

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG)**

TESIS



Oleh :

AQSA JANUAR WIDI KURNIANDA

NIM : 21301900011

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2020**

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna
mencapai derajat S2 dalam Kenotariatan**



Oleh :

AQSA JANUAR WIDI KURNIANDA

NIM : 21301900011

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSOLA)

SEMARANG

2021

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG)**

TESIS

Oleh:

AQSA JANUAR WIDI KURNIANDA

NIM : 21301900011

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,


Dr. H. Umar Ma'aruf, S.H., Sp.N., M.Hum
NIDN. 0617026801

Pembimbing II
Tanggal,


Dr. H. Djauhari, S.H., M.Hum
NIDN. 0001025214

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan


Dr. Maryanto, S.H., M.H
NIDN. 0629086301

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG)**

TESIS

Oleh:

AQSA JANUAR WIDI KURNIANDA

NIM : 21301900011

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 30 Agustus 2021
Dan Dinyatakan:

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum

NIDN: 0615076202

Anggota

Dr. H. Umar Ma'arif, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN: 0617026801

Anggota

Dr. H. Fauhari, S.H., M.Hum

NIDN: 0001025214

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Maryanto, S.H., M.Kn.

NIDN: 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Aqsa Januar Widi Kurnianda
NIM : 21301900011
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul

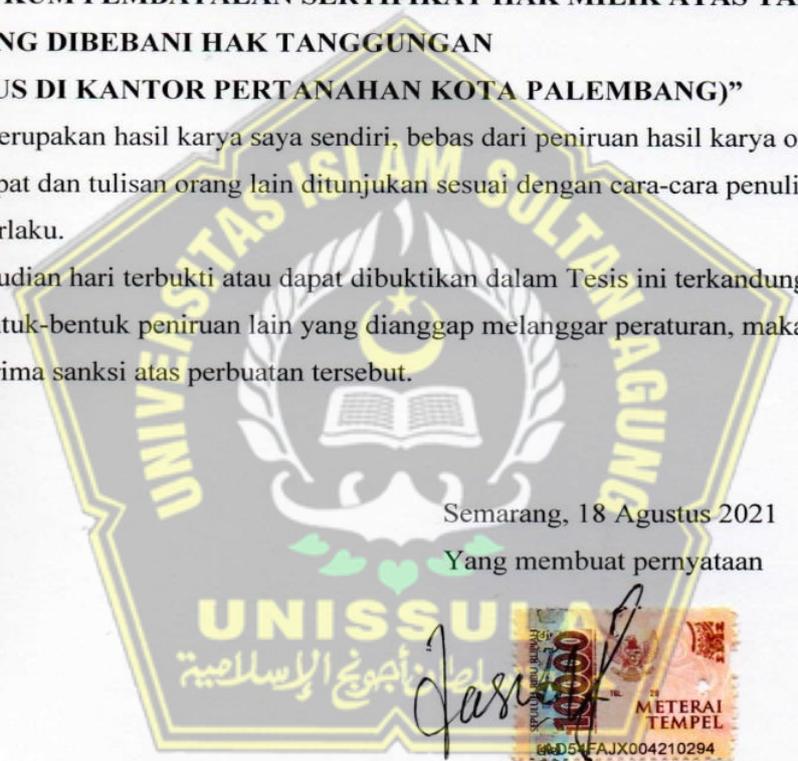
**“AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
YANG SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG)”**

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjukkan sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam Tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 18 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan



The image shows a large, semi-transparent watermark of the Universitas Islam Sultan Agung (UNISSUA) logo, which features a crescent moon, a star, and an open book. Overlaid on this watermark is a handwritten signature in black ink. To the right of the signature is a rectangular orange meter stamp (METERAI TEMPEL) with the value '10.000' and the text 'METERAI TEMPEL' and '66.D51FAJX004210294'.

AQSA JANUAR WIDI KURNIANDA

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aqsa Januar Widi Kurnianda

NIM : 21301900011

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :
**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG
SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN**

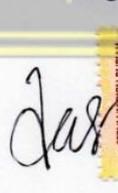
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 Agustus 2021

Yang menyatakan,

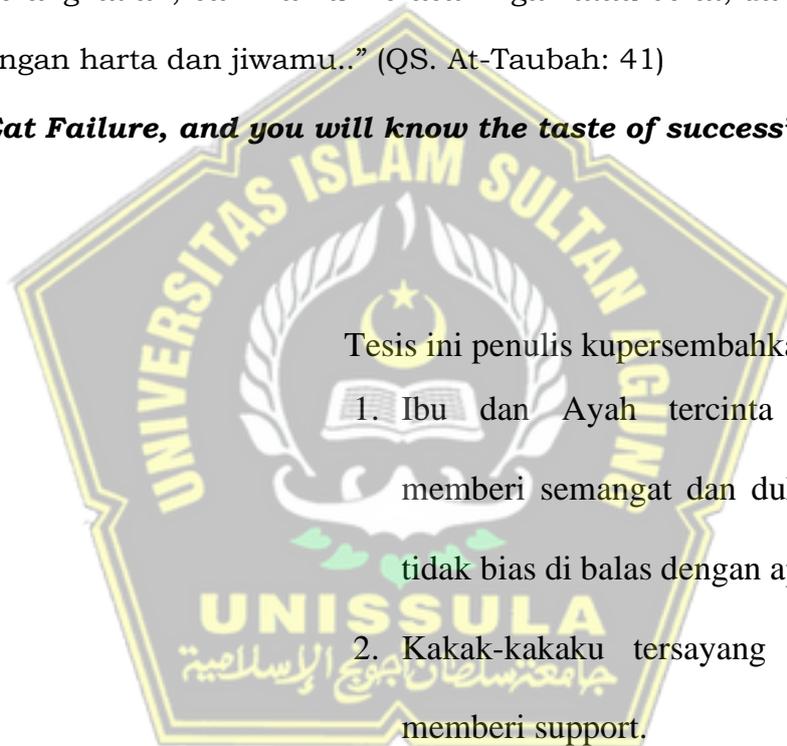



AQSA JANUAR WIDI KURNIANDA

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

- ✓ Jangan pernah menyerah apapun yang terjadi, sebab jika menyerah maka habislah sudah
- ✓ “Berangkatlah, baik kamu merasa ringan atau berat, dan berjihadlah dengan harta dan jiwamu..” (QS. At-Taubah: 41)
- ✓ **“Eat Failure, and you will know the taste of success”**



Tesis ini penulis kupersembahkan kepada:

1. Ibu dan Ayah tercinta yang telah memberi semangat dan dukungan yang tidak bias di balas dengan apapun.
2. Kakak-kakaku tersayang yang sudah memberi support.
3. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
4. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul "**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG)**". Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana magister kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

Dalam penulisan skripsi ini tidak lupa penulis menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Drs. H Bedjo Santoso, MT., PhD., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H,S.E, Akt., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.Kn, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah bersedia

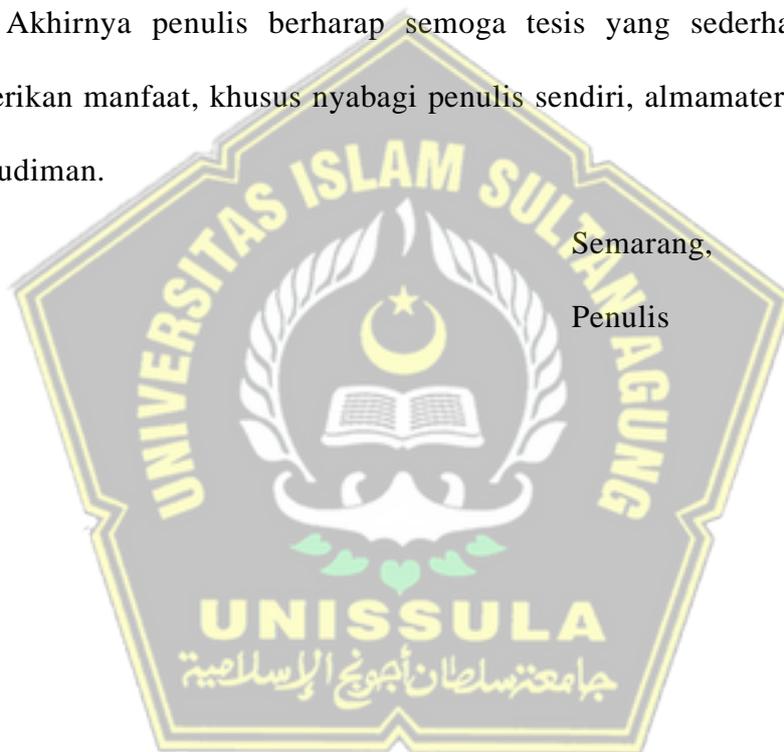
meluangkan waktu, mengarahkan, dan memberikan motivasi, saran kepada penulis sehingga karya ilmiah yang saya selesaikan ini dapat tersusun dengan baik.

