

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tujuan Negara Republik Indonesia salah satunya yang tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) alinea keempat adalah untuk memajukan kesejahteraan umum diwujudkan oleh sebuah pemerintahan negara. Negara republik Indonesia yang susunan kehidupannya termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraria. Bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan, maka dalam pasal 33 ayat 3 UUD Negara Republik Indonesia 1945 menyatakan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara yang digunakan sebesar-besarnya demi kepentingan masyarakat. Dalam pasal yang disebutkan diatas tercantum dasar demokrasi ekonomi dan dikerjakan oleh semua dibawah pimpinan dan anggota-anggota masyarakat.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disingkat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka akan menciptakan suatu hukum agrarian nasional yang merupakan salah satu upaya pemerintah mencapai tujuan dari UUD Negara Republik Indonesia 1945 pasal 33 Ayat (3) di bidang pertanahan.

Undang-Undang Pokok Agraria juga menjadi sarana untuk mencapai pemanfaatan fungsi di bidang Pertanahan.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian Tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

Atas Dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dalam perkembangannya tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang amat penting bagi kehidupan manusia. Sertifikat tanah merupakan hal yang sangat penting bagi pemiliknya guna pembuktian hak kepemilikan atas tanah. Tanah dan sertifikat merupakan dua hal yang tidak bisa dipisahkan dan saling melengkapi satu sama lain. Sertifikat merupakan alat bukti yang sah dan kuat yang dimiliki seseorang mengenai hak atas tanah. Sertifikat adalah sebagai penanda atau bukti bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut adalah sebagai pemilik yang sah karena tanah merupakan benda tidak bergerak. Hal ini adalah suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya tertulis di dalam sertifikat tersebut dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar situasi,

ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Agar hal ini dapat dinikmati pemegang hak atas tanah, maka dibutuhkan pendaftaran atas obyek tanah tersebut.

Dalam hukum tanah nasional dikenal hak-hak perorangan atas tanah yang dapat berupa hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah . Pengertian Jaminan atas tanah atau hak tanggungan adalah menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud di dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap ,kreditur-kreditur lainnya.<sup>1</sup>”

Boedi Harsono mengartikan hak tanggungan ialah penguasaan hak atas tanah, dimana dalam hak tanggungan kreditur memiliki kekuasaan atas tanah dan benda benda yang berkaitan dengan tanah lainnya yang dijaminakan kepadanya oleh debitur. Tetapi tanah dan benda-benda terkait dengan tanah tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi, tetapi dijual untuk pelunasan hutang debitur yang wanprestasi atau cedera janji

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 1, Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah.

tersebut.<sup>2</sup> Hak Tanggungan adalah salah satu dari jaminan hutang bersifat kebendaan yang dimana objek dari hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang diatur di dalam UUPA.<sup>3</sup>

Jaminan yang diatur dalam hak tanggungan hanya dibebankan pada tanah yang bersertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha<sup>4</sup>. Sebidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang pada bank, tidak cukup hanya dibuatkan akta pemberian hak tanggungan akan tetapi akta tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Setelah selesainya proses pendaftaran hak tanggungan selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat dan sertifikat Hak Tanggungan biasanya dipegang oleh kreditur atau pihak bank, sampai habis masa kredit atau pemilik tanah melunasi hutang pada bank tersebut.

Pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan “ bahwa hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.” Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dapat memberikan kembali suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cetakan ke-8. (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 97.

<sup>3</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan, Cetakan ke-2. (Jakarta: Prenada, 2006), hal. 13.

<sup>4</sup> Pasal 4 butir 1, Undang-Undang No:4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan tanah kepada warganya.<sup>5</sup>

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut merupakan sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan juga apabila terbukti sertipikat itu tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Bilamana dicermati, ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah tersebut ada kelemahannya, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas terbitnya sertipikat. Namun dari awal nampaknya para pembentuknya sudah menyadarinya, dan akhirnya dilengkapi dengan Pasal 32 ayat (2) yang menegaskan bahwa: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama

---

<sup>5</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah, Jakarta, Kencana, 2008, hal.30

orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berangkat dari uraian di atas apabila ternyata di kemudian hari hak atas tanah tersebut disengketakan dan pemberi Hak Tanggungan dinyatakan bukan sebagai orang/pihak yang berhak atas tanah tersebut, yang dengan demikian akan berimplikasi pada Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut. Kondisi tersebut terjadi didalam Putusan Pengadilan Tinggi No.94/Pdt/2011/PN.PLG, yang mana Pengugat adalah pemegang hak atas tanah tercatat sebagai tanah Negara yang dikuasai TNI AD dalam hal ini Kodam II/Swj, yang digunakan sebagai rumah Dinas Dandim 0418/Palembang, bahwa tanah dan bangunan yang disengketan tersebut pada tahun 1959 di tempati oleh Letkol Alwi Sutan Maradjo (Tergugat III) sebagai pejabat Dandim berdasarkan Surat Ijin Tetap (SIT) Rumah Dinas, kemudian di tahun 1964 tanah dan bangunan tersebut ditempatin oleh Mayor Oesman (Orang Tua para Tergugat II) sebagai rumah dinas dengan jabatan Dandim 0418, kemudian pada tahun 1967 terjadi transaksi jual beli tanah antara Tergugat III sebagai penjual

dengan Mayor Oesaman sebagai pembeli, yang mana keduanya menyadari bahwa tanah dan bangunan tersebut milik TNI AD Kodam Sriwijaya yang digunakan sebagai rumah dinas Pejabat Dandim. Bahwa Penggugat sebelumnya sudah mengirimkan pemberitahuan kepada Tergugat IV (BPN Kota Palembang) bahwa tanah tersebut milik TNI AD Kodam II Sriwijaya dan tidak pernah dialihkan kepada pihak lain, dan pada tahun 1976 Pangdam IV Sriwijaya (Kodam II/Swj) melalui suratnya telah memerintahkan pengosongan rumah dinas tersebut yang ditempati oleh Mayor (Pur) Oesman beserta anak-anaknya (Para Tergugat II, tetapi Tergugat II tidak mengindahkan tetapi kemudian Tergugat II dan Tergugat I melakukan transaksi jual beli tanah dengan Nomor Sertifikat Nomor 60 tanggal 06 Juni 2006 atas nama Tergugat I yang menurut Penggugat Surat Pengakuan dan Akta pengoperan yang di buat adalah cacat hukum dan harus dibatalkan. Dalam perkara ini, hakim memutuskan bahwa sertifikat tersebut di batalkan dan sah milik Penggugat. Dari permasalahan tersebut maka penulis tertarik mengkaji aspek hukum dengan suatu bentuk penelitian dengan judul **“AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG)”**.

## B. Rumusan Masalah

Sebagaimana dengan latar belakang masalah diatas, maka penulis memfokuskan rumusan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan di kantor Pertanahan Kota Palembang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Kreditur Separati sebagai pemegang Hak Tanggungan atas sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang dibatalkan ?

## C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian ilmiah haruslah mempunyai tujuan yang jelas dan pasti. Sehingga dari penelitian sendiri mempunyai pedoman dalam melakukan kegiatan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan di Kantor pertanahan Kota Palembang.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum terhadap kreditur separate sebagai pemegang Hak Tanggungan atas sertifikat Hak atas tanah yang dibatalkan.

## D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan diatas terdapat juga manfaat yang ingin dicapai oleh penulis, manfaat tersebut adalah :



## 1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat menerapkan teori-teori yang telah di dapat di bangku perkuliahan dan mengkorelasikan dengan kejadian-kejadian dilapangan selama penelitian berlangsung.
- b. Melalui penelitian ini secara teori ini diharapkan mampu menambah masukkan bagi pengetahuan dan perkembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria.

## 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemahaman kepada kreditur dan debitur dan juga dapat memberikan kontribusi bagi kalangan praktisi Badan Pertahanan Nasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya, terutama pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan.

## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka ini didapatkan dari konsep ilmu / teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau kalau boleh dikatakan oleh peneliti merupakan ringkasan dari tinjauan pustaka

yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti. Sebagaimana dari hal diatas, maka dalam penelitian ini terdapat beberapa konsep, Di bawah ini akan diuraikan lebih jelas lagi terkait konsep yang digunakan :

#### 1. Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan suatu perwujudan dari hak menguasai negara dalam bidang pertanahan yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan hak menguasai negara atas tanah memberikan kewenangan kepada negara dalam hal mengatur penguasaan, peruntukan pemilikan dan penggunaan atas tanah beserta hubungan hukum antara seseorang atas tanah sehingga melahirkan bermacam-macam hak atas tanah, adapun bermacam-macam hak atas tanah tersebut yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah secara tidak sah dan melanggar hukum yang mengakibatkan dilakukan pembatalan terhadap bukti kepemilikan nya tersebut Pada dasarnya, pembatalan merupakan suatu perbuatan yang bertujuan untuk memutuskan, menghentikan atau menghapuskan suatu hubungan hukum.<sup>6</sup>

Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa hak atas tanah yang disebabkan suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah yang

---

<sup>6</sup> Rusmadi Murod, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, Bandung: Alumni, 1991, hlm 28

merupakan keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengandung cacat hukum administratif atau melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dijelaskan bahwa cacat hukum administratif, meliputi:

- a. Kesalahan Prosedur;
  - b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang – perundangan;
  - c. Kesalahan subyek hak;
  - d. Kesalahan objek hak;
  - e. Kesalahan jenis hak;
  - f. Kesalahan Perhitungan luas;
  - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
  - h. Data Yuridis atau Data Fisik tidak benar;
  - i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrative.
2. Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.<sup>7</sup>

### 3. Perjanjian Kredit

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>8</sup> Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

### F. Kerangka Teori

Kerangka teori dalam sebuah penelitian sangatlah penting, hal ini bertujuan untuk mengetahui teori apa saja yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini terhadap masalah yang diteliti. Sebagaimana dikemukakan oleh M.Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti suatu permasalahan hukum, maka

---

<sup>7</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm 52.

<sup>8</sup> Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

pembahasan yang relevan apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Dalam penelitian ini beberapa teori yang dipakai untuk penelitian ini, yaitu:

#### 1. Teori Kewenangan

Pengertian kewenangan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Hassan Shadhily menerjemahkan wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.<sup>9</sup> Hassan Shadhily memperjelas terjemahan *authority* dengan memberikan suatu pengertian tentang “pemberian wewenang (*delegation of authority*)”. *Delegation of authority* ialah proses penyerahan wewenang dari seorang pimpinan (*manager*) kepada bawahannya (*subordinates*) yang disertai timbulnya tanggung jawab melakukan tugas tertentu. Proses *delegation of authority* dilaksanakan melalui langkah-langkah yaitu : menentukan tugas bawahan tersebut; penyerahan wewenang itu sendiri; dan timbulnya kewajiban melakukan tugas yang sudah ditentukan.

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Sedangkan pengertian wewenang menurut

---

<sup>9</sup> Tim Penyusun *Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 170.

H.D.Stoud adalah “*bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*” bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum public dalam hukum publik.<sup>10</sup>

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*)<sup>11</sup>.

Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu:

---

<sup>10</sup> Stout HD, *de Betekenissen van de wet*, dalam Irfan Fachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004, hlm.4.

<sup>11</sup> Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998, hlm. 35-36.

1. hukum;
2. kewenangan (wewenang);
3. keadilan;
4. kejujuran;
5. kebijakbestarian; dan
6. kebajikan

Kekuasaan merupakan inti dari penyelenggaraan negara agar negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan menurut Miriam Budiardjo adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi. Bahwa kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum public maupun dalam hubungannya hukum privat. Indroharto mengemukakan tiga macam

kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan.

Kewenangan tersebut meliputi :<sup>12</sup>

a. Kewenangan Atributif

Kewenangan atributif lazimnya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Istilah lain untuk kewenangan distributive adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagi-bagikan kepada siapapun, adapun mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat ataupun pada sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

b. Kewenangan Mandat

Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandate terdapat dalam hubungan rutin atasan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas. Setiap saat pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.

c. Kewenangan delegatif

Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Dalam

---

<sup>12</sup> Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayu media publishing, Malang, hal. 77-79.



kewenangan delegatif peraturan dasar berupa peraturan perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lahirnya kewenangan delegatif tersebut. Tanpa adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut, maka tidak terdapat kewenangan delegasi.

## 2. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Jadi penegakan hukum pada hakikatnya adalah proses perwujudan ide-ide.

Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.<sup>13</sup>

Penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah/pandangan nilai yang mantap dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai

---

<sup>13</sup> Dellyana, Shant.1988, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta: Liberty hal 32

tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut dipatuhi. Oleh karena itu, memberikan keadilan dalam suatu perkara berarti memutuskan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin di taatinya hukum materiil dengan menggunakan cara *procedural* yang ditetapkan oleh hukum formal.

Penegakan hukum pada hakikatnya merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep tentang keadilan, kebenaran, kemanfaatan sosial, dan sebagainya. Jadi Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide dan konsep-konsep tadi menjadi kenyataan.

Hakikatnya penegakan hukum mewujudkan nilai-nilai atau kaedah-kaedah yang memuat keadilan dan kebenaran, penegakan hukum bukan hanya menjadi tugas dari para penegak hukum yang sudah di kenal secara konvensional, tetapi menjadi tugas dari setiap orang. Meskipun demikian, dalam kaitannya dengan hukum publik pemerintahlah yang bertanggung jawab.

### 3. Teori Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara.<sup>14</sup>

Asas kepastian hukum mempunyai 2 sifat, yang pertama bersifat materiil, dan yang kedua bersifat formiil. Asas kepastian hukum bersifat materiil dalam hal ini lebih mengutamakan kepercayaan. Yang dimaksud dengan hal kepercayaan, bahwa setiap badan pemerintahan dalam membuat suatu kebijakan tidaklah boleh dicabut kembali, sekalipun itu adalah kebijakan ataupun keputusan yang salah bagi instansi pemerintahan yang mengeluarkannya. Demi kepastian hukum, putusan atau kebijakan pemerintah tidak boleh dicabut, sampai dengan diganti oleh putusan dari pengadilan. Sedangkan asas kepastian hukum yang bersifat formiil mempunyai kaitan dengan prinsip Hukum Administrasi Negara, yaitu asas *het vermoeden van rechtmatigheid* atau *presumptio justia causa*, yang berarti setiap putusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang dikeluarkan benar menurut hukum selama belum dibuktikan sebaliknya atau dinyatakan sebagai keputusan yang bertentangan dengan hukum oleh Hakim Administrasi.<sup>15</sup>

Asas kepastian hukum sudah umum bilaman kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Dalam hal ini hukum tanpa nilai kepastian akan

---

<sup>14</sup> Ridwan H. R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafind Persada, Jakarta, hlm.241.

<sup>15</sup>Ibid., h.246.

kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat untuk mengatur perilaku setiap orang. Adanya upaya dalam membuat suatu hukum oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

#### 4. Teori Perlindungan Hukum

Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schtz*.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideology dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat bagian barat bersumber pada konsep-konsep *rechtstaat* dan "*rule of the law*". Dengan menggunakan konsepsi barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang berasal dari Pancasila.<sup>16</sup>

Terkait dengan teori perlindungan hukum, Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa "Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang

---

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat Indonesia (sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan administrasi negara)*, Bina Ilmu, Surabaya 1987, hlm. 38.

pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah<sup>17</sup>.”

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislative harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga Negara.

Terkait dengan teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan bahasan ini, antara lain yaitu Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Phillipus M Hanjon dan Lily Rasyidi. Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat

---

<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, PT. Bina Ilmu, Surabaya 1987, hlm. 38.

dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>18</sup> Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>19</sup> Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasar kandiskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum , Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53

<sup>19</sup> Ibid, hal. 69

<sup>20</sup> Ibid, hlm. 54

Konsep tentang teori perlindungan hukum belumlah jelas dan masih umum. Oleh karena itu menurut Salim H. S Teori Perlindungan Hukum merupakan:<sup>21</sup>

“Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, seubjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.”

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum meliputi :

- a. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
- b. Subjek hukum;
- c. Objek perlindungan hukum.

Dalam setiap perundang-undangan , yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungannya berbeda antara satu dengan lainnya.

Menurut Philips M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat dibagi menjadi 2 (dua) perlindungan hukum yang bersifat *preventif* dan perlindungan hukum bersifat *represif*. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat

---

<sup>21</sup> Salim HS, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada penelitian tesis dan disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 263.

untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Perlindungan hukum yang bersifat berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi masyarakat, yang dikelompokkan menjadi dua badan, yaitu :

- a. Pengadilan dalam lingkup peradilan umum.
- b. Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran *Yuridis-Dogmatik* yang didasarkan pada aliran pemikiran *positivistis* di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>22</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus

---

<sup>22</sup> Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83



sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

#### **G. Metode Penelitian**

Metode Penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji, kebenaran dari ilmu pengetahuan, dengan menggunakan metode ilmiah seperti penelitian, dan dalam penelitian tersebut akan mencari data-data, atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematis, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>23</sup>

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna

---

<sup>23</sup> Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.18.

menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>24</sup> Metode penelitian menunjukkan prosedur dan proses suatu penelitian dikerjakan untuk memperoleh suatu hasil yang objektif. Dengan adanya metode penelitian maka suatu penelitian dapat dilakukan secara sistematis dan teratur. Dalam hal ini metode penelitian dipergunakan untuk menuntun peneliti dalam rangka melakukan penelitian mengenai AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG).

#### 1. Metode Pendekatan

Untuk bisa mendapatkan hasil yang dapat dipertanggung jawabkan, penulis menggunakan metode-metode yang lazim digunakan dalam sebuah kegiatan penelitian hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis atau yuridis empiris.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis sosiologis* atau *Yuridis empiris*. *Yuridis Sosiologis* yaitu penelitian yang dilakukan dengan langkah-langkah observasi yang dilakukan sesuai dengan rumusan masalah, pengumpulan data baik dari kepustakaan atau penelitian doktrinal dari bahan sekunder maupun wawancara dan untuk mengetahui permasalahan yang sedang diteliti yang dalam hal ini berkaitan dengan Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani

---

<sup>24</sup> Peter Mahmudi Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta hlm.35.

Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Palembang). Adapun *yuridis empiris* adalah suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.<sup>25</sup>

Dimana tujuan utama menggunakan metode ini adalah untuk menggambarkan sifat suatu keadaan yang sementara berjalan saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu. Penelitian deskriptif menentukan dan melaporkan keadaan sekarang.<sup>26</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu untuk memberi data yang seteliti mungkin mengenai suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.

Penelitian ini termasuk deskriptif analisis dikarenakan pada penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Palembang).

## 3. Sumber Data Penelitian

### a. Data Primer

---

<sup>25</sup> <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=yuridis+empiris+adalah> tanggal 16 Juni 2021 Pukul 02.43

<sup>26</sup> Sevilla, Ochave, Regal dan Uriarte, 1993, *Pengantar Metode Penelitian*, Alih Bahasa: Alimudin Tuwu, Penerbit UI, Jakarta, hlm. 61.

Data primer ini diperoleh dari sumber yang mengikat dalam pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan. Dalam penelitian ini menggunakan jenis serta sumber data primer, data primer sendiri merupakan data yang diperoleh penulis secara langsung dari masyarakat. Data ini diambil dari sumber individu atau perseorangan dengan cara melakukan sebuah wawancara terhadap narasumber. Wawancara itu sendiri merupakan cara untuk memperoleh sebuah keterangan yang diperlukan dalam suatu penelitian yang sedang dilakukan. Wawancara digunakan untuk melengkapi data dari peneliti yang tidak didapatkan dalam studi kepustakaan.

b. Data Sekunder

Dalam penelitian ini juga menggunakan jenis serta sumber data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.<sup>27</sup> Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu:

---

<sup>27</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 65

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor3).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum Sekunder merupakan data yang diperoleh melalui perantara berupa data dan informasi yang terdapat di dalam buku-buku literatur, hasil penelitian terdahulu, jurnal dan sebagainya yang dilakukan dengan teknik studi pustaka sebagai referensi untuk

mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan. Data sekunder yang digunakan sebagai berikut :

- 1) Buku-buku Literatur;
- 2) Jurnal Hukum dan Majalah Hukum;
- 3) Makalah, hasil-hasil seminar, majalah dan Koran, Tesis, artikel ilmiah dan disertai;
- 4) Pendapat praktisi hukum;
- 5) Hasil Penelitian.

3. Sumber Data Tersier

Data tersier adalah data hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti contoh kamus hokum, *ensiklopedia* yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

4. Metode Pengumpulan Data

1) Studi Kepustakaan

Studi pustaka merupakan merupakan teknik pengumpulan data tidak langsung dilakukan dan ditunjukkan pada subjek penalitian, dalam hal-hal data diperoleh dari literature-literatur, jurnal ilmiah, rancangan undang-undang, hasil penelitian, artikel ilmiah dan peraturan perundang-undangan terkait permasalahan yang diangkat oleh peneliti.

2) Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan atau juga disebut (*field research*) merupakan penelitian yang dilakukan dengan ,emgumpulkan data dan informasi yang diperoleh langsung dari responden. Terdapat beberapa cara pengumpulan data yaitu:<sup>28</sup>

- a. Metode observasi merupakan suatu teknik yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan secara teliti serta pencatatan secara sistematis<sup>29</sup>;
- b. Metode wawancara merupakan peran antara pribadi bertatap muka (*face to face*) secara terarah dan bebas terpimpin, Ketika seorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden terhadap data lapangan (primer) di kumpulkan dengan penulis mengadakan tanya jawab langsung dengan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Palembang.<sup>30</sup>

## 5. Metode Analisis Data

---

<sup>28</sup> Rahmatwinarwan92.blogspot.com/2018/11/pengertian-pemelitian-lapangan.html?m=1, diakses pada 20 November, Pukul 23.58 WIB.

<sup>29</sup> Suharismi Arikunto, *Dasar-Dasar Evaluasi Pendidikan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2013, hlm. 45

<sup>30</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.68

Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, yang dimulai dengan cara menginventarisasi peraturan perundang-undangan, doktrin, yurisprudensi yang kemudian akan didiskusikan dengan data yang telah diperoleh dari obyek yang diteliti sebagai satu kesatuan yang utuh, sehingga pada tahap akhirnya dapat ditarik pembahasan yang menggunakan teori-teori hukum dan dilanjutkan dengan kesimpulan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian. Metode ini memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya, dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan, untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.

Adapun pengolahan bahan hukumnya menggunakan beberapa teknik, yaitu :

a. Teknik deskripsi

Teknik deskripsi memaparkan situasi atau peristiwa. Dalam teknik deskripsi tidak mencari atau menjelaskan hubungan, tidak menguji hipotesis atau membuat prediksi.

b. Teknik Evaluasi

Teknik evaluasi adalah penilaian berupa tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, sah atau tidak sah oleh



peneliti terhadap suatu pandangan, pernyataan, baik yang tertera dalam bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

c. Teknik Argumentasi

Teknik argumentasi tidak bisa dilepaskan dari teknik evaluasi karena penilaian dari analisis harus didasarkan pada alasan-alasan yang bersifat penalaran hukum. Hasil analisis selanjutnya diberikan argumentasi untuk mendapatkan kesimpulan atas pokok permasalahan yang dibahas pada penelitian ini.

**H. Sistematika Penulisan**

Dalam penelitian ini disusun dalam sebuah Tesis yang terdiri dari 4 (empat) BAB, dan antara bab satu dengan bab yang lainnya, dan dengan sub-bab lainnya saling berkaitan dan tidak terpisahkan, adapun sistematika penulisan pada penelitian ini sebagai berikut :

**BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Dan Jadwal Penelitian.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka akan di bahas tentang ;  
Tinjauan Umum Tentang Tanah, Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan, Konsepsi Islam Tentang Hak Tanggungan

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas terkait perumusan masalah Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Palembang) yaitu:

- a. Bagaimana akibat hukum pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan di kantor Pertanahan Kota Palembang
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Kreditur Separati sebagai pemegang Hak Tanggungan atas sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang dibatalkan

### BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini menguraikan kesimpulan serta saran-saran tentang hal-hal yang menurut penulis perlu dilakukan perbaikan