

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset.

Achmad Rubaie menyebutkan :

Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Effendi Perangin menyebutkan bahwa hak atas tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkrit.<sup>2</sup> Penguasaan tanah oleh masyarakat dapat dilakukan dengan membuka hutan belantara atau dengan cara peralihan hak melalui jual beli, waris, hibah, wakaf dan cara perolehan lainnya.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia menjelaskan bahwa :

Bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia yang pemanfaatannya ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia, yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang digunakan untuk kesejahteraan rakyat.

---

<sup>1</sup> Menurut Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayu Media, hlm. 1.

<sup>2</sup> Lihat Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali, hlm. 195 dalam Urip Santoso: *Hukum Agraria Kajian Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana, 2012, hlm. 10.

Pendaftaran tanah sangat diperlukan agar tanah yang melekat haknya dapat memiliki kekuatan hukum kepada pemiliknya. Hal tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk sertifikat yaitu sebagai alat bukti yang mutlak yang tentunya didaftarkan kepada pihak yang berwenang. Hal lain diluar pendaftaran tanah, tanah juga dapat dijadikan obyek komoditi yaitu dengan peralihan hak atas tanah yang biasa terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

”Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

PP No. 24/1997 membagi peralihan hak atas tanah dalam beberapa bentuk, yaitu pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sementara itu dialihkan menunjuk pada

berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknyanya, misalnya melalui jual beli.<sup>3</sup>

Abdulkadir Muhammad mengemukakan Jual beli merupakan salah satu cara yang lazim dalam perolehan hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah. Dalam proses jual beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar yang merupakan faktor penentu sebelum tercapainya kesepakatan tetap antara kedua belah pihak. Apabila telah terjadi kesepakatan tetap, perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli telah dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya.<sup>4</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak (kontan).

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat dengan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli ndihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hokum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditanda tangani para pihak

---

<sup>3</sup>Lihat <https://www.harianproperty.com/Strategi/details/538/Apa-Itu-Peralihan-Hak-Atas-Tanah/> Akses 17 Juli 2023.

<sup>4</sup> Menurut Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra, Bandung, hlm. 317.

membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan dengan secara nyata atau ril perbuatan hokum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta Jual Beli tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hokum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hokum yang dilakukan merupakan perbuatan hokum pemindah hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) suda menjadi pemegang haknya yang baru.

Dalam suatu transaksi jual beli, tidak sedikit kasus yang muncul sering kali dalam transaksi jual beli tanah timbul permasalahan. Dalam jangka pendek pembeli mungkin tidak akan mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki atau dirugikan akan hak atas tanahnya. Pemberian kuasa pada pihak lain dalam jual beli tanah dan pengurusan sertipikat sering kali terjadi. Dari beberapa kasus yang terjadi, ditemukan fakta bahwa salah satu latar belakang terjadinya sengketa tanah adalah kurang hati-hatinya seseorang dalam memberikan kuasa kepada pihak lain. Kekurang hati-hatian ini terjadi karena pada awalnya tidak ada prasangka apapun pada saat memberikan kuasa kepada pihak yang di percaya.

Dalam hal terjadi perbuatan melawan hokum seperti yang dijelaskan disebut diatas undang-undang memberikan peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantuk dalam sertipikat ke Pengadalian Umum. Sebagai contoh

kasus dengan putusan pengadilan tingkat kasasi register perkara nomor: 1424K/PDT/2006 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) antara Ir. I Made Sadu Yuliadi (Mewakili Saleh Gady karena meninggal Dunia), sebagai Penggugat melawan Nofembli dkk:

- a. Drs. Nofembli Rauf  
Selanjutnya disebut tergugat A
  - b. 1.Hartiti  
2.Hartati  
3.Ritati
  - 4.Yudamsyah (Penjual Tanah)  
Selanjutnya disebut tergugat B
  - c. Drs. H.A.MIAS YAN, (Pejabat Pembuat Akta Tanah)  
Selanjutnya disebut tergugat C
  - d. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Pusat Cq.Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Barat, Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.  
Selanjutnya disebut tergugat D
  - e. Bank Nagari, Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cq. Pimpinan Bank Nagari, Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang  
Selanjutnya disebut tergugat E
  - f. Rita Yusneli,S.H Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Selanjutnya disebut sebagai tergugat F
  - g. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Piutang Negara Lelang Neara, Cq Kepala Kantor wilayah I dengan PLN Medan, Cq. Kepala kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara selanjutnya disebut tergugat G.
- Di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa ia mendirikan sebuah

Perseroan dengan nama PT. Sumatera Olah Gas Industri dan guna memenuhi kebutuhan perseroan maka dibutuhkan sebidang tanah. Bahwa untuk mencari, mendapatkan dan membeli tanah yang dimaksud maka Penggugat memberi kuasa kepada Tergugat A, selanjutnya Tergugat A membeli sebidang tanah milik Tergugat B. bahwa pada waktu penandatanganan akta jual beli tanah, Tergugat A memiliki itikad buruk terhadap Penggugat sebab Tergugat A melakukan penandatanganan akta jual beli tanah tidak atas nama pemberi kuasa yaitu Penggugat (PT. Sumatera Gas Olah Industri) akan tetapi Tergugat

A bertindak atas nama pribadinya sendiri, berdasarkan Akta Jual Beli No.62/VII/BA/JP/PPAT-B/1994 tanggal 19 Juli 1994 yaitu, yang dibuat Drs. H. A. Mias Yan. PPAT tersebutlah Tergugat D melakukan proses peralihan hak tanah, sehingga tanah tersebut menjadi milik Tergugat A.

