

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki nilai tinggi bagi siapapun yang telah memilikinya ditengah masyarakat. Oleh karena itu tanah merupakan suatu kebutuhan fundamental dari setiap warga negara yang dapat dilihat dari keinginan setiap orang untuk dapat memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Di Indonesia tentang sumber daya alam termasuk tanah aturan hukum tertulisnya diatur dalam sistem hukum nasional yang digariskan dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) yang menjelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi organisasi kekuasaan seluruh rakyat, memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian hukum hak milik atas tanah yang untuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Bukti hak yang dapat diberikan oleh negara yang bersifat primer salah satunya berupa surat-surat

tanda bukti hak yang oleh Pemerintah hanya diberikan kepada warga negara Indonesia serta badan-badan hukum dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hal ini baru dapat tercipta apabila dalam setiap prosedur pengurusan surat-surat dalam bentuk apapun telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka akan menghasilkan surat yang mempunyai kepastian hukum. Sebagai pemilik yang sah atas tanah, maka si pemilik akan memiliki bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut berupa sertipikat hak milik. Sertipikat hak milik sebagai surat tanda buku hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termasuk didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti hak yang kuat dalam artian bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus di terima sebagai data yang benar, karena itu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat 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.

Sertipikat hak milik dapat menjadi bukti sah terhadap status kepemilikan hak milik atas tanah bagi Warga Negara Indonesia serta badan-badan hukum atas tanah, sebagai perwujudan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemiliknya, sehingga pemiliknya memiliki kewenangan penuh untuk dapat memiliki hak lain terhadap tanah yang dimilikinya. Akan tetapi sebagai surat tanda bukti hak maka fungsi sertipikat terletak pada bidang

pembuktian. Karena itu bila kepada hakim ditunjukkan sertipikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertipikat sebagai benar namun bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, maka keterangan dalam sertipikat itu salah (palsu).

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya disingkat (PP No. 24) menjelaskan bahwa satu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat 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 lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan (Pasal 30, PP No. 24).¹ Selain itu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disingkat (KUHPerdata) Pasal 1963 juga menjelaskan seorang dibebaskan dari tuntutan baik kebendaan maupun perseorangan, termasuk dalam pemilikan tanah adalah dalam waktu 30 tahun. Pasal tersebut diatas dalam prakteknya tidak dapat memberikan jaminan yang kuat atas tanah yang telah dimiliki. Karena daluwarsa yang ditegaskan didalam pasal tersebut, tidak mutlak selama bisa dibuktikan bahwa perolehan tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik.

Orang atau badan hukum yang telah memperoleh hak atas tanah apabila pihak yang merasa dirugikan bisa membuktikan bahwa perolehan hak atas tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik, maka dapat

¹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

membatalkan sertipikat hak milik atas tanah tersebut di Pengadilan Negeri. Hal ini dapat terjadi karena yang menjadi dasarnya adalah sistim hukum pertanahan Nasional menganut sistim pendaftaran negative (*stelsel negative*) bertendensi positif, yaitu pemerintah tidak memberikan jaminan atas kepastian hukum terhadap pemegang bukti sah (sertipikat) dan pemerintah tidak juga bertanggung jawab atas data dan informasi yang ada di dalam sertipikat hak milik atas tanah.

Masalah yang timbul dari penggunaan sistem publikasi negatif yaitu kurangnya kepastian hukum bagi pemilik tanah yang tercantum di sertipikat. Kedudukan hukum penggunaan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu apabila terbukti bahwa pemilik memperoleh tanah dengan melanggar *asas nemo plus juris* yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan suatu hak atas tanah melebihi apa yang menjadi haknya, serta tidak memiliki itikad baik, maka kepemilikan dan hak atas tanahnya dapat hapus. Meskipun sistem publikasi yang digunakan di Indonesia merupakan sistem publikasi negatif berunsur positif, namun unsur positifnya belum terwujud, karena yang digunakan dalam pendaftaran tanah mendekati negatif murni, sehingga jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah masih kurang.

Dengan demikian segala sesuatu yang tercantum dalam sertipikat hak milik atas tanah bersitat tidak mutlak. Selama bisa dibuktikan bahwa perolehan tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik maka orang atau badan hukum yang telah memperoleh hak atas tanah, dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri apabila pihak yang merasa dirugikan bisa membuktikan bahwa perolehan hak atas tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik.

Hal ini apabila terjadi akan berdampak buruk terhadap pembangunan ekonomi kemasyarakatan dalam hal pengadaan dana yang dapat diperoleh dengan fasilitas kredit yang disalurkan oleh lembaga perbankan nasional. Salah satu sumber pendanaan yang diharapkan dapat menunjang perkembangan dunia usaha adalah pendanaan dari Bank yang banyak menggunakan sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam pendanaan tersebut.

Dalam Undang-Undang 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan untuk selanjutnya disingkat (UU Perbankan) Pasal 1 menjelaskan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak). Dalam kegiatan pembangunan ekonomi secara sederhana Menurut Kasmir:²

“bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.”

Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan di mana kegiatannya apakah hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya menghimpun dan menyalurkan dana.³ Kemudian pengertian bank menurut (UU Perbankan) pasal 1 ayat (2) yang menjelaskan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka

² Kasmir, *Pemasaran Bank*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm 8

³ *Ibid.*

meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁴ Bank selaku kreditur dalam penyaluran kredit kepada masyarakat sebagai debitur dalam pelaku usaha, pasti memiliki risiko dalam pelunasan penyaluran dana yang telah diberikannya atau yang umum dikenal dengan kredit macet.

Untuk mengurangi resiko dan agar memberikan rasa aman bagi kreditur, dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan. Permintaan jaminan khusus oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan dalam (UU Perbankan) jaminan yang ideal dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut:⁵

1. Dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu maka mudah diuangkan untuk melunasi utang si debitur.

Adapun yang dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah sebagai berikut:⁶

1. Jaminan benda berwujud seperti tanah, kendaraan bermotor dan lain-lainnya.
2. Jaminan benda tidak berwujud seperti sertipikat tanah, sertipikat deposito, sertipikat saham dan lain-lainnya.

⁴ *Ibid*

⁵ Soebekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm, 29.

⁶ *Ibid*

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautio*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.⁷ Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang ikut sebagai alat pembayaran jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga.⁸ Berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan diartikan sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁹

Dalam hal ini jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah atau tanah dan bangunan karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Jaminan kebendaan tersebut atau yang dikenal dengan agunan adalah harta benda milik debitur baik segala barang bergerak dan tak bergerak milik debitur atau pihak ketiga, baik yang sudah ada maupun yang akan ada untuk pelunasan hutang jika terjadi wanprestasi. Dalam (KUHPerdara) pasal 1131 dirumuskan tentang jaminan yaitu segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.

⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 66.

⁸ Rinda Asytuti, *Isu-isu Kontemporer Lembaga Keuangan Mikro Syariah di Indonesia*, CV Duta Media Utama, Pekalongan, 2015, hlm. 135.

⁹ Hadisaputro, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 20.

Barang-barang yang menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya, hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan utang masing-masing kecuali bila di antara antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan (Pasal 1132 KUHPerdara). Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah untuk selanjutnya disingkat (UU Hak Tanggungan) dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Ketentuan tentang hak milik yang dijadikan jaminan utang dibebani hak tanggungan diatur dalam Pasal 25 (UUPA) yang menetapkan hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Maka hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam (UUPA), berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. (Pasal 1 butir 1 UU Hak Tanggungan). Sedangkan menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan Pemberian Kredit dikemukakan bahwa jaminan adalah sesuatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.

Keyakinan atas pembebanan suatu hak atas tanah dengan Hak Tanggungan tersebut, pihak bank sebagai perseorangan atau

badan hukum mempunyai kewenangan untuk melakukannya terhadap obyek Hak Tanggungan. Maka selanjutnya yang menjadi permasalahan, pihak bank selaku kreditur setelah membebani hak tanggungan sertipikat hak milik sebagai jaminan utang, sertipikat hak milik yang dijaminakan tersebut batal demi hukum. Pembatalan tersebut selain berdampak kepada debitur bank yang mengalami kehilangan hak miliknya, juga berdampak kepada pihak bank yang tidak dapat lagi menjadikannya sebagai jaminan utang di bank.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang Atas Sertipikat Hak Milik Yang Batal Demi Hukum (Studi Kasus Perkara Nomor 26/Pdt.G/2013/PN BS)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka peneliti merumuskan masalah yang perlu dikaji dalam penelitian ini. Adapun pokok bahasanya dibatasi sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum hak tanggungan sebagai jaminan utang atas sertipikat hak milik yang diputuskan batal demi hukum di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan oleh Pengadilan.
2. Apa pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertipikat yang dijaminakan dengan hak tanggungan berdasarkan perkara Nomor:26/Pdt.G/2013/PN BS.
3. Bagaimana perlidungan hukum terhadap Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan Apa upaya yang dapat dilakukan Bank

Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan untuk penyelesaian utang debitur akibat pembatalan sertipikat yang telah dijamin dengan hak tanggungan.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana kedudukan hukum hak tanggungan sebagai jaminan utang atas sertipikat hak milik yang diputuskan batal demi hukum pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan oleh Pengadilan.
2. Untuk mengetahui apa pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertipikat yang dijamin dengan hak tanggungan dalam perkara Nomor:26/Pdt.G/2013/PN BS.
3. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan bank untuk pelunasan utang debitur atas sertipikat hak milik yang batal demi hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat menambah perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya, kenotariatan dan perbankan pada khususnya terkait dengan jaminan utang.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat yang mengalami persoalan tentang pembatalan

sertipikat hak milik oleh hakim yang telah menjadi jaminan utang di bank, hasil penelitian ini diharapkan akan dapat bermanfaat dalam penyelesaian masalah-masalah yang timbul dan juga bagi aparat penegak hukum lainnya yaitu Notaris/PPAT, Badan Pertanahan Nasional serta Perbankan khususnya.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang akan dilakukan, terdapat 3 (tiga) penelitian yang berkaitan dengan kedudukan hukum hak tanggungan sebagai jaminan utang atas sertipikat hak milik yang batal demi hukum. Namun terdapat perbedaan dalam hal objek penelitian, kedudukan hukum dan upaya hukum dalam penyelesaian permasalahan yang diteliti yaitu:

1. Aqsa Januar Widi Kurnianda, 2020, pada Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSLA) Semarang, yang berjudul Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan. Dalam tesis ini dibahas mengenai pembatalan sertipikat yang dibebani hak tanggungan di kota Palembang. Dilihat dari rumusan masalah tesis Aqsa Januar Widi Kurnianda berbeda dengan tesis yang ingin penulis teliti, penulis membahas bagaimana kedudukan hukum hak tanggungan yang batal demi hukum terhadap sertipikat hak tanggungan sebagai jaminan utang dan upaya penyelesaian terhadap utang debitur oleh pihak bank.

2. Budhi Yuwana, 2015, pada Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Surabaya, yang berjudul Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan. Dalam tesis ini dibahas mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah. Dilihat dari rumusan masalah tesis Budhi Yuwana berbeda dengan tesis yang ingin penulis teliti, penulis membahas bagaimana kedudukan hukum hak tanggungan yang batal demi hukum terhadap sertipikat hak tanggungan sebagai jaminan utang dan upaya penyelesaian terhadap utang debitur oleh pihak bank.
3. I. Ketut Artadi, 2016, pada Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Udayana Denpasar, yang berjudul Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam tesis ini dibahas mengenai pembatalan sertipikat hak milik oleh pengadilan tata Usaha Negara. Dilihat dari rumusan masalah tesis I. Ketut Artadi serta objek penelitian juga berbeda dengan tesis yang ingin penulis teliti, penulis membahas bagaimana kedudukan hukum hak tanggungan yang batal demi hukum terhadap sertipikat hak tanggungan sebagai jaminan utang dan upaya penyelesaian utang debitur oleh pihak bank.

F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Suatu penelitian dengan dasar teori yang baik akan membantu mengarahkan peneliti dalam upaya menjelaskan permasalahan yang

diteliti. Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹⁰ Dalam penyusunan penelitian ini peneliti menggunakan beberapa teori sebagai landasan untuk menguatkan titik permasalahan yang akan diteliti, yaitu sebagai berikut:

1) Teori Keadilan



Keadilan memberikan penjelasan terhadap hak dan kewajiban Subjek Hukum dalam suatu negara. Keadilan (iustitia) berasal dari kata “adil” yang berarti tidak berat sebelah, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Definisi tersebut dapat disimpulkan keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia yang berisi sebuah tuntutan agar semua orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum, idealnya hukum harus mengakomodasi keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Namun, Gustav Radburch

¹⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Hukum dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

berpendapat, dari ketiga hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan yang paling penting. Setelah keadilan barulah kemanfaatan dan kepastian hukum. Kemanfaatan dan kepastian hukum tidak boleh bertentangan dengan keadilan.¹¹

2) Teori Penegakan Hukum.

Penegakan hukum yaitu, upaya untuk dilakukannya proses penegakan atau fungsi dari norma-norma hukum secara nyata sebagai panduan perilaku di dalam hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Satjipto Raharjo dalam bukunya menjelaskan bahwa penegakan hukum itu bukan merupakan suatu tindakan yang pasti, yaitu menerapkan suatu tindakan yang pasti menerapkan hukum terhadap suatu kejadian, yang dapat di ibaratkan menarik garis lurus antara dua titik.¹²

Penegakan hukum secara konkret ialah berlakunya hukum positif di dalam praktik yang harus ditaati. Oleh karena itu untuk memberikan keadilan di dalam suatu perkara berarti memutuskan hukum *in concretodi* dalam menjamin dan mempertahankan di taatinya hukum materiil dengan menggunakan cara *procedural* yang ditetapkan oleh hukum formal. Penegakan hukum ditinjau dari subjeknya adalah

¹¹ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 293.

¹² Satjipto Raharjo, *Perkembangan Metode Dan Pilihan Masalah*, Sinar Grafika, Yogyakarta, 2022, hal. 190.

penegakan hukum dalam arti luas melibatkan semua subjek hukum pada setiap hubungan hukum.

Dijalankannya atau tidak dijalankannya aturan *normavite* yaitu dengan mendasarkan pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti juga harus menjalankan atau menegakkan aturan hukum tersebut. Penegakan hukum dalam arti sempit yaitu sebagai upaya aparaturnya penegakan hukum tertentu untuk

menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana seharusnya. Serta Penegakan hukum ditinjau dari objek hukumnya adalah penegakan hukum dalam arti luas mencakup pada nilai-nilai keadilan yang berisi aturan formal maupun nilai-nilai keadilan yang ada dalam masyarakat. Dalam penegakan hukum dalam arti sempit hanya mengangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis saja.

3) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi:

- a) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara.
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

- c) Warga secara prinsip menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut.
- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹³

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara terperinci tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka konseptual mengenai Kedudukan

¹³ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang Atas Sertipikat Hak Milik Yang Batal Demi Hukum, antara lain:

- 1) Kedudukan Hukum atau *locus standi* adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan.
- 2) Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan duitamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.
- 3) Jaminan Utang merupakan salah satu perlindungan bagi kreditur yang dijamin oleh Undang-Undang apabila debitur lalai dan tidak mampu melunasi utangnya.
- 4) Sertipikat merupakan suatu surat tanda bukti, pengakuan dan penegasan dari negara terhadap hak atas tanah atau satuan rumah susun secara perorangan atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut.¹⁴ Sertipikat 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

¹⁴ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 31.

bersangkutan (Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

- 5) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah (Pasal 20 ayat 1 UUPA). Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi. (Pasal 570 KUHPerdara)

- 6) Batal demi hukum menurut Yahya Harahap memiliki arti putusan yang dijatuhkan:

a) Dianggap “tidak pernah ada” atau *never existed* sejak semula;

b) Putusan yang batal demi hukum tidak mempunyai kekuatan dan Kedudukan hukum;

c) Dengan demikian putusan yang batal demi hukum adalah sejak keputusan itu ditetapkan dalam penyelesaian perkara di pengadilan, maka objek perkara tersebut dianggap tidak pernah ada atau *never existed* sejak semula dan tidak

mempunyai kekuatan dan kedudukan hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi.

G. Metode Penelitian

Di dalam penyusunan tesis ini dibutuhkan data yang akurat, baik berupa data primer maupun data sekunder. Hal ini untuk memperoleh data yang diperlukan guna penyusunan tesis yang memenuhi syarat, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Dalam menyelesaikan suatu masalah diperlukan suatu metode yang harus sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Dalam penelitian penulis menggunakan metode penelitian yang bersifat normative dengan harapan dalam penelitian akan dapat memberikan hasil yang baik maupun pemecahan yang sesuai serta mendapat data yang bias dipertanggungjawabkan secara ilmiah, *obyektif*, *valid* dan *reliable*.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode, alamiah.¹⁵ Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain adalah untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Sedangkan menurut Ronny Hanitjo Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan. Istilah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke" namun demikian, menurut

¹⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hal.4.

kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan- kemungkinan, sebagai berikut:¹⁶

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah penyelidikan secara hari-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian, dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Agar penelitian tersebut memenuhi syarat keilmuan, maka diperlukan pedoman yang disebut metode penelitian. Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.¹⁷

Maka untuk mencapai tujuan tersebut maka diperlukan suatu metode yang dibuat secara sistematis dalam usaha memecahkan permasalahan yang telah dirumuskan yang berfungsi sebagai pedoman melaksanakan penulisan yang dilakukan melalui:

¹⁶ Ronny Hanitjo Soemirto, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. hal. 9.

¹⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995, hlm, 5.

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis empiris* menurut Abdul Kadir Muhammad adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum *normative* (Kondifikasi, Undang-Undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. *Implementasi* secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.¹⁸

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini memiliki sifat *deskriptif* yaitu penelitian yang berupa uraian kalimat secara sistematis dengan menggambarkan dan menjelaskan secara tepat terhadap hasil penelitian berupa keadaan subjek atau objek yang ada dalam penelitian ini berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya mengenai kedudukan hukum terhadap keputusan hakim yang menyatakan demi hukum sertipikat hak milik yang menjadi jaminan utang di bank.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bakti, Bandung, 2004, hlm, 134.

3. Jenis Data

Dalam penelitian tesis ini jenis data yang digunakan bersifat:

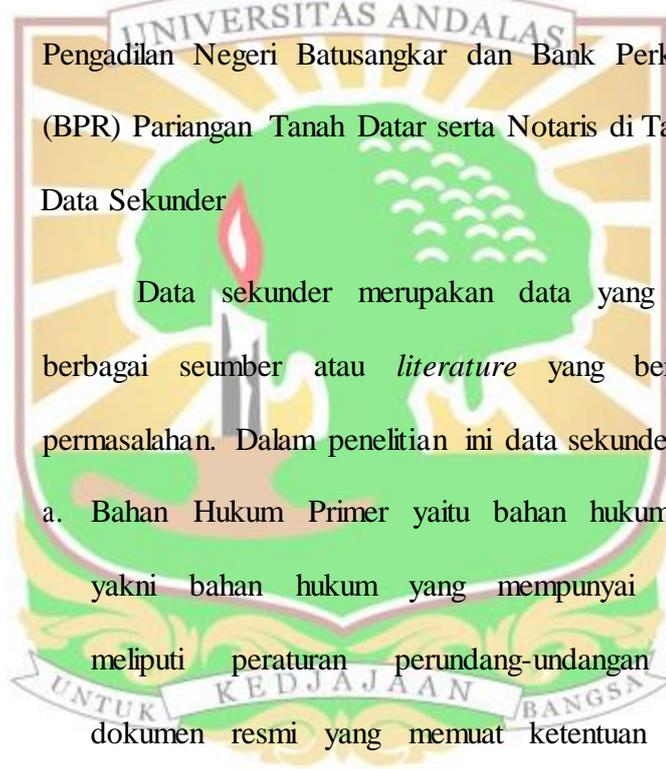
(1) Data Primer

Data primer yang dimaksud adalah data yang diperoleh langsung dari objek penelitian tentang pembatalan sertipikat hak milik atas tanah, dengan data primer pada penelitian ini adalah Badan Pertanahan Nasional Tanah Datar dan Pengadilan Negeri Batusangkar dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan Tanah Datar serta Notaris di Tanah Datar.

(2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari berbagai sumber atau *literature* yang berkaitan dengan permasalahan. Dalam penelitian ini data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang utama, yakni bahan hukum yang mempunyai *otoritas*, yang meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan hukum primer terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan Pengadilan. Bahan hukum ini pada dasarnya berbentuk kumpulan peraturan yang berkaitan dengan judul dan perumusan masalah yang diteliti, terutama tentang ketentuan-ketentuan yang erat kaitannya dengan pembatalan sertipikat hak milik tanah yang meliputi:



- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Undang-Undang Republi Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- g) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
- h) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

- b. Bahan Hukum Sekunder yang memberikan penjelasan secara teoritis terhadap rumusan-rumusan peraturan yang dijadikan dasar hukumnya dan atau menjelaskan secara teoritis bahan hukum primer, seperti pendapat para ahli hukum dan laporan-laporan hasil penelitian.
- c. Bahan hukum tertier, bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan

sekunder, seperti kamus hukum yang membantu menterjemahkan istilah-istilah hukum yang berkaitan erat dengan permasalahan yang akan diteliti.

(3) Sumber Data

Sumber data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dalam melakukan penelitian ini adalah:

a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian dilakukan dengan mempelajari dokumen dan literature-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis peroleh dari:

- a) Perpustakaan Magister Kenotarian Padang
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
- c) Perpustakaan Wilayah Padang.
- d) Perpustakaan Wilayah Batusangkar.

b. Penelitian Lapangan (*field research*).

Penulis mengadakan penelitian pada Badan Pertanahan Batusangkar, Pengadilan Negeri Batusangkar, Badan Pertanahan (BPN) Tanah Datar dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan dan Instansi yang terkait dengan penelitian untuk memperoleh data primer secara langsung.

(4) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian yang bersifat yuridis empiris adalah sebagai berikut:

a. Wawancara;

Suatu proses interaksi komunikasi secara langsung dengan tatap muka untuk menggali data dan informasi data primer yang dibutuhkan. Wawancara dilakukan dengan Pejabat Kantor Pertanahan Batusangkar, Notaris di Tanah Datar, Pengadilan Negeri Batusangkar dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pariangan Batusangkar melalui wawancara dengan terlebih dahulu mempersiapkan bahan pertanyaan yang selanjutnya dapat dikembangkan pada saat wawancara berlangsung.

b. Studi Dokumen

Yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang terkait dengan penelitian ini.

4. Pengolahan Data dan Analisa Data

(1) Teknik pengolahan data

Pengolahan data penelitian dalam hal ini sangat diperlukan untuk membuat suatu tulisan menjadi sempurna. Pengolahan data yang penulis pergunakan adalah dengan

sistem editing yaitu dengan mengoreksi atau merubah atau menyusun secara sistematis data-data yang sudah diperoleh untuk melahirkan suatu kesimpulan.

(2) Analisa Data

Dalam tahap ini penulis harus melakukan pemilahan data data yang telah diperoleh. Penganalisisan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis untuk ke tahap selanjutnya. Setelah pengolahan data dilakukan analisa untuk selanjutnya dicari pemecahannya dan akhirnya dapat dibuat kesimpulan dari data yang bersifat umum yang berkaitan dengan Kedudukan Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang Atas Sertipikat Hak Milik Yang Batal Demi Hukum sehingga dapat disajikan secara lengkap dan dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