5. Bapak H. Djauhari,S.H.,M.HUM ,selaku Dosen Pembimbing II Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang telah bersedia meluangkan waktu, mengarahkan, dan memberikan motivasi, saran kepada penulis sehingga karya ilmiah yang saya selesaikan ini dapat tersusun dengan baik.
6. Bapak/Ibu Dosen dan Karyawan Magister Kenotariatan Unniversitas Islam Sultan Agung yang telah membantu penulis dalam membekali ilmu dan memberi kelancaran dalam menyelesaikan Tesis ini.
7. Teristimewa kepada kedua orang tuaku tercinta, papa Kusmanto dan mama Erna Widi Harti,S.H yang telah mengasuh, membesarkan, dengan penuh kasih sayang dan cinta yang tak terhingga, serta memberikan dorongan moril, material dan spiritual, serta saudara-saudaraku yang tersayang.
8. Terimakasih buat Riswandi Imawan yang selalu ada dalam perjuangan penulis untuk memberi dukungan, support dan doa serta bantuannya selama ini dalam menyeseaikan skripsi ini.
9. Sahabat-sahabatku yang tersayang yang sudah memberikan semangat, Karina Laras N, Yonita Ersalina, Lulu febriuna, Ivana kalista.
10. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 2019 Reguler Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

11. Semua pihak yang telah memberikan kontribusi dalam penyelesaian Tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khusus nyabagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.



Semarang,

2021

Penulis

ABSTRAK

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. Demikian akan berimplikasi pada Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut.

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang sedang di bebani Hak Tanggungan di Kantor pertanahan Kota Palembang dan mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur separate sebagai pemegang Hak Tanggungan atas sertifikat Hak atas tanah yang dibatalkan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian ini maksudnya adalah 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 objek penelitian. Permasalahan penelitian di analisis dengan teori kewenangan, teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum. Penelitian ini dilaksanakan di Kota Palembang, dengan memilih instansi terkait dengan perkara ini, yaitu di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang sedang di bebani Hak Tanggungan, yaitu berubahnya posisi Kreditur, yang awalnya berkedudukan sebagai Kreditur preferent dimana mempunyai hak kebendaan selanjutnya berkedudukan sebagai kreditur konkurent yang mempunyai hak perseorangan. Perlindungan hukum terhadap kreditur atas hapusnya obyek hak tanggungan dapat diperoleh dengan Perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum refresif. Perlindungan hukum secara preventif ialah perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan yaitu bisa melalui perjanjian dengan memasukkan klausul perihal penggantian obyek tanggungan dengan benda lainnya yang dimiliki oleh debitur bilamana terjadi hapusnya hak atas obyek tanggungan yang dibebani hak tanggungan. Adapun perlindungan hukum secara represif dapat dicapai melalui mediasi (non-litigasi) yang mungkin Badan Pertanahan Nasional bisa menjadi fasilitator atau litigasi diperoleh kreditur dengan mengajukan gugat ke pengadilan bersamaan dengan permohonan peletakan sita jaminan terhadap harta pihak yang melakukan wanprestasi.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Pembatalan Sertifikat, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The state does not guarantee the truth of the physical data and juridical data presented and there is no guarantee for the certificate owner because at any time they will get a lawsuit from other parties who feel aggrieved by the issuance of the certificate. This will have implications for the Mortgage Rights that burden the land rights.

This study aims to find out the legal consequences of canceling a certificate of ownership of land that is being encumbered by Mortgage at the Land Office of Palembang City and to find out the legal protection for separate creditors as holders of Mortgage on the canceled land title certificate.

The approach method used in writing this law is sociological juridical. The sociological juridical approach in this study means that research is carried out with observation steps carried out in accordance with the formulation of the problem, collecting data from literature or doctrinal research from secondary materials and interviews and to find out the problems being researched which in this case relates to the object. study. The research problem is analyzed using the theory of authority, the theory of legal certainty, and the theory of legal protection. This research was carried out in the city of Palembang, by choosing the agency related to this case, namely the Land Office of Palembang City.

The results of the study indicate that the legal consequences of canceling the certificate of ownership of land that are being encumbered by Mortgage Rights, namely the change in the position of the creditor, which was originally domiciled as a preferred creditor who has material rights, then is domiciled as a concurrent creditor who has individual rights. Legal protection for creditors for the abolition of the object of mortgage can be obtained with preventive legal protection and repressive legal protection. Preventive legal protection is legal protection that is preventive in nature, that is, it can be through an agreement by including a clause regarding the replacement of the dependent object with other objects owned by the debtor in the event of the elimination of the right to the dependent object that is burdened with the mortgage. Meanwhile, repressive legal protection can be achieved through mediation (non-litigation) which may be the National Land Agency can be a facilitator or litigation obtained by creditors by filing a lawsuit to the court along with the application for the placement of collateral for the property of the party who defaults.

Keywords: Legal Consequences, Certificate Cancellation, Mortgage.

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.¹”

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

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

tersebut.² 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.³

Jaminan yang diatur dalam hak tanggungan hanya dibebankan pada tanah yang bersertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha⁴. 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

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

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

⁴ 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.⁵

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

⁵ 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.⁶

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

⁶ 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.⁷

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.⁸ 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

⁷ 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.

⁸ 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.⁹ 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

⁹ 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.¹⁰

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*)¹¹.

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:

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

¹¹ 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 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 :¹²

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

¹² 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.¹³

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

¹³ 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.¹⁴

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.¹⁵

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

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

¹⁵Ibid., 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.¹⁶

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

¹⁶ 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 pemerintah¹⁷.”

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

¹⁷ 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.¹⁸ 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.¹⁹ 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.²⁰

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

¹⁹ Ibid, hal. 69

²⁰ Ibid, hlm. 54

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

“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

²¹ 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.²²

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

²² 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.²³

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

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

menjawab isu hukum yang dihadapi.²⁴ 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

²⁴ 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.²⁵

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.²⁶

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

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

²⁶ 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.²⁷ 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:

²⁷ 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:²⁸

- a. Metode observasi merupakan suatu teknik yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan secara teliti serta pencatatan secara sistematis²⁹;
- 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.³⁰

5. Metode Analisis Data

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

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

³⁰ 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

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³¹

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan

³¹ Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Raja Grafindo. 1994. Hlm 17.

lebar.³² Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.³³

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

³² Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannnya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan , Jakaerta, hlm. 18

³³ Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

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 (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³⁴

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang

³⁴ <https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> diakses pada tanggal 04 Mei pukul 19.11 wib

angkasa diatasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

1. Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.

3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut: "Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Dalam hal mengatur dan menyalenggarakan penggunaan tanah tersebut, lebih lanjut diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara;
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- b. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- c. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu; dan,
- d. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Dalam memori penjelasan UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. perlu adanya suatu rencana (“*planning*”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk sebagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (“*national planning*”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“*regional planning*”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14).

Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat.

Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan

hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara

tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau penguasaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakilinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkret (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarki sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1);
2. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20);
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3);
4. Hak-hak perorangan;
 - a. Hak-hak atas tanah (pasal 4):

- Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).
 - Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53). 23Ibid.Hlm 201 39
- b. Wakaf (pasal 49)
 - c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
 - d. Hak Jaminan Atas Tanah:
 - Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51)
 - Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).24

4. **Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara, 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-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak permukaan, yaitu hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, termasuk warga negara Indonesia atau orang asing yang

bertempat tinggal di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang berkantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.³⁵

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara., sebagaimana disebut dalam Pasal 53

UUPA.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:³⁶

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

³⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 48.

³⁶ *Ibid*, hlm 90

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru.

Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian “dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi:

1. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu;

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, tetapi demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya.³⁷

Boedi Harsono berpendapat bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka karenanya wewenang-wewenang yang berasal daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri.

Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.

B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

³⁷ G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia*, PT Bineka Cipta. Jakarta. 1992. Hlm 2.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.³⁸

Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah

³⁸ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 86

dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.³⁹

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan sertifikat adalah:⁴⁰

“surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas sebuah tanah sering bermasalah di daerah yang kurang memahami hukum. Permasalahan yang terjadi bukan hanya permasalahan secara hukum, melainkan juga permasalahan mengenai fisik tanah tersebut. Seringkali masyarakat beranggapan bahwa dengan menguasai fisik tanah atau tinggal di atas sebidang lokasi dalam kurun waktu yang sudah lama, berarti tanah atau lokasi tersebut adalah milik mereka.

³⁹ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hlm 86

⁴⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002, hlm.122

Terhadap tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Surat Hak Guna Bangunan (SHGB). Namun, sering terjadi kasus kepemilikan ganda di Indonesia. Untuk lebih memastikan mengenai keaslian sertifikat, dapat ditanyakan ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan akan memberi informasi apakah sertifikat Anda bersih atau dalam sengketa. Pilihan lain untuk mengecek legalitas tanah dapat melalui bantuan Notaris atau PPAT.⁴¹

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Seperti mana ini terdapat kolerasi dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah

⁴¹ Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, dan Gunarto, 2017, *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*, Vol.5 No.1, Published By Master Of Notarial Of Law, Faculty of Law Unissula. Hal. 270, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2611/0>

Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni system publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan diterbitkannya sertifikat bertujuan untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁴²

2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa

⁴² Jimmy Joses Sembiring, 2010, Paduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta, Hlm. 43

selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Kedudukan Sertifikat Tanah

Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

- a. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama 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 menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor

pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sedangkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan bahwa:

“pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Jadi sertifikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Sebagai alat bukti yang kuat maka sertifikat mempunyai manfaat sebagai berikut :⁴³

- a. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
- b. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat sebagai jaminan.
- c. Dengan adanya surat ukur dalam sertifikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan lebih adil.

⁴³ Maria S.W. Sumarjono, Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria, Yogyakarta: Andi Offset, 982. hlm. 26

4. Sertifikat Cacat Hukum

a. Pengertian Sertifikat Cacat Hukum

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal. Yang dikategorikan sertifikat cacat hukum adalah:

- Sertifikat asli tapi palsu (aspal), dapat terjadi apabila sertifikat tanah tersebut diterbitkan secara resmi oleh Kantor Badan Pertanahan setempat, serta secara resmi merupakan turunan dari buku tanah, dan struktur yang ada di kantor badan pertanahan. Bukti kepalsuan sertifikat tersebut baru terungkap dalam hal terjadinya sengketa dan dalam pembuktian kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan permohonan. Hal ini biasa terjadi pada sertifikat yang sebenarnya pada saat pendaftaran dilakukan sudah ditarik dari peredaran setelah dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi setelah dibuktikan pemalsuannya melalui

keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- Sertifikat palsu, merupakan sertifikat tanah yang cacat hukum secara formal baik formal maupun materilnya, data dipalsukan. Buku sertifikat tanah dicetak dan ditanda tangani sendiri dengan meniru cara pengisian tanda tangan dan stempel yang sah. Sertifikat ini mudah diketahui pada waktu akan dilaksanakan perbuatan hukum seperti: jual beli, hibah, tukar menukar yang akan dituangkan dalam akte PPAT dan diketahui pada saat dilakukan pengecekan terhadap data-data pada sertifikat tersebut tidak tercantum dalam daftar pada kantor badan pertanahan setempat.
- Sertifikat ganda/tumpang tindih. Sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruh atau sebahagiannya. Terjadinya sertifikat ganda karena tidak ditetapkan peta pendaftaran.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Secara resmi Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan”, yang kemudian menjadi judul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan

dengan Tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan *hipotik* dan *credietverband*.

Sebelum jadi UUHT, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan jaminan hipotik, karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun sesudah berlakunya UUHT, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan hak tanggungan.⁴⁴

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jamina, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Pengertian hak tanggungan yang termaktub dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pengertian 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.⁴⁵

⁴⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 305

⁴⁵ 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.

Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.⁴⁶

Dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan diterangkan bahwa hak tanggungan merupakan lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat, dimana ciri-cirinya adalah :⁴⁷

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang

⁴⁶ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 24

⁴⁷ Fadhilah Sundah dan Jawade Hafidz, 2017, *Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris*, Vol.4 No.2, Published By Master Of Notarial Of Law, Faculty of Law Unissula, Hal. 291. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1799/1348>

dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji.⁴⁸

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir

⁴⁸ Wahyuning Ajimat dan Amin Purnawan, 2017, *Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang*, Vol.4 No.4, Published By Master Of Notarial Of Law, Faculty of Law Unissula, Hal. 667, <https://docplayer.info/86699543-Wahyuning-ajimat-amin-purnawan-mahasiswa-program-studi-magister-kenotariatan-universitas-islam-sultan-agung-dosen-fakultas-hukum-unissula.html>

karena perjanjian.⁴⁹ Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.⁵⁰

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.⁵¹

Berdasarkan sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas

⁴⁹ Adrian Sutedi. 2010, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21

⁵⁰ *Ibid*, Hlm.27

⁵¹ Salim, HS. 2007, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 7

kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian *accessoir*-nya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia.

Prinsipnya, Hak Tanggungan itu merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Jaminan yang diberikan yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditur-kreditur lainnya bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Perihal subjek Hak Tanggungan ini telah diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yang mana ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak

tanggungan. Di dalam sebuah perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:⁵²

- b. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- c. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan bilamana memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum

⁵² *Ibid.* hlm. 54

Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT).

Bilamana salah satu pihak, pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Kepada mereka yang akan menerima hak tanggungan, wajib untuk memperhatikan ketentuan dari Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Objek hak tanggungan terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;

- c. dan Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- d. Hak pakai, baik hak pakai atas tanah Negara maupun hak pakai atas tanah hak milik;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan.

Objek Hak Tanggungan akan menjadi luas jika dikaitkan dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berkenaan dengan penjaminan rumah susun beserta tempat dimana bangunan itu berdiri dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut yang berdiri di atas tanah hak milik.

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan secara tegas dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada dasarnya benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani Hak tanggungan, harus memenuhi syarat-syarat, yaitu:⁵³

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cedera janji (wanprestasi), benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum, dan
- d. Menentukan penunjukan dengan Undang-Undang.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.⁵⁴

⁵³ Budi Harsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, Hasil Seminar, Bandung, 1996, hal 5

⁵⁴ M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hlm. 28.

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang dimana menjadi patokan adalah tanggal pendaftaran/pencatatannya dalam buku tanah Hak tanggungan.⁵⁵ Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu pemberi hak tanggungan, penerima atau pemegang hak tanggungan. Dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 disebutkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan yang telah dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan, dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang bentuknya telah ditetapkan dalam aturan tersebut.

3. Berakhirnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 (empat) asas, yaitu sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (*asas droit de preference*). Hal ini berarti bahwa Kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Dalam hal ini apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*) maka

⁵⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1998, hal. 151

kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain, yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditor pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.⁵⁶

- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*asas droit de suite*). Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.⁵⁷ *Sifat droit de suite* ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan karena kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitor cidera janji walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain.

⁵⁶ Purwahid Patrik dan Kashadi, Op.cit, h. 53

⁵⁷ Sutan Remy Syahdeini, 2004, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 383

c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.

Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Adapun asas Publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan. Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialisitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan. Selain disebut dalam APHTnya, hak tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di

Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.⁵⁸

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.⁵⁹ Selain keempat asas diatas, terdapat juga asas-asas hak tanggungan lainnya yaitu:

Selain keempat asas diatas, terdapat juga asas-asas hak tanggungan lainnya yaitu :

1. Asas Alesi (Asas Perlekatan)

Baik perlekatan yang sifatnya horisontal maupun perlekatan yang sifatnya vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 42

⁵⁹ H. Salim HS., 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 190

yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, berdasarkan asas asesi maka benda- benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 571 KUHPerdota yang menyatakan: “Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.”

2. Asas Pemisahan Horisontal

Asas yang hanya mengakui hak atas tanah terbatas pada hak atas permukaan bumi saja dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah.

Asas pemisahan horisontal adalah asas yang didasarkan pada hukum adat. Berkaitan dengan penerapan asas pemisahan horizontal tersebut, Bachtiar Effendie mengemukakan bahwa tidak ada satu pasal pun dalam UUPA yang secara tegas telah menjabarkan asas pemisahan horizontal tersebut. Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak selalu mutlak diterapkan kendatipun UUPA telah mencabut Buku II KUHPerdota sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (termasuk mencabut Pasal 500 jo Pasal

571 ayat 1 jo Pasal 601 KUHPerdara). Penerapan asas pemisahan horizontal haruslah secara kasuistis atau perkasus sehingga dengan demikian penyelesaian kasustersebut akan dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.⁶⁰ Boedi Harsono sebagaimana dikutip oleh Bachtiar Effendie juga mengemukakan pendapatnya mengenai asas pemisahan horizontal. Beliau mengemukakan bahwa asas pemisahan horizontal di kota-kota tidak dapat dipertahankan secara mutlak, sebab di kota-kota, bangunan-bangunan pada umumnya permanen dan sulit bagi orang untuk mengetahui siapa pemilik bangunan, sehingga untuk kelancaran lalu lintas hukum, maka pemilik tanah dianggap pemilik bangunan di atasnya selama tidak dibuktikan orang lain pemiliknya. Di desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan (tanaman di atasnya), pemilik tanah dapat terpisah dari pemilik bangunan/tanaman di atasnya.

Kedua asas ini dapat dijadikan landasan dasar penerapan hak tanggungan dimana hak tanggungan dapat dijadikan sebagai jaminan terhadap benda tidak bergerak baik berupa tanah, tanah dan bangunan yang melekat padanya atau bangunan yang berdiri atas tanah tersebut terpisah dari status hak atas tanahnya. Bangunan yang terpisah dari hak atas tanah yang dapat dijadikan hak tanggungan apabila bangunan

⁶⁰ Bachtiar Effendie, 2003, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 90

tersebut didirikan diatas status tanah hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha dan hak sewa. Apabila bangunan tersebut didirikan atas hak milik maka bangunan tidak dapat dipisahkan dari tanahnya sebagai jaminan perlunasan hutang.⁶¹

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdapat di dalam Asas-asas dalam Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya. Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah

⁶¹ Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, hlm. 62

yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.⁶²

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

⁶² Sudaryanto. W, “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*”, *Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996*, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 10.

Proses pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan :

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan

atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.” Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya. Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam APHT. APHT ini merupakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Sifat otentik dari akta inilah merupakan unsur yang memenuhi keinginan terwujudnya kepastian hukum tersebut. Dalam Akta otentik itu sendiri mengandung pernyataan atas hak dan kewajiban seseorang atau individu (dalam bidang Perdata) dan oleh karena itu melindungi seseorang dalam kepentingan tersebut. Dengan memperhatikan ketentuan tersebut di atas, suatu akta pengalihan piutang secara cessie adalah merupakan akta otentik apabila akta tersebut memenuhi kriteria:⁶³

1. Dibuat dihadapan notaris Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut “UUJN”), dikatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Lebih lanjut lagi, di dalam ayat (7) ditegaskan kembali bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaries menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Dengan demikian, suatu akta pengalihan piutang secara Cessie yang dibuat dihadapan notaris adalah merupakan suatu akta otentik.

⁶³ Dessy Andyaningsih dan Umar Ma’ruf, 2018, *Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara*, Vol.5 No.1, Published By Master Of Notarial, Of Law, Faculty of Law Unissula, Hal. 92, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2535/1896>

2. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang. Bentuk suatu akta notaris harus memenuhi aturan-aturan sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Suatu akta terdiri dari Kepala Akta, Komparisi, Premisse Akta, Badan/Isi Akta, dan Akhir Akta. Untuk memperjelas hal ini, penulis membuat suatu contoh akta yang akan diuraikan sebagai berikut: Awal (Permulaan/Kepala) Akta, Komparisi, Premisse (*Recitals*) Akta, Isi/Badan Akta, Akhir/Penutup Akta

Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini.⁶⁴

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
4. Nilai tanggungan;

⁶⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008. *Hukum Jaminan Edisi Revis Dengan UUHT*, Bandung, Remaja Rosda Karya, hal. 66-6

5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Penjelasan atas Pasal 11 ayat (1) UUHT menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHT-nya batal demi hukum. Konsekuensi hukum bagi tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut, seyogyanya dicantumkan sebagai salah satu ayat atau pasal dalam Batang Tubuh UUHT dan tidak sekadar dikemukakan dalam Penjelasan.⁶⁵ Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas daripada Hak Tanggungan.⁶⁶

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

⁶⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Bandung: Alumni 2010, hal. 14

⁶⁶ *Ibid.* hal. 289

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 14 UUHT dijelaskan bahwa :

1. sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;
2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
3. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

5. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan *eksekutorial* pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁶⁷

5. Berakhirnya Hak Tanggungan

Berakhir atau hapusnya hak tanggungan tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut :

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Hapusnya hutang itu mengakibatkan hak tanggungan sebagai Hak *Accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin

⁶⁷ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Bandung, Makalah Seminar Nasional, 27 Mei 1996, hlm. 1

pelunasan dari hutang debitor yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya hutang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan;

2. Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan.

Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan apabila debitor atas persetujuan kreditor pemegang hak tanggungan menjual objek hak tanggungan untuk melunasi hutangnya, maka hasil penjualan tersebut akan diserahkan kepada kreditor yang bersangkutan dan sisanya dikembalikan kepada debitor. Untuk menghapuskan beban hak tanggungan, pemegang hak tanggungan memberikan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut kepada pemberi hak tanggungan (debitur). Dan pernyataan tertulis tersebut dapat digunakan oleh kantor pertanahan dalam mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang menjadi objek hak tanggungan yang bersangkutan, (sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 UUHT);

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Pembersihan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri hanya dapat dilaksanakan apabila objek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan. Dan tidak

terdapat kesepakatan diantara para pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek hak tanggungan dan beban yang melebihi harga pembeliannya, apabila pembeli tersebut membeli benda tersebut dari pelelangan umum. Pembeli yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang (yang daerah kerjanya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan) untuk menetapkan pembersihan tersebut dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang tersebut diantara para yang berpihutang (kreditur) dan para pihak berhutang (debitur) dengan peringkat mereka menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (3) UUHT).

Dan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tidak berlaku apabila:

- a. Pembelian dilakukan secara sukarela (tanpa melalui lelang);
 - b. Dalam APHT yang bersangkutan secara tegas diperjanjikan oleh para pihak bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT).
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Alasan hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak lain dan tidak bukan adalah sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sahnyanya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari sebidang tanah tertentu yang dijaminakan.

Dengan demikian, berarti setiap pemberian hak tanggungan harus memperhatikan dengan cermat hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Oleh karena itu, setiap hal yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah tersebut demi hukum juga akan menghapuskan hak tanggungan yang dibebankan di atasnya, meskipun bidang tanah dimana hak atas tanahnya tersebut hapus tetapi masih tetap ada, dan selanjutnya telah diberikan pula hak atas tanah yang baru atau yang sama jenisnya. Dalam hal yang demikian, maka kecuali kepemilikan hak atas tanah telah berganti, maka perlu dibuatkan lagi perjanjian pemberian hak tanggungan yang baru, agar hak kreditur untuk memperoleh pelunasan mendahului secara tidak pari passu dan tidak prorata dapat dipertahankan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria atau Peraturan Perundang-undangan lainnya yang mengatur pula tentang hal-hal yang

mengakibatkan hapusnya hak atas tanah. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 22 UUHT bilamana hak tanggungan telah dihapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada bukti tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Mengenai sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Jika sertifikat sebagaimana dimaksud diatas, karena sesuatu sebab tertentu tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

b. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pembiayaan (Akad Murabahah) Hukum Islam

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung

investasi yang telah direncanakan.⁶⁸ Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti Lembaga Keuangan Syariah selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Adapun pertimbangan bank dalam memberikan kredit dapat dikhususkan lagi menjadi beberapa faktor pertimbangan yaitu sebagaimana diatur dalam penjelasan terhadap Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang perbankan yang menyebutkan sebagai berikut:⁶⁹

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkerditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi

⁶⁸ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, Ed. 1, Cet. 1, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h. 681

⁶⁹ Arini Susanti dan Anis Mashdurohatun, 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pemberi Anggunan Dalam Transaksi Kredit Pada Lembaga Keuangan Bank (Kajian Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan) Pada BPD KK Susukan Kabupaten Semarang*, Vol.4 No.4, Published By Master Of Notarial Of Law, Faculty of Law Unissula, Hal. 682. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2511/1874>

kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, angunan, dana prospek usaha dari nasabah debitur.

2. Pengertian Akad Murabahah

Istilah yang berkaitan dengan perjanjian dalam Al Quran setidaknya dikenal dua macam, yaitu *akad* (*al- 'aqdu*) dan kata *'ahd* (*al- 'ahdu*). Al-Quran memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al-Quran berarti masa, pesan, penyempurnaan, dan janji atau perjanjian. Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan kata *Al 'ahdu* sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*.⁷⁰

Pengertian akad dan perikatan mempunyai persamaan dan perbedaan. Menurut ahli fikih perikatan adalah keadaan seorang berkewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan terhadap orang lain, seperti kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijual kepada pembeli, kewajiban pekerja untuk bekerja bagi orang yang mengontrak kerjanya dan kewajiban yang menggunakan barang milik orang tanpa izin untuk bertanggung jawab terhadap barang tersebut.

⁷⁰ Dewi Nurul Musjtari, 2012, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Parama Publishing, hlm.40

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Pada ketentuan Pasal 1 angka (4) dikemukakan bahwa, “akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank dengan Nasabah dan/atau pihak lain yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”.⁷¹

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik. Perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak), sehingga hukum perjanjian Islam yang rukun dan syariatnya telah diatur dalam Al-Quran, Hadits, Ijma’, dan qiyas menjadi relevan dan penting dalam operasional perbankan syariah.

Kata murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu ar- ribhu (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Jadi, murabahah diartikan dengan saling menambah (menguntungkan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan

⁷¹ Arnida Wahyuni Lubis dan M. Sholeh Shahfithrah, *Strategi Bank BRI Syariah Dalam Menangani Kredit Bermasalah Di BRI Syariah KC. Medan*, Vol.2, No.5, Juni 2018, hlm.1.

yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) yang diketahui penjual dan pembeli dengan tambahan keuntungan yang jelas. Jadi, murabahah artinya saling mendapatkan keuntungan. Dalam ilmu fiqh, murabahah diartikan menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas-jelas.

Murabahah dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan *bai al-murabahah liamir bisy-syira*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan. Muhammad mendefinisikan Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai'al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahannya.⁷²

Dalam pengertian lain murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal inilah yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.⁷³

Dalam transaksi murabahah bank tidak turut menanggung untung maupun rugi, melainkan lebih berperan sebagai *intermediator finacial*.

⁷² Muhammad Syafi'i Antoni, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* , Jakarta: Gema Insani, hlm.101.

⁷³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik, Cet. 1*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 101

Fikih menganggap murabahah berbeda dengan transaksi yang serupa dengan bunga, karena murabahah tidak selalu dihubungkan dengan tempo pinjaman, tetapi kelebihan dialokasikan untuk biaya pelayanan dan bukan karena pembayaran ditangguhkan.⁷⁴

3. Landasan Syariah Murabahah

Murabahah tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Qur'an dan Hadits, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Untuk itu referensi yang dirujuk untuk murabahah adalah nash al-Qur'an, Hadits maupun Ijma' yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya murabahah adalah salah satu bentuk jual beli. Adapun referensinya antara lain sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

4. Q.S Al-Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى
فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya :

“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang

⁷⁴ Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik, dan Prospek*, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2001), hal. 75

yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Maksud dari ayat ini adalah larangan riba. riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

Q.S An-Nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Maksud dari ayat ini adalah larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.

b. Al-Hadist

Hadist Nabi riwayat Ibnu Majjah :

Rasulullah saw bersabda: Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu pertama jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan ketiga mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk diperjual-belikan. (HR. Ibnu Majah)

5. Rukun dan Syarat Murabahah

Mengenai rukun dan syarat murabahah pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti para pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjual belikan merupakan barang yang halal, ada secara hakiki, dan dapat diserahterimakan. Namun, untuk sahnya akad murabahah, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:⁷⁵

- a. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli murabahah menjadi fasid.
- b. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.

⁷⁵ Rozalinda, 2016, *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hlm.84

- c. Modal merupakan *mal misliyyat* (benda yang ada perbandingan di pasaran) seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau perhisn.
- d. Murabahah tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara murabahah. Karena murabahah adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta riba adalah riba fadhal, bukan laba.
- e. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka murabahah tidak boleh dilakukan.

Syarat murabahah adalah sesuai dengan rukun murabahah yaitu:⁷⁶

1. Syarat orang yang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:

- a. Orang yang melakukan akad harus berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut Jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
- b. Yang melakukan akad jual beli adalah orang yang berbeda.

2. Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul

⁷⁶ Osmad Muthaher, 2012, *Akuntansi perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, Cet-Pertama, hlm.59

Menurut ulama fiqih, syarat ijab dan kabul adalah:

- a. Orang yang mengucapkan telah baliqh dan berakal
- b. Kabul sesuai dengan ijab
- c. Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majlis.

3. Syarat barang yang diperjualbelikan Syarat barang yang diperjualbelikan yaitu:

- a. Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupan untuk mengadakan barang itu
- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjual belikan.
- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung

6. Jenis-Jenis Murabahah

Adapun jenis-jenis murabahah sebagai berikut:⁷⁷

1. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jenis jual beli murabahah yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli murabahah sendiri. Dengan kata lain, dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah atau BMT

⁷⁷ Noriesta Juni Wardhani dan Moch. Dzulkirom AR dan Dwiatmanto, *Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN IB*, Vol.1 No.1, Januari 2015, hlm.3.

menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.

2. Murabahah berdasarkan pesanan

Sedangkan yang dimaksud dengan murabahah berdasarkan pesanan adalah jual beli murabahah yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah.

7. Penerapan dan Skema Murabahah

Murabahah merupakan skim fiqh yang paling populer diterapkan dalam perbankan syariah. Murabahah dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark-up atau margin keuntungan.

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

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

Bank-bank syariah umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Kemudian Dalam prakteknya di perbankan Islam, sebagian besar kontrak murabahah yang dilakukan adalah dengan menggunakan sistem murabahah kepada pemesan pembelian. Hal ini dinamakan demikian karena pihak bank syariah semata-mata mengadakan barang atau asset untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang memesannya. Jadi secara umum, skema dari aplikasi murabahah ini sama dengan murabahah berdasarkan pesanan.

Bank atau Lembaga Keuangan Syariah (BMT) bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (*supplier*) ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual tersebut dan jangka waktu pembayaran.

Harga jual ini dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlaku akad. Barang atau objek harus diserahkan segera kepada nasabah, dan pembayarannya dilakukan secara tangguh.⁷⁸



⁷⁸ Heri Sudarsono, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Jakarta: Ekonisia, hlm.63.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Palembang

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila tanah dikelola dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatannya dapat memberikan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Tanah adalah permukaan bumi, demikian dinyatakan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"). Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁷⁹

Hak atas tanah mengandung kewenangan, serta kewajiban bagi pemegang haknya untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari satu bidang tanah tertentu yang dimiliki. Pemakaiannya mengandung kewajiban untuk memelihara kelestarian kemampuannya serta mencegah rusaknya, berdasarkan tujuan pemberian dan isi haknya serta peruntukan tanahnya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan.

⁷⁹ Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan., hlm 18.

Maka dengan itu pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan untuk berbuat sewenang-wenang atas tanahnya, karena disamping kewenangan yang dimilikinya pemilik hak atas tanah juga mempunyai kewajiban-kewajiban tertentu dan wajib memperhatikan larangan-larangan yang berlaku untuknya. Fungsi sosial atas setiap hak atas tanah juga dapat senantiasa menjadi pedoman bagi pemegang hak atas tanah. Sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional adalah hukum adat.

Dalam hak atas suatu bidang tanah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama seseorang atau badan hukum, maka yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut sejak diterbitkannya sertifikat dengan mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan/atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.⁸⁰

Dalam hal ini sertifikat sebagai tanda bukti hak, bilamana dikaitkan dengan sistem publikasi di Indonesia, maka menganut sistem publikasi negatif yang mengarah kepada publikasi positif, dimana pemegang sertifikat dianggap sebagai pemilik hak atas tanah. Mengenai kekuatan hukum sertifikat sebagai tanda bukti hak, ketentuan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Berangkat dari uraian maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat 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 sertifikat itu tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Berkenaan dengan hak tanggungan maka apabila ada gugatan dari pihak ketiga untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah yang sedang dijadikan objek jaminan oleh debitur, dan kemudian atas gugatan itu oleh Pengadilan diputuskan bahwa pihak ketiga yang menggugat menjadi pemilik sah atas sertifikat hak atas tanah tersebut akan mengakibatkan hak debitur terhadap objek jaminan menjadi hapus, dimana hapusnya hak debitur terhadap objek jaminan akan mengakibatkan hapusnya hak tanggungan yang sedang berjalan.

Berikut ini contoh kasus mengenai pemberi Hak Tanggungan yang dinyatakan bukan sebagai orang/pihak yang berhak atas tanah tersebut dalam Putusan Pengadilan Tinggi No.94/Pdt/2011/PN.PLG,

Penggugat :

TNI AD Kodam II Siliwangi

Tergugat ;

1. Sammy Hamzah, alamat, Jln Musholla No. 20c, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan.
2. -Salahudin Bin Oesman, alamat Jl. Paka Rohim, Kelurahan Talang Semut Kecamatan Bukit Kecil, Kota Palembang.
- ITJE Mirdawati Binti Oesman, alamat Ngagel Timur, Surabaya.
-Ir. Nuzamir Usman Bin Oesman Jln. Poligo Kelurahan Karang Jaya, Kecamatan Gandus Palembang.
-Drs Syafari Bin Oesman Jl. Paka Rohim, Kelurahan Talang Semut Kecamatan Bukit Kecil, Kota Palembang.
3. Alwi Sutan Maradjo, alamat dahulu Jln Jl. Paka Rohim, Kelurahan Talang Semut Kecamatan Bukit Kecil, Kota Palembang.
4. Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, alamat Jl. A. Rivai No. 99, Kota Palembang.

Bahwa 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 Oesman 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 Putusan Pengadilan tinggi Negeri Palembang mengabulkan gugatan banding bahwa tanah yang terletak yang menjadi obyek sengketa yang terletak di jalan Diponegoro No. 26, Kota Palembang adalah sah tanah Negara yang dikuasai oleh TNI AD Kodam II/Swj.

Dengan adanya putusan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang mengabulkan gugatan penggugat dimana hak atas tanah yang 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.

Berdasarkan teori kewenangan pengadilan memiliki kewenangan dalam sengketa pertanahan karena sertifikat hak atas tanah masuk dalam rumusan pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan yang menyatakan bahwa: “Keputusan pengadilan adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat *konkret, individual, dan final*, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Menurut Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam pernyataannya bahwa cacat hukum administratif adalah: Kesalahan prosedur; Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; Kesalahan subjek hak; Kesalahan objek hak; Kesalahan jenis hak; Kesalahan perhitungan luas; Terdapat tumpang tindih hak atas tanah; Data yuridis atau data fisik tidak benar; serta Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.⁸¹

Dalam Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, pemahaman dari pembatalan hak atas tanah yaitu Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Cacat Hukum Administrasi atas sertifikat dapat saja terjadi di karenakan pegawai Badan Pertanahan yang lalai dalam pemeriksaan dokumen-dokumen untuk penerbitan sertifikat, walaupun dalam hal ini

⁸¹ Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

Pegawai sudah berusaha secara maksimal menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai arahan Peraturan Menteri Agraria tetapi dikarenakan seringnya para pemohon melakukan Pemalsuan data dan tanda tangan.⁸²

Berdasarkan peraturan tersebut Hasan Basri memberikan penjelasan perbandingan bahwa:⁸³ Definisi yang ada dalam Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 itu definisinya lebih luas dan tegas dari rumusan yang disebutkan dalam Pasal 1 angka (12) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 itu pembatalan tidak saja dapat dilakukan terhadap keputusan pemberian hak atas tanah, tetapi juga dapat dilakukan terhadap sertifikat hak atas tanah, meskipun dengan batalnya keputusan pemberian hak atas tanah maka sertifikat hak atas tanah serta merta menjadi batal juga. Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 dinyatakan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang mempunyai kepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada Menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam kasus tersebut diatas yang mana Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang menjelaskan bahwa di dalam Peraturan Kepala Pertanahan No. 4 Tahun 2006 Badan Pertanahan Nasional memiliki salah satu tugas dan fungsi

⁸² Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

⁸³ Hasan Basri, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Bina Cipta, Jakarta, 1989, hlm. 45

yaitu penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan, yang artinya bahwa Badan Pertanahan Nasional dapat memfasilitatori pertemuan antara Debitur dan Kreditur untuk menyelesaikan persilisan atas batalnya sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan oleh debitur.

Adapun tidak terjadi kesepakatan antara Debitur dan Kreditur, peraturan yang berlaku di Indonesia secara umum telah memberikan pengaman kepada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW), yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditur. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda debitur dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur.

Pada pasal 1131 BW menegaskan : “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Selanjutnya ditegaskan dalam Pasal 1132 BW : “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Perihal yang di jelaskan dalam Pasal 1131 BW dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Seorang kreditur dapat mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
- 2) Setiap bagian Kekayaan debitur boleh dijual guna untuk pelunasan tagihan kreditur;
- 3) Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan “persoon debitur”.⁸⁴

Pembagian dan pengelompokan terhadap kreditur dalam hukum perdata umum telah diatur dalam BW yang membagi kreditur menjadi macam, yaitu kreditur preferen dan kreditur konkuren. Kreditur Preferen adalah kreditur yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu dari pada kreditur lain dan kreditur preferen itu tagihannya didahulukan atau diistimewakan daripada tagihan-tagihan kreditur lain.⁸⁵ Sedangkan kreditur konkuren adalah kreditur bersaing yang artinya bahwa kreditur konkuren tidak mempunyai keistimewaan sehingga kedudukannya satu sama lain sama.⁸⁶ Kreditur tersebut bersaing satu dengan yang lainnya untuk memperoleh pembayaran dari hasil lelang, sehingga kedudukannya pun tidak diutamakan dalam pelunasan.⁸⁷ Kreditur konkuren adalah kreditur yang tidak diistimewakan dan atau bukan merupakan kreditur yang diperjanjikan sebelumnya, sehingga piutang-piutang dari kreditur konkuren merupakan piutang yang masuk dalam *boedel pailit* apabila debitur dinyatakan pailit oleh para krediturnya. Serta pelunaannya pun harus menunggu dari hasil sisa

⁸⁴ J.Satrio, *Op.cit.*, hlm. 34-35

⁸⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “*Hukum Jaminan*”, Bahan Ajar, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso, 2017, hlm. 6

⁸⁶ Trisadini Prasastinah Usanti, dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, 2016, hlm. 26

⁸⁷ Man S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni, 2014, hlm. 127

pelunasan atau pelelangan harta pailit dan sisa pelunasan tersebut harus dibagikan setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditur pemegang hak jaminan dan para kreditur dengan hak istimewa secara proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditur konkuren tersebut (*pari passu pro rata parte*).⁸⁸

Berkaitan dengan hilangnya hak atas tanah, maka berkaitan pula dengan hapusnya Hak Tanggungan. Hapusnya hak tanggungan diatur Pasal 18 UUHT, ayat (1) dari pasal tersebut menegaskan bahwa: Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut: pertama, Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan; kedua, Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan; ketiga, Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; kelima, Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 20 UU Hak Tanggungan menegaskan, bahwa jaminan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditur, yaitu untuk menjamin dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur dalam suatu perikatan yang dilakukan dengan debitur akan diterimanya kembali. Jaminan memberikan kepastian hukum kepada kreditur, bahwa debitur akan mengembalikan dana yang telah diterimanya sesuai dengan perjanjian pengikatan jaminan.

Hal tersebut dapat dijelaskan lebih jelas dengan gambaran sebagai berikut dalam hak tanggungan yang dijadikan pilihan untuk mengikat perjanjian, maka yang muncul adalah perjanjian hutang piutang sebagai

⁸⁸ Sutan Remy Sjahdeini, Hukum Kepailitan, Jakarta: Grafiti, 2010, hml. 6-7

perjanjian pokok, dan perjanjian jaminan tanah sebagai perjanjian tambahan. Apabila tanah yang dijadikan objek jaminan hapus maka perjanjian pokok tetap masih ada, yaitu hutang pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan tetap masih ada, tidak ikut hapus bersama dengan objek jaminan. Perjanjian hutang piutang yang terjadi dengan jaminan hak tanggungan antara penerima dan pemberi Hak Tanggungan, terdapat dua unsur penting yaitu perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokok dan perjanjian jaminan hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan.⁸⁹

Terlihat dari Pasal 18 ayat (1) angka (4) UUHT tersebut, bahwa Hak Tanggungan juga menjadi hapus bilamana hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu juga hapus, Artinya hak tanggungan tersebut tidak dapat lagi dijadikan sebagai jaminan kebendaan terhadap suatu perjanjian pokok yang telah dibuat sebelumnya. hal ini cukup dapat dimengerti karena berdasarkan uraian sebelumnya dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan adalah hak kebendaan, bilamana obyek kebendaan itu hilang maka jaminan hak kebendaan itupun tidak ada artinya lagi.⁹⁰

Hapusnya pembebanan hak atas tanah meskipun sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh BPN sebagai badan atau Pejabat TUN yang mana tergolong sebagai KTUN, jika sertifikat hak atas tanah itu dibatalkan atas putusan Pengadilan TUN, sertifikat Hak Tanggungan tidak perlu dimohonkan pembatalan, melainkan akan batal dengan sendirinya. Hal ini

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

berarti bahwa dengan dibatalkannya sertifikat hak atas tanah, maka sertifikat Hak Tanggungan menjadi batal dengan sendirinya, dengan kata lain tidak perlu pula dimohonkan pada Pengadilan TUN, melainkan batal dengan sendirinya atau cukup dimohonkan pembatalan pada BPN. Dan bilamana sertifikat dibatalkan, maka sesuai Pasal 18 UUHT, dengan itu akan diikuti dengan hapusnya Hak Tanggungan.⁹¹

Maka menurut penulis dikaji dengan teori kepastian hukum bahwa meskipun telah lahir sertifikat hak atas tanah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, tidak berarti akan bebas dari gugatan orang lain yang berkeberatan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut. melaikan itu juga dapat terjadi cacat administratif dalam penerbitannya, oleh dari itu konsekuensi yuridisnya ialah pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut.

Dan Bilamana hak tanggungan dibatalkan, akan ada konsekuensi hukum posisi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, yaitu yang pertama status sebagai kreditur preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan (karena APHT, sebagai perjanjian jaminan kebendaan, memiliki prinsip kepemilikan dan kepemilikan (*de preferensi, profesionalisme dan publisitas*), dan kemudian membatalkan hak tanggungan, Status seorang kreditur berubah menjadi kreditur konkuren yang sekaligus mempunyai hak Perorangan yang bertindak sebagai jaminan umum atau hak yang timbul dari undang-undang disebabkan oleh hukum yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPdata.

⁹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

Maka dapat disimpulkan dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lainnya, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibanding jumlah keseluruhan utang debitur.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separati Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dibatalkan

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa telah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti Lembaga Jaminan yang Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah, yang bertujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.

Hak Tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu memiliki salah satu asas yaitu antara lain adalah memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada

kepercayaannya.⁹² Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya dalam hal hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

Dalam hal ini sifat dari jaminan Hak Tanggungan adalah merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh demikian, hapusnya Hak Tanggungan tergantung atas perjanjian pokoknya, yaitu utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Namun, melihat dari kuatnya kedudukan Hak Tanggungan dalam hukum yang memberikan hak *eksekutorial* serta memberikan hak istimewa atau hak didahulukan pelunasannya bagi kreditor terhadap kreditor lainnya dengan langsung menjual dengan pelelangan umum apabila debitur wanprestasi. Sehingga menurut penulis hapusnya hak tanggungan disebabkan permasalahan dalam kasus ini berdampak pada hilangnya hak eksekutorial dan hak istimewa terhadap kreditor dalam pelunasan utang merupakan kerugian dan suatu permasalahan hukum. Karena dengan demikian dapat mempengaruhi atau membuka besarnya resiko bermasalahnya kredit yang dapat menyebabkan tidak sehatnya perkonomian bank.

Proses pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang

⁹² Adrian Sutedi, *Op. cit*, hlm. 56.

yang dijamin dan tahap pendaftarannya di laksanakan oleh Kantor Pertanahan.

Dan saat lahirnya hak tanggungan perlu adanya Perlindungan Hukum yang mengikuti ketentuan Pasal 18 ayat (4) ini yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus. Jika didasari dari ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan hak sertifikat hak milik yang sedang dijamin maka hapuslah hak debitur atas tanah tersebut dan berarti hak tanggungan terhapus, namun bukan berarti hutang juga terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, yaitu Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Kedudukan kreditur setelah hapusnya hak milik atas tanah sebagai objek jaminan hak tanggungan akan berubah. Dimana yang pada awalnya kreditur berkedudukan sebagai kreditur preferen atau kreditur yang diutamakan pembayaran pelunasan hutangnya akan berubah menjadi kreditur konkuren. Jika Hak Tanggungan hapus, kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren. Dimana, kreditur tidak lagi memiliki hak yang diistimewakan melainkan

hanya berkedudukan sebagai kreditur biasa. Tentu hal ini membuat kreditur tidak dapat lagi terjamin dan kemungkinan dapat membawa kerugian yang sangat besar bagi kreditur.⁹³

Oleh karena itu hanya dapat digunakan dengan jaminan umum yaitu pasal 1131 KUHPerdara yang isinya: “Segala kebendaan pihak yang berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Berlakunya jaminan secara umum belum merupakan jaminan bagi bank untuk mendapatkan pelunasan terhadap kredit bermasalah. Hal ini bisa terjadi apakah debitur tidak memiliki kemampuan finansial selain dari Hak Milik tersebut, atau bisa saja debitur menggantungkan usahanya terhadap bangunan dengan Hak Milik tersebut yang mana ketika hak tersebut hilang maka hilanglah juga kemampuan ekonomi debitur dalam melunasi hutangnya. Oleh sebab itu perlu dikaji mengenai bentuk perlindungan hukum lain secara perdata jika terjadi hal-hal sedemikian rupa dalam mengambil pelunasan kredit tersebut. pihak kreditur (biasanya dan terutama adalah bank) memandang perlu untuk meminta diikatnya suatu jaminan khusus sebagai wujud dari prinsip kehati-hatiannya. Bilamana pihak kreditur adalah bank, maka ketentuan ini tercermin dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), yang mana

⁹³ Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang. Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

ditegaskan dalam pasal tersebut bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang dijanjikan. Sedangkan bilamana kreditor itu adalah pihak non-bank, maka jaminan khusus ini tercermin hanya dari Pasal 1132 BW.

Pelaksanaan perkreditan bank memiliki risiko yang tinggi, dan bank sudah lama mengetahuinya. Adanya risiko gugatan yang diajukan oleh pihak lain yang berhak atas kepemilikan obyek hak tanggungan debitur sudah banyak terjadi. Dapat disimpulkan bahwa dalam proses pemberian kredit, agar dapat berjalan dengan lancar dan penagihan piutang, setiap bank harus mengikuti prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usaha.

Terdapat 5 (lima) prinsip dalam perkreditan yang dapat memberikan informasi mengenai itikad baik dan kemampuan membayar nasabah agar melunasi kembali pinjaman beserta bunganya. Kelima prinsip itu adalah:⁹⁴

1. *Character* (kepribadian)

Dengan berbekal pengalaman di lapangan, kepribadian seseorang dapat diketahui melalui gaya bicara, temperamen, kebiasaan sehari-hari, gaya hidup, pergaulan dan track record dengan rekan-rekan bisnisnya

2. *Capacity* (kemampuan)

Selain mengetahui sumber pembayaran, juga bagaimana prediksi keberhasilan calon debitur dalam merealisasi rencana yang telah

⁹⁴ Baidrun Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hal. 13.

ditetapkan sesuai dengan budget yang diajukan dalam rangka pengajuan kredit. Kemampuan laba calon debitur dapat dilihat dari performance tahun lalu, sekarang dan akan datang.

3. *Capital* (permodalan)

Modal merupakan hal yang sangat penting, karena ada kalanya bank mensyaratkan berapa maksimum pinjaman yang wajar dibanding dengan total modal yang dimiliki debitur.

4. *Condition of Economic* (kondisi ekonomi)

Faktor ekonomi sangat berpengaruh terhadap kelangsungan hidup usaha calon debitur, sebelum mengetahui secara mendalam mengenai bisnis calon debitur.

5. *Collateral* (jaminan)

Jaminan utama pinjaman adalah kelayakan dari usaha itu sendiri sedangkan jaminan tambahan ada dua yaitu jaminan material dan non material. Untuk menghindari terjadinya pemalsuan bukti pemilikan, maka sebelum dilakukan pengikatan harus diteliti mengenai status yuridisnya bukti pemilikan dan orang yang menjaminkan. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari gugatan oleh pemilik jaminan yang sah.

Bank dalam pemberian kredit, selain menerapkan prinsip-prinsip di atas juga menerapkan apa yang dinamakan prinsip 5P sebagai berikut: ⁹⁵

1. *Party* (para pihak)

⁹⁵ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 24- 26.

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu para pemberi kredit harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak, yang dalam hal ini adalah debitur. Bagaimana karakternya, kemampuannya, dan sebagainya.

2. *Purpose* (tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditur. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan pendapatan. Harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.

3. *Payment* (pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Jadi harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti debitur mempunyai sumber pendapatan, dan apakah pendapatan tersebut cukup untuk membayar kembali kreditnya.

4. *Profitability* (perolehan laba)

Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu, kreditur harus berpartisipasi apakah laba yang akan diperoleh lebih besar dari bunga pinjaman dan apakah dapat menutupi pembayaran kembali kredit.

5. *Protection* (perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar prediksi semula.

Perlindungan hukum terhadap kreditur adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada hak-hak kreditur dalam pemberian kredit sehingga tercapainya keadilan baik yang terdapat dalam peraturan hukum maupun dalam perjanjian-perjanjian antara kreditur dengan debitur.⁹⁶ Perlindungan hukum disini bertujuan untuk memperkecil resiko bahkan sampai menghilangkan resiko yang mungkin timbul maupun yang sudah timbul/terjadi.

Dalam hal ini juga Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang mengeluarkan hak atas tanah yaitu sertifikat hak bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap produk yang di buat maka Pihak Badan Pertanahan Nasional melakukan tahapan yang sangat ketat dengan mengecek keseluruhan warkah atas sertifikat tersebut serta persyaratan dalam pengajuan perubahn hak atas sertifikat dan jika mana ditemukan ketidak sesuaian maka tidak akan di lanjutkan untuk perubahan hak atas sertifikat tanah.⁹⁷

Menurut penulis dikaji dengan teori kewenangan bahwa BPN dapat diklarifikasikan sebagai Pejabat TUN, yang mana berwenang untuk melaksanakan tugas Pemerintahan dengan mendaftarkan tanah dan

⁹⁶ Titik Triwulan Tutik, 2008, Hukum Perdata dalam Sistim Hukum Nasional, Kencana Prenada Media Group, Surabaya, hlm. 358

⁹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Dengan ini dapat di kaji Pemerintah memberikan kewenangan kepada BPN, berkaitan dengan kewenangan ini.

Ketentuan ketentuan hukum yang menjamin dan memberikan perlindungan kepada hak kreditur tersebut dapat juga ditemukan dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pelaksanaan ketentuan ketentuan hukum tersebut tergantung dari kreditur untuk mempertahankan hak hak nya serta itikad baik dari para pelaksana penegak hukum terutama para hakim dari semua tingkat peradilan. Dalam penanganan kredit macet, perbankan saat ini kurang memberikan perlindungan terhadap hak hak kreditur. Upaya menangani kredit macet tersebut pemerintah tidak menerapkan hukum yang ada tetapi menerapkan peraturan hukum baru. Peraturan hukum yang baru hanya membuat pelaksanaan pelunasan piutang kreditur menjadi terhambat.⁹⁸

Keputusan menteri keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang mengatur bahwa pelaksanaan lelang eksekusi harus diberhentikan apabila terdapat gugatan pihak ketiga selain debitur/ tereksekusi terhadap kepemilikan objek jaminan. Peraturan mengenai penyelesaian masalah pelunasan piutang kreditur tidak terjamin. Peraturan itu malah berdampak menghambat proses pengembalian piutang dalam kegiatan usaha Bank selaku kreditur yang berakibat pada kesehatan Bank dan dana masyarakat.

⁹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

Putusan MA Nomor 3201K/PDT/1984 tanggal 30 Januari 1986, hukum positif Indonesia juga menyediakan beberapa alternative yang dapat ditempuh oleh kreditur dalam mengambil pelunasan kembali atas piutang yang mengalami kemacetan dalam pengembaliannya, yaitu:

- a. Mengajukan gugatan secara perdata;
- b. Mengajukan permohonan eksekusi atas dasar Pasal 224 HIR;
- c. Menyerahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- d. Mengajukan permohonan lelang atas dasar Pasal 1178 ayat (2) BW;
- e. Melakukan penjualan dibawah tangan atas dasar Pasal 17 ayat (1) UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS).

Indonesia memiliki beberapa alternatif penyelesaian sengketa yang digunakan yaitu upaya litigasi dan non litigasi. Litigasi pada kenyataannya disebut sebagai gugatan. Menurut Sudikno Mertokusumo gugatan adalah tuntutan hak yaitu tindakan yang bertujuan memberikan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*).⁹⁹

Bilamana dikaji secara teori perlindungan hukum maka apa yang dimaksud dengan perlindungan hukum itu sendiri yaitu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi. Pada dasarnya, peralihan kedudukan kreditur dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren tetap memberikan perlindungan hukum, yaitu perlindungan hukum secara umum pada Pasal

⁹⁹ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty*, Yogyakarta, hlm. 52

1131 KUHPerdara dimana segala harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan utang piutang apabila terjadi wanprestasi. Akan tetapi, dalam konteks ini bentuk perlindungan hukum yang diberikan juga mengalami degradasi atau melemah secara yuridis. Karena jika melihat dari resiko yang akan ditanggung oleh bank adalah tidak sebanding dengan kehilangan hak istimewa terhadap perlakuan objek Hak Tanggungan. Dengan demikian bentuk perlindungan hukum yang bisa ditempuh dalam permasalahan ini adalah perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum refresif.¹⁰⁰

Perlindungan hukum preventif itu sendiri adalah perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Artinya setelah adanya putusan Pengadilan yang membatalkan sertifikat Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan tersebut, pada prinsipnya perjanjian kredit masih berlaku, karena Hak Tanggungan itu sendiri sifatnya adalah perjanjian tambahan. Sehingga tidak dapat dikatakan kredit tersebut langsung bermasalah, akan tetapi resiko hilangnya Hak Tanggungan ini akan berdampak dalam pelunasan hutang piutang jika terjadi kredit bermasalah. Karenanya perlu suatu pencegahan sebagai upaya yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur yaitu dengan berlandaskan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara yaitu asas itikad baik untuk dilakukannya mediasi antara kedua belah pihak mengenai benda jaminan tersebut, apakah dengan adanya pemberian jaminan atau agunan baru oleh pihak debitur kepada kreditur atau juga dengan penjaminan secara *borgtoch*.

¹⁰⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, Op. cit, hlm. 262.

Bentuk perlindungan hukum lain yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan perlindungan hukum yang represif yaitu perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Yang mana bertujuan untuk menyelesaikan sengketa antara kreditur dengan debitur jika terjadi kredit bermasalah dalam hal perjanjian Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak atas tanah Hak Milik yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut. Dimana pihak debitur harus berkewajiban untuk melunasi sisa-sisa hutang yang masih ada kepada kreditur, sehingga kreditur berhak melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan si debitur untuk mengambil keuntungan dan melunasi hutang debitur.

Menurut Moch. Isnaeni, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugat ke pengadilan bersamaan dengan permohonan peletakan sita jaminan terhadap harta pihak yang melakukan wanprestasi. Berdasarkan gugatan tersebut apabila diputuskan bahwa pihak yang wanprestasi terbukti bersalah maka wajib untuk memenuhi isi putusan hakim yang sudah *in kracht* yakni membayar ganti rugi.¹⁰¹

Pasal 1243 BW menentukan : “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya

¹⁰¹ Moch. Isnaeni, *Lembaga Jaminan Kebendaan Dalam Burgerlijk Wetboek : Gadai Dan Hipotek*, Revka Petra Media, 2016, hlm. 5

dapat diberikan dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Berdasarkan pasal ini, ada dua cara penentuan titik awal penghitungan ganti kerugian, yaitu sebagai berikut:

- a. Jika dalam perjanjian itu tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya.
- b. Jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut.

Dalam perlindungan hukum represif ini, artinya perlindungan hukum ini akan digunakan pada saat terjadi kredit macet dan agunan itu sendiri telah dihapuskan. Yang dimana pihak kreditur dapat melakukan perlindungan hukum represif ini dan dapat dicapai melalui mediasi (non-litigasi) yang mungkin Badan Pertanahan Nasional bisa menjadi fasilitator atau litigasi (lembaga pengadilan).¹⁰²

Maka menurut penulis jika dikaji secara teori perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa bank memiliki perlindungan terhadap pelunasan piutangnya. Meskipun terdapat gugatan pihak lain terhadap objek jaminan yang dijadikan Hak Tanggungan, bank tetap berhak atas pelunasan piutangnya. Upaya yang harus dilakukan bank adalah melakukan upaya litigasi berperkara perdata sesuai dengan Putusan MA Nomor 3201

¹⁰² Hasil wawancara dengan Bapak Norman Subowo, Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Pada Hari Senin, 08 Juli 2021. Pukul 10.00 WIB

K/Pdt/1984. Bank diluar upaya tersebut juga dapat mencari jalan keluar non litigasi dengan debitur untuk melunasi hutangnya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat hapusnya obyek Hak Tanggungan yaitu sertifikat hak atas tanah sebagai perjanjian kebendaan tidak berarti menghapuskan kewajiban seseorang sebagai debitur, yang melainkan mempunyai akibat hukum yaitu yang pertama status akibat hukum pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan, yaitu berubahnya posisi Kreditur, yang awalnya berkedudukan sebagai Kreditur preferent yang mempunyai hak kebendaan kemudian berkedudukan sebagai kreditur konkurent yang mempunyai hak perseorangan. Yang dapat disimpulkan dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lainnya, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibanding jumlah keseluruhan utang debitur.
2. Bentuk perlindungan hukum yang bisa ditempuh dalam permasalahan ini adalah perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum refresif. Perlindungan hukum secara preventif ialah perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan yaitu bisa melalui perjanjian dengan memasukkan klausul perihal penggantian obyek tanggungan dengan benda lainnya yang dimiliki oleh debitur bilamana terjadi hapusnya hak atas obyek

tanggungan yang dibebani hak tanggungan. Adapun perlindungan hukum secara represif dapat dicapai melalui mediasi (*non-litigasi*) yang mungkin Badan Pertanahan Nasional bisa menjadi fasilitator atau litigasi diperoleh kreditur dengan mengajukan gugat ke pengadilan bersamaan dengan permohonan peletakan sita jaminan terhadap harta pihak yang melakukan wanprestasi.

B. Saran

1. Pemerintah harus menerbitkan suatu regulasi dalam suatu peraturan baik mungkin dengan merevisi Undang-Undang Hak Tanggungan ataupun diterbitkannya suatu peraturan pelaksana dari Hak Tanggungan yang bisa memberikan perlindungan kepada kreditur ketika hapusnya hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, yang salah satunya menegaskan bahwa ketika hapusnya hak tanggungan karena cacat administrasi dalam proses pendaftarannya maka debitur harus memberikan jaminan pengganti kepada kreditur guna pelunasan hutang debitur agar dapat memberikan rasa aman baik bagi kreditur maupun debitur dalam pelaksanaan perjanjian kredit sehingga kedudukan dan karakteristik hak tanggungan tetap terjaga.
2. Perihal melindungi kepentingan kreditur terhadap permasalahan ini maka dalam perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur dibuatlah klausula di dalam akta perjanjian kredit yang menegaskan bahwa hutang tersebut dapat ditagih dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas apabila si debitur dinyatakan debitor dinyatakan tidak memiliki

kewenangan terhadap objek jaminannya tersebut, dan debitor kehilangan hak untuk mengurus harta bendanya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Adrian Sutedi. 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Arnida Wahyuni Lubis dan M. Sholeh Shahfithrah, 2018, *Strategi Bank BRI Syariah Dalam Menangani Kredit Bermasalah Di BRI Syariah KC. Medan*, Vol.2, No.5.
- Bachtiar Effendie, 2003, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Baidrun Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia,
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-8. (Jakarta: Djambatan)
- Boedi Harsono, 1996, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan, Hasil Seminar*, Bandung.
- Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, 1996, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Bandung, Makalah Seminar Nasional.

- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung.
- Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo.
- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, PT Bineka Cipta. Jakarta.
- H. Salim HS., 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hasan Basri, 1989, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Bina Cipta, Jakarta,
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2017, *Hukum Jaminan, Bahan Ajar*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung/
- Heri Sudarsono, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Jakarta: Ekonisia/
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung/
- Jimmy Jose Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Cetakan ke-2. Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana.
- Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayu media publishing, Malang.
- Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayu media publishing, Malang,

- Lexy. J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Man S. Sastrawidjaja, 2014, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung: Alumni
- Muhammad Syafi'i Antoni, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* , Jakarta: Gema Insani.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Lembaga Jaminan Kebendaan Dalam Burgerlijk Wetboek : Gadai Dan Hipotek*, Revka Petra Media.
- Maria S.W. Sumarjono, 1999, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta: Andi Offset,
- Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, 2001, *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik, dan Prospek*, Serambi Ilmu Semesta, Jakarta.
- Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Noriesta Juni Wardhani dan Moch. Dzulkirom AR dan Dwiatmanto, 2015, *Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN IB*, Vol.1 No.1
- Osmad Muthaher, 2012, *Akuntansi perbankan Syariah*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Paulus Hadisoepromptop, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang
- Peter Mahmudi Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2006, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat Indonesia (sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh*

pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan administrasi negara), Bina Ilmu, Surabaya.

- Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rusmadi Murod, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, Bandung.
- Rozalinda, 2016, *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Ridwan H. R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafind Persada, Jakarta
- Salim, HS. 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudaryanto. W, 1996, “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*”, *Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta,
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suharismi Arikunto, 2013 , *Dasar-Dasar Evaluasi Pendidikan*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Sutan Remy Syahdeini, 2004, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sutan Remy Sjahdeini, 2010, *Hukum Kepailitan*, Jakarta: Grafiti,
- Sevilla, Ochave, Regal dan Uriarte, 1993, *Pengantar Metode Penelitian*, Alih Bahasa: Alimudin Tuwu, Penerbit UI, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press. Jakarta.
- Stout HD, 2004 de Betekenissen van de wet, *dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung
- Salim HS, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada penelitian tesis dan disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta

Sutan Remy Sjahdeini, 2010, *Hukum Kepailitan*, Grafiti, Jakarta.

Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum* : PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Tampil Anshari. 2005. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press

Trisadini Prasastinah Usanti, dan Leonora Bakarbesy, 2016, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media.

Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistim Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Surabaya

Tim Penyusun, 1989, *Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta

B. Peraturan Perundangan-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

C. Lain – Lain

Wahyuning Ajimat dan Amin Purnawan, 2017, Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang , Vol.4 No.4

Fadhilah Sundah dan Jawade Hafidz, 2017, Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris , Vol.4 No.2

Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, dan Gunarto, 2017, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah , Vol.5 No.1

Dessy Andyaningsih dan Umar Ma'ruf, 2018, Pengalihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara, Vol.5 No.1

Ariani Susanti dan Anis Mashdurohatun, 2017, Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pemberi Anggunan Dalam Transaksi Kredit Pada Lembaga Keuangan Bank (Kajian Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan) Pada BPD KK Susukan Kabupaten Semarang, Vol.4 No.4

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

<https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/> diakses pada tanggal 04 Mei pukul 19.11 wib