Tanah tersebut harusnya menjadi milik Penggugat (PT Sumatera Olah Gas Industri) karena semua uang pembelian tanah tersebut berasal dari Penggugat (PT Sumatera Olah Gas Industri) sesuai dengan bukti yang ada. Bahwa Tergugat A juga menjadikan tanah tempat berdirinya pabrik (PT Sumatera Olah Gas Industri) sebagai hak tanggungan atas hutangnya Tergugat A kepada bank Nagari (Tergugat E).

Tergugat A yang berhutang kepada Tergugat E tidak pernah melunasi hutangnya sampai batas waktu yang ditentukan oleh Tergugat E. Karena Tergugat A tidak melunasi hutangnya kepada Tergugat E maka Tergugat E menyerahkan penyelesaian hutang Tergugat A ini kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Padang (Tergugat G). Karena Tergugat A tidak mau melunasi hutangnya itu maka Tergugat G akan melelang tanah sertipikat Hak Milik no. 215 Desa Pasar Usang, GS. No. 868/1994 dan segala apa yang ada di atasnya (jaminan hutang Tergugat A kepada Tergugat E).

Perbuatan Tergugat A menjadikan tanah terperkara menjadi milik pribadinya adalah merupakan perbuatan melanggar hukum maka beralasan hukum sertipikat Hak milik No. 215 Deasa Pasar Usang GS. No. 868/1994 atas nama Tergugat A dibatalkan dan dinyatakan lumpuh dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi. Karena perbuatan Tergugat A menjadikan tanah terperkara menjadi hak milik pribadinya merupakan perbuatan

melanggar hukum maka segala perbuatan hukum dan hubungan hukum yang dilakukan oleh Tergugat A dengan Tergugat E dijadikannya tanah terperkara sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat menjadi cacat hukum dan beralasan untuk dibatalkan.

Perbuatan Tergugat A yang menjadikan tanah terperkara menjadi hak milik pribadinya merupakan perbuatan melanggar hukum maka hak tanggungan No. 199/1997 tanggal 24 November 1997 yang dibuat oleh Tergugat D beralasan hukum untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi. Tergugat D dihukum untuk mencoret nama tergugat A yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik No. 215 Desa Pasar Usang GS. No. 868/1994 dan dalam buku tanah yang ada dikantor Tergugat D kemudian menggantinya dengan nama Penggugat (PT Sumatera Olah Gas Industri) sebagai pemilik sah dari tanah tersebut dan/atau menghukum Tergugat B menandatangani kembali akta jual beli tanah sertipikat hak milik No 215 Desa Pasar Usang GS. No 868/1994 Tergugat sebagai penjual dan penggugat sebagai pembeli. Tergugat G dihukum untuk tidak melelang tanah terperkara (sertipikat Hak Milik No 215 Desa Pasar Usang GS.No 828/1994 dan menyita pula sita yang telah dilakukan oleh Tergugat G atas tanah terperkara lumpuh dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi

Berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut maka Mahkamah Agung mengeluarkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan dan mengesahkan uang pembelian tanah perkara merupakan uang Penggugat (PT. Sumatera Olah Gas Industri);
2. Menyatakan perbuatan Tergugat A Menjadikan tanah perkara menjadi hak milik pribadinya merupakan perbuatan melanggar hukum dan merugikan hak Penggugat;

3. Menyatakan Akta Jual Beli No.62/VII/BA/JB/PPAT-B/1994 tanggal 19 Juli 1994 Batal Demi Hukum ;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.215 Desa Pasar Usang Gambar Situasi No.868/1994 tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Membatalkan dan menyatakan tidak sah menurut hukum perbuatan hukum Tergugat A menjadikan tanah terperkara sebagai jaminan hutangnya kepada Tergugat E
6. Menghukum Tergugat E dan Tergugat G membebaskan tanah terperkara dari jaminan hutang Tergugat A kepada Tergugat E
7. Menghukum Tergugat G untuk tidak melelang tanah terperkara dan segala apa yang ada di atasnya.

Dalam amar putusan tersebut menyatakan Sertipikat hak Milik No.215 desa Pasar Usang Gambar Situasi No.868/1994 tidak mempunyai kekuatan hukum, dan Akta Jual Beli No.62/VII/BA/JB/PPAT-B/1994 tanggal 19 Juli 1994 Batal Demi Hukum. Sementara Objek Perkara yang dinyatakan batal merupakan objek hak tanggungan yang sudah di perjanjikan menjadi jaminan pada Bank Nagari dan karena adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat A terhadap Perjanjian Kredit maka objek perkara haruslah lah dilelang untuk pelunasan hutang.

Hapusnya Hak Milik atas tanah yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan Tentunya akan timbulnya permasalahan hukum tersendiri. Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Pasal 1 ayat (1) didefinisikan :

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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut ketentuan pasal 18 ayat (1) huruf d undang undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan hapus karena karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hapusnya hak

tanggung yang membebani tanah hak milik tidak membuat hapusnya perjanjian utang piutang antara kreditur dan debitur, keadaan yang demikian ini tentunya akan merugikan pihak pemegang hak tanggungan apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit.,

Sehubungan dengan itu, maka hal ini menimbulkan pertanyaan oleh peneliti terhadap pertimbangan hakim yang mana menyatakan Sertipikat hak Milik No.215 desa Pasar Usang Gambar Situasi No.868/1994 tidak mempunyai kekuatan hukum. Pembatalan Sertipikat hak atas tanah merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikan kasus pertanahan yang di atur dalam Pasal 29 sampai dengan pasal 42 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penyelesaian kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Perkaban No 21 Tahun 2020) dimana dalam aturan tersebut terdapat kewajiban dari Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan putusan pengadilan apabila dimohonkan oleh pihak yang telah memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) serta bagaimana perlindungan hukum dan tindakan yang dapat dilakukan oleh kreditur Terhadap objek perkara yang telah dinyatakan untuk membebaskan tanah terperkara dari jaminan hutang Tergugat A kepada Tergugat E sehingga tidak dapat dilaksanakan proses lelang serta Proses

Oleh sebab itu, Penulis tertarik meneliti lebih dalam lagi terhadap **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAPUSNYA HAK ATAS TANAH YANG DIBEBANI BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM ”.**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apa pertimbangan hakim menyatakan dalam amar putusan Sertipikat Hak Milik No.215 Desa Pasar Usang Gambar Situasi No.868/1994 tidak mempunyai kekuatan hukum?
2. Bagaimana penyelesaian Kredit macet oleh pihak kreditur atas hapusnya hak atas tanah berdasarkan putusan hakim?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan pokok permasalahan diatas maka tujuan penulisan tesis, adalah:

1. Untuk mengetahui apa pertimbangan hakim menyatakan dalam amar putusan Sertipikat Hak Milik No.215 Desa Pasar Usang Gambar Situasi No.868/1994 tidak mempunyai kekuatan hukum
2. Untuk mengetahui tindakan yang dapat dilakukan oleh kreditur setelah hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat dalam ilmu pengatahuna maupun pembangunan/ masyarakat luas pada umumnya dan bagi pihak perbankan. Manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini adalah:

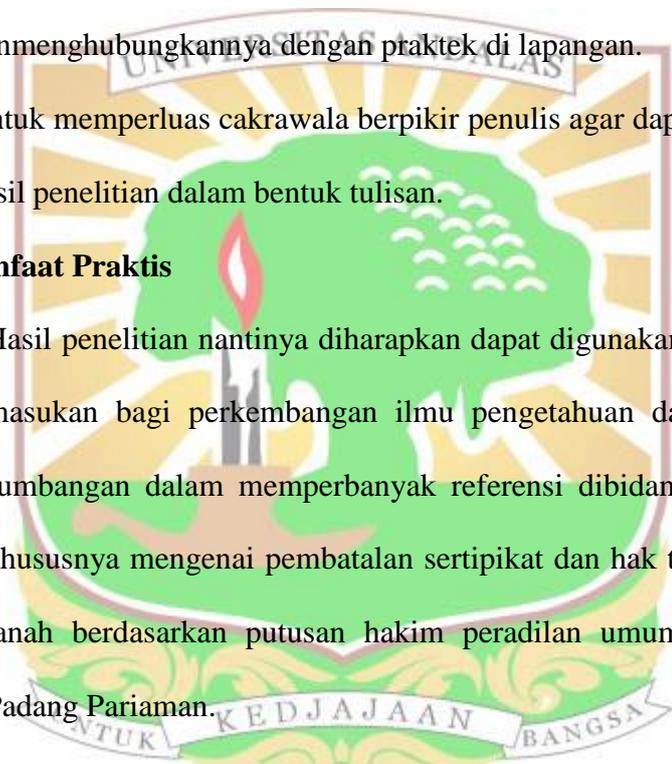
### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Penelitian Ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum yang berkaitan dengan akibat sertipikat hak atas tanah dan hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan.

- b. Penulisan ini secara khusus bermanfaat bagi penulis, yaitu untuk memberikan referensi bagi kepentingan akademis penulis dan juga sebagai bahan tambahan kepustakaan bagi penulis serta dapat memberikan informasi tentang tindakan yang dapat dilakukan kreditur terhadap sertipikat yang dibatalkan oleh hakim melalui pengadilan sementara sertipikat tersebut menjadi hak tanggungan.
- c. Menerapkan teori-teori yang telah diperoleh dari bangku perkuliahan dan menghubungkannya dengan praktek di lapangan.
- d. Untuk memperluas cakrawala berpikir penulis agar dapat merumuskan hasil penelitian dalam bentuk tulisan.

## **2. Manfaat Praktis**

- a. Hasil penelitian nantinya diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan dalam memperbanyak referensi dibidang ilmu hukum, khususnya mengenai pembatalan sertipikat dan hak tanggungan atas tanah berdasarkan putusan hakim peradilan umum di kabupaten Padang Pariaman.
- b. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan pengetahuan mengenai pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim peradilan umum dan perlindungan hukum terhadap kreditur yang dapat diberikan setelah hak tanggungan dinyatakan batal, sehingga dapat memberikan manfaat baik untuk masyarakat maupun pihak perbankan dapat memberikan kepastian hukum.



## E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan di bahas adalah **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAPUSNYA HAK ATAS TANAH YANG DIBEKANI BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM”** Berdasarkan hasil penelusuran yang penulis lakukan, penulis menemukan ada beberapa hasil penelitian yang hampir sama dengan penelitian yang ingin penulis teliti, tetapi pada dasarnya penulisan tesis yang penulis lakukan terdapat perbedaan, oleh karena itu untuk membuktikan orisinalitas penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian yang sudah pernah dilakukan. Bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini belum pernah dilakukan dan penting untuk dilakukan. Diantara penelitian tersebut adalah:

1. Roni, Thesis, 2020, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Nomor: 17/PDT.G/2009.PN.LB.BS.*

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana Perbedaan proses Pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara.
- b. Bagaimana proses pembatalan sertipikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara nomor: 17/PDT.G/2009.PN.LB.BS

- c. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan sertipikat hak milik dengan keluarnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara nomor: 17/PDT.G/2009.PN.LB.BS

Berdasarkan Rumusan Masalah yang diangkat dalam penelitian tersebut, dapat dilihat bahwa yang menjadi *Legal Problem* pada penelitian adalah proses pembatalan Sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan Pradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara serta akibat hukum terhadap pembatalan sertipikat hak milik karena putusan pengadilan dalam perkara Nomor 17/PDT.G/2009.PN.LB.BS. dalam penelitian tersebut terfokus pada perbedaan proses pelaksanaan pembatalan dengan dua sistem peradilan yang berbeda, sedangkan dalam penelitian ini terfokus untuk meneliti terhadap pertimbangan hakim yang menyatakan sertipikat tidak memiliki kekuatan hukum dan tindakan yang dapat dilakukan oleh kreditur terhadap hak tanggungan yang dinyatakan batal demi hukum.

2. Annisa, Thesis, 2023, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Berdasarkan Putusan Hakim di Kabupaten Padang Pariaman*

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman?
- b. Bagaimana proses pendaftaran tanah atas bidang tanah yang sertifikatnya telah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah

berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman?

- c. Bagaimana kepastian hukum pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman?

Berdasarkan Rumusan Masalah yang diangkat dalam penelitian tersebut, dapat dilihat bahwa yang menjadi *Legal Problem* pada penelitian adalah proses pembatalan Sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan Pradilan Umum serta proses pendaftaran kembali sertipikat yang telah dibatalkan dan kepastian hukum terhadap pemegang hak yang sah akibat pembatalan sertipikat. Sedangkan dalam penelitian ini terfokus untuk meneliti terhadap pertimbangan hakim yang menyatakan sertipikat tidak memiliki kekuatan hukum dan tindakan yang dapat dilakukan oleh kreditur terhadap hak tanggungan yang dinyatakan batal demi hukum.

## F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis.

Menurut Oetje Salman dan Anthon F

Teori adalah suatu set/ kumpulan/ koleksi/ gabungan proposisi yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Menurut teori dibangun dan dikembangkan melalui riset

dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.<sup>5</sup>

Adapun teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah :

#### **a. Teori Perlindungan Hukum**

Mengenai teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, 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. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>6</sup>

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan<sup>7</sup>.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum

---

<sup>5</sup> Menurut Oetje Salman dan Anthon F, 2005, *Teori Hukum (mengingat, menguumpul dan membuka kembali)*, Rafika Aditama, Bandung, hlm. 22.

<sup>6</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 55

<sup>7</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 29

adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederaioleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu<sup>8</sup>.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.

- 1) Jaminan kepastian hukum.
- 2) Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- 3) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 38

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perUndang - Undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2) Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

**b. Pertimbangan Hakim**

Teori pertimbangan hakim oleh para ahli menekankan pentingnya keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam menjatuhkan putusan. Selain itu, hakim juga harus mempertimbangkan faktor-faktor lain seperti aspek yuridis, sosiologis, dan filosofis. Pertimbangan ini bertujuan untuk memastikan putusan hakim mencerminkan keadilan dan kepastian hukum, serta bermanfaat bagi masyarakat.

1. Asas-Asas Utama dalam Pertimbangan Hakim:

a. **Keadilan (gerechtigheit):**

Hakim harus menjatuhkan putusan yang adil, baik bagi terdakwa maupun korban.

b. **Kepastian Hukum (rechsecherheit):**

Putusan hakim harus didasarkan pada hukum yang berlaku dan tidak dapat diubah sewenang-wenang.

c. **Kemanfaatan (zwochmatigheit):**

Putusan hakim harus memberikan manfaat bagi masyarakat, misalnya dengan mencegah terjadinya tindak pidana serupa.

2. **Pertimbangan Yuridis, Sosiologis, dan Filosofis:**

a. **Pertimbangan Yuridis:**

Hakim harus mempertimbangkan fakta-fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan dan ketentuan hukum yang berlaku.

b. **Pertimbangan Sosiologis:**

Hakim juga harus mempertimbangkan nilai-nilai sosial yang hidup di masyarakat dan bagaimana putusan tersebut akan berdampak pada masyarakat.

c. **Pertimbangan Filosofis:**

Hakim harus mempertimbangkan nilai-nilai keadilan dan moral yang tercermin dalam hukum.

3. **Faktor-Faktor Lain yang Mempengaruhi Pertimbangan Hakim:**

a. **Fakta Persidangan:**

Hakim harus mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan, seperti bukti-bukti yang disajikan.

b. **Keadaan yang Meringankan dan Memberatkan:**

Hakim dapat mempertimbangkan keadaan yang meringankan atau memberatkan terdakwa, seperti usia, status sosial, dan pekerjaan.

c. **Rasa Keadilan Masyarakat:**

Hakim harus mempertimbangkan rasa keadilan yang hidup di masyarakat, sehingga putusannya dapat diterima dan dihormati.

4. Peran Hakim dalam Mewujudkan Keadilan:

- a. Hakim harus mampu memahami dan mengaplikasikan hukum dengan tepat.
- b. Hakim harus mampu mengkomunikasikan putusannya dengan jelas dan transparan.
- c. Hakim harus mampu menyeimbangkan berbagai kepentingan yang terlibat dalam perkara.

5. Tujuannya adalah untuk Menegakkan Kebenaran dan Keadilan:

- a. Hakim tidak hanya menjatuhkan pidana, tetapi juga berusaha untuk menemukan kebenaran materil.
- b. Hakim harus menjamin tegaknya hukum dan keadilan dalam masyarakat.
- c. Hakim harus mampu menjatuhkan putusan yang sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat

Kesimpulan:

Pertimbangan hakim merupakan proses yang kompleks dan membutuhkan keahlian khusus. Hakim harus mampu mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk asas-asas hukum, nilai-nilai sosial, dan rasa keadilan masyarakat. Dengan mempertimbangkan berbagai aspek ini, hakim diharapkan dapat menjatuhkan putusan yang adil, sesuai dengan hukum, dan bermanfaat bagi masyarakat.

**c. Teori Pembuktian**

Menurut Anshoruddin pembuktian secara etimologi berasal dari bukti yang berarti sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa. Kata bukti jika mendapat awalan pe dan akhiran an maka berarti proses, perbuatan, cara membuktikan. Secara terminologi pembuktian berarti usaha menunjukkan benar atau salahnya si terdakwa dalam sidang pengadilan.<sup>9</sup>

Pembuktian menurut istilah bahasa arab berasal dari kata “Al-Bayyinah” yang artinya “sesuatu yang menjelaskan”. Secara terminologi pembuktian berarti memberi keterangan dengan dalil hingga meyakinkan. Beberapa pakar hukum Indonesia memberikan berbagai macam pengertian mengenai pembuktian. R. Soepomo di dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri* menerangkan bahwa pembuktian mempunyai arti luas dan arti sempit (terbatas). Dalam arti luas pembuktian berarti memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat-syarat bukti yang sah, sedangkan dalam arti terbatas pembuktian itu hanya diperlukan apabila yang dikemukakan oleh penggugat itu dibantah oleh tergugat.<sup>10</sup>

Dari pengertian menurut Supomo di atas, pembuktian dalam arti luas tersebut menghasilkan konsekuensi untuk memperkuat keyakinan hakim semaksimal mungkin. Suatu pembuktian diharapkan dapat memberikan keyakinan hakim pada tingkat yang meyakinkan dan dihindarkan pemberian putusan apabila terdapat kondisi meragukan

---

<sup>9</sup> Lihat Anshoruddin, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Cet. I, Yogyakarta, Pustaka Pelajar Offset, hlm. 25.

<sup>10</sup> Lihat R. Soepomo, 2005, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Cet. 17, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm.136.

atau yang lebih rendah. Hal ini dikarenakan dalam pengambilan keputusan berdasar kondisi ragu ini dapat memungkinkan adanya penyelewengan.<sup>11</sup>

Dalam arti terbatas sebagaimana tersebut di atas, yaitu bahwa pembuktian baru diperlukan apabila yang dikemukakan oleh penggugat dibantah oleh tergugat, suatu pembuktian memerlukan adanya dalil. Ini berarti bahwa hal-hal kebenaran yang tidak dibantah oleh tergugat tidak perlu dibuktikan.<sup>12</sup>

Menurut Prof. R. Subekti, SH, dalam bukunya Hukum Pembuktian, membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>13</sup>

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut (Pasal 163 HIR (289 RBg) dan Pasal 1865 KUHPerdota).

Sopnar Maru Hutagalung menyatakan, pembuktian dapat diartikan sebagai upaya memberi kepastian dalam arti yuridis, memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim tentang kebenaran dari suatu peristiwa

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm.136.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 137

<sup>13</sup> R. Subekti, 2007, *Hukum Pembuktian*, Edisi 16, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 1.

yang diajukan oleh pihak yang berperkara secara formil, artinya terbatas pada bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan.<sup>14</sup>

Hukum pembuktian dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang sangat penting. Kita ketahui bahwa hukum acara atau hukum formil bertujuan hendak menegakkan dan mempertahankan hukum materil. Jadi secara formil hukum pembuktian itu mengatur cara bagaimana mengadakan pembuktian seperti terdapat di dalam RBg dan HIR. Sedangkan secara materil, hukum pembuktian itu mengatur dapat tidaknya diterima pembuktian dengan alat-alat bukti tertentu dipersidangan serta kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti tersebut.

Dalam jawab menjawab di muka sidang pengadilan, pihak-pihak yang berperkara dapat mengemukakan peristiwa-peristiwa yang dapat dijadikan dasar untuk meneguhkan hak perdatanya atau untuk membantah hak perdata pihak lain. Peristiwa-peristiwa tersebut sudah tentu tidak cukup dikemukakan begitu saja, baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi, harus diiringi atau disertai bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya. Dengan kata lain, peristiwa- peristiwa itu harus disertai pembuktian secara yuridis.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembuktian adalah penyajian alat- alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan. Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan

---

<sup>14</sup> Sophar Maru Hutagalung, 2010, *Praktik Peradilan Perdata: Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*, Cet. I, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 81.

maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan.

Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara.

Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka gugatannya tersebut akan dikabulkan sesuai dengan penilaian dan pertimbangan majelis hakim.

Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan tidak perlu dibuktikan lagi. Begitu pula dalam hal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya.

Hakim yang memeriksa perkara tersebut yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara yang diwajibkan memberikan bukti, apakah pihak penggugat atau pihak tergugat. Dengan perkataan lain hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana akan memikul beban pembuktian. Hakim berwenang membebaskan kepada para pihak untuk mengajukan suatu pembuktian dengan cara yang seadil-adilnya.

Dalam melakukan pembuktian seperti yang telah disebutkan di atas, para pihak yang berperkara dan hakim yang memimpin pemeriksaan perkara dipersidangan harus mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam hukum pembuktian yang mengatur tentang cara pembuktian, beban pembuktian, macam-macam alat bukti serta kekuatan alat-alat bukti tersebut, dan sebagainya.

Hukum pembuktian ini termuat dalam HIR (*Herziene Indonesische Reglement*) yang berlaku di wilayah Jawa dan Madura, Pasal 162 sampai dengan Pasal 177, RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) berlaku diluar wilayah Jawa dan Madura, Pasal 282 sampai dengan Pasal 314, Stb. 1867 No. 29 tentang kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, dan BW (*Burgerlijk Wetboek*) atau KUHPerdara Buku IV Pasal 1865 sampai dengan Pasal 1945.

Menurut Sobhi Mahmasoni dalam buku Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif karangan Anshoruddin yang dimaksud membuktikan suatu perkara adalah mengajukan alasan dan memberikan dalil sampai kepada batas yang menyakinkan. Yang dimaksud meyakinkan adalah apa yang menjadi ketetapan atau keputusan atas dasar penelitian dan dalil-dalil itu,<sup>15</sup> sedangkan menurut R. Subekti dalam hukum pembuktian, mendefinisikan pembuktian adalah menyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Anshoruddin, *Op. Cit.*, hlm.26

<sup>16</sup>Lihat R. Subekti, 1999, *Hukum Pembuktian* , Jakarta, PT Pradnya Paramita, hlm.1.

Menurut R. Subekti, pembuktian mempunyai dua arti, yaitu arti yang luas dan arti yang terbatas. Arti yang luas adalah membenarkan hubungan hukum, yaitu apabila hakim mengabulkan tuntutan penggugat, pengabulan ini mengandung arti bahwa hakim menarik kesimpulan bahwa apa yang dikemukakan oleh penggugat sebagai hubungan hukum antara penggugat dan tergugat adalah benar. Untuk itu membuktikan dalam arti yang luas berarti memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat-syarat bukti yang sah. Dalam arti yang terbatas, pembuktian yang diperlukan apabila yang dikemukakan oleh penggugat itu dibantah oleh tergugat. Apa yang tidak dibantah tidak perlu dibuktikan. Dalam arti yang terbatas inilah orang mempersoalkan hal pembagian beban pembuktian.<sup>17</sup>

Setelah menelaah beberapa pengertian pembuktian di atas, maka penulis dapat mengambil kesimpulan dalam hal pengertian pembuktian yaitu suatu proses yang mutlak ditempuh para pihak yang berperkara di pengadilan untuk meyakinkan hakim terhadap dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan di muka sidang pengadilan guna mencapai kepastian hukum.

Sedangkan tujuan pembuktian adalah untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa atau fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi sehingga mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil, tujuan pembuktian di atas yaitu memperoleh suatu kejelasan

#### **d. Teori Kepastian Hukum**

---

<sup>17</sup> *Ibid*, .hlm. 27.

Dalam analisisnya hakim mempertimbangkan berbagai hal seperti fakta, hukum dan argumentasi pihak-pihak yang terkait untuk memastikan bahwa keputusan yang dibuat memberikan kepastian hukum yang jelas dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Dengan adanya kepastian hukum, individu dan masyarakat dapat merencanakan dan memprediksi akibat hukum dari tindakan mereka, sehingga membantu memelihara stabilitas dan ketertiban hukum dalam masyarakat.

Dominikus Rato mengemukakan, kepastian merupakan suatu keadaan yang pasti dan tetap. Hukum itu secara hakikatnya harus pasti dan adil. Pasti dalam hal tindakan dan adil dalam artian sesuai dengan kewajaran, maka dengan bersifat adil dan dilakukan dengan pasti hukum bisa di jalankan sesuai dengan fungsinya kepastian hukum dijawab secara normatif tidak sosiologis.<sup>18</sup>

Teori kepastian hukum menurut Utrecht yaitu hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheit*) dalam pergaulan manusia dan hubungan-hubungannya dalam pergaulan kemasyarakatan. Hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.<sup>19</sup> Teori kepastian hukum memiliki 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan

---

<sup>18</sup> Lihat Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59

<sup>19</sup> Lihat M. Solly Lubis, 1996, *Beberapa Pengertian Umum Tentang Hukum*, (Program Studi Ilmu Hukum Pasca Sarjana USU), Medan, hlm 17.

pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum tersebut individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Adanya kepastian hukum masyarakat dapat mengetahui hak dan kewajiban menurut hukum.<sup>20</sup> Tanpa adanya kepastian hukum maka orang tidak mengetahui mana yang salah dan benar, mana yang dilarang atau tidak dilarang oleh hukum.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat.

Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 160.

<sup>21</sup> Lihat Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).<sup>22</sup>

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan pergaulan masyarakat. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan yang bertentangan, undang-undang dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan berlainan.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya sekumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum

---

<sup>22</sup> Lihat Gustav Radbruch dalam Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 17 Januari 2023

yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>23</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya dapat dijawab secara normatif. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas, dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma, dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Teori kepastian hukum menegaskan dalam hal suatu tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan karena hukum berasal dari perkembangan masyarakat, dalam terjadinya kepastian maka yang dicapai oleh karena hukum.

Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) merupakan ketentuan-ketentuan yang jelas mengenai tugas, tanggung jawab, kewenangan dan prosedur yang harus diikuti oleh Notaris/PPAT dalam membuat akta tanah. Tujuan dari keberadaan UUJN adalah untuk menciptakan kepastian hukum dalam proses pembuatan akta dan untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan

---

<sup>23</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm.82-83.

akta tersebut. Dengan demikian UUJN menciptakan kerangka kerja yang jelas dan pasti bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya.

## **2. Kerangka Konseptual**

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut:

### **a. Pembatalan**

Definisi pembatalan hak atas tanah di jelaskan dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang pemberian dan pembatalan hak milik tanah negara dan hak pengelolaan yang menyebutkan bahwa “pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap”

### **b. Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hakim adalah salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, disamping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Sebagaimana diketahui, setiap hakim dalam sidang permusyawaratan diwajibkan untuk menyuarakan komentar atau pendapat tertulis mengenai masalah yang sedang diadili dan merupakan komponen

yang tidak dapat disisihkan dari kesimpulan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman. Agar benar benar mencerminkan asas legal, filosofis, dan sosiologis

### **c. Hak Tanggungan**

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan 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 lain.*

Hak tanggungan yang dijadikan obyek utama adalah hak atas tanah, walaupun dalam praktiknya, sebagaimana penjelasan umum UU No. 4/1996 angka (6) ditentukan bahwa dalam kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

### **e. Badan Peradilan Umum**

Peradilan dalam istilah bahasa Inggris disebut *Judiciary* dan *Rechhspraak* yang dalam bahasa Belanda maksudnya adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas negara dalam menegakan hukum dan keadilan. Penggunaan istilah Peradilan (*rechtspraak/judiciary*)

menunjuk kepada proses untuk memberikan keadilan dalam rangka menegakan hukum (*het rechtspreken*).<sup>24</sup>

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum menyatakan pengadilan adalah pengadilan negeri dan pengadilan tinggi di lingkungan peradilan umum.

Kompetensi atau kewenangan dari lingkungan peradilan umum dilaksanakan oleh 3 lembaga yaitu :

1) Pengadilan Negeri

Pengadilan negeri adalah suatu pengadilan yang sehari-hari memeriksa dan memutuskan perkara tingkat pertama dari segala perkara perdata dan pidana untuk semua golongan yang berkedudukan dan memiliki daerah hukum di Ibukota Kabupaten/kota. Adapun kewenangan Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 sebagai berikut :

- a) Memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata pada tingkat pertama.
- b) Memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat hukum pada instansi pemerintah di daerahnya apabila diminta.
- c) Ketua pengadilan negeri berkewajiban atas pekerjaan penasihat hukum dan notaris di daerah hukumnya dan melaporkan hasil pengawasannya kepada ketua Pengadilan Tinggi, Ketua

---

<sup>24</sup> Sjachran Basah, 1995, *Mengenal Peradilan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 9

Mahkamah Agung, dan menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris.

## 2) Pengadilan tinggi

Pengadilan tinggi merupakan pengadilan di tingkat banding untuk memeriksa perkara perdata dan pidana yang telah diputuskan oleh pengadilan negeri. Kedudukan pengadilan tinggi berada di wilayah daerah provinsi. Kewenangan pengadilan tinggi sebagai berikut :

- a) Mengadili perkara pidana dan perdata ditingkat banding
- b) Mengadili di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antar pengadilan negeri di daerah hukumnya
- c) Memberikan keterangan, pertimbangan dan nasihat tentang hukum kepada instansi pemerintah di daerahnya apabila diminta.
- d) Ketua pengadilan tinggi berkewajiban melakukan pengawasan terhadap jalannya peradilan di tingkat pengadilan negeri dan menjaga supaya peradilan dilaksanakan dengan seksama dan sewajarnya.<sup>25</sup>

## 3) Mahkamah Agung

Mahkamah Agung merupakan badan kekuasaan kehakiman tertinggi (Pengadilan negara tertinggi). Proses pengadilan yang dilaksanakan baik oleh peradilan umum maupun oleh peradilan khusus berakhir dan berpuncak tunggal pada Mahkamah Agung. Proses pengadilan ini berbeda dengan negara lain seperti Prancis dimana puncak kekuasaan

---

<sup>25</sup> A.Ridwan Halim,1983,*Definisi Hukum Tentang Keadilan yang Sebenarnya*,Harian Merdeka,hlm v

kehakimannya dipegang oleh 2 (dua) lembaga, yakni *Conseil d'Etat* yang merupakan puncak perkara-perkara administrasi dan *Cour de Cassation* yang merupakan puncak perkara-perkara lainnya. Sedangkan sengketa wewenang mengadili antara kedua peradilan tersebut diselesaikan oleh Menteri Kehakiman.<sup>26</sup> Oleh karenanya, Mahkamah Agung telah diberikan tugas dan wewenang yang dalam hal ini adalah sebagai berikut:

- a) Memeriksa dan memutuskan pada tingkat kasasi
- b) Memeriksa dan memutuskan permohonan Peninjauan Kembali (PK)
- c) Memutuskan pada tingkat pertama dan terakhir
- d) Memeriksa dan memutus Sengketa Kewenangan Mengadili
- e) Penemuan dan pembentukan hukum.<sup>27</sup>

#### f. **Putusan Pengadilan**

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata.<sup>28</sup> Dalam hukum perdata juga mengatur upaya hukum apabila para pihak tidak dapat menerima putusan pengadilan. Upaya-upaya hukum yang dapat ditempuh antara lain :

- a. Upaya Hukum Biasa terdiri dari :

---

<sup>26</sup> Manan B,1990,*Peradilan Administrasi di Prancis*,Makalah,hlm 4-6.

<sup>27</sup> Soedirdjo,1981,*Kasasi dalam Peradilan Pidana*,Jakarta: Ahliyah,hlm 9

<sup>28</sup> Taufik Markarao,2009,*Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*,Jakarta:Rineka Cipta,hlm

- 1) Perlawanan/*Verzet* yaitu suatu upaya hukum terhadap putusan di luar hadirnya tergugat (Putusan *verstek*);
- 2) Banding Adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri atau tingkat pertama. Tingkat Banding ini hanya diberi batas 14 hari waktