilik tanah (B) hanya sebatas mendapatkan ganti kerugian yang diberikan oleh B dengan gugatan atas dasar wanprestasi, sebab yang bertanggung gugat dalam sengketa ini adalah B dengan A, B harus bertanggung gugat atas kesalahan yang telah diperbuatnya terhadap A. Tanggung gugat ini didasarkan dari perjanjian yang dibuat oleh A dengan B berupa HSUB, karena B tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam perjanjiannya tersebut sehingga B menyebabkan kerugian terhadap A.

DAFTAR PUSTAKA

- Hernoko, A. Y. (2007). Azas Proporsionalitas sebagai Perwujudan Doktrin Keadilan Berkontrak. *Jurnal Perspektif Keadilan*, 224.
- Kotijah, S. (2011). Tanggung Gugat Hukum Perusahaan Akibat Pengelolaan

Pertambangan Batubara. *Yuridika*, 287-305

- Mariyati, D. (2018). Prinsip Hukum dalam Penyusunan dan Pelaksanaan Kontrak Engineering Procurement Construction (Kontrak EPC). *Yuridika*, 188-211.
- Purwadi, A. (2017). Prinsip Praduga Selalu Bertanggung Gugat dalam Sengketa Medik. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Satrio, J. (1997). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soepomo, D. (1998). *Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dengan Komentar tentang Sejarahnya-Pengertiannya Beserta Contoh-contoh Akta Yang Berkaitan: Suplemen Dari Buku Teknik Pembuatan Akta Seri B Dan Seri A-2 (Seri AB)*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Usman, R. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Yessica, E. (2014). Karakteristik dan Kaitan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi. *Jurnal Repertorium*, 51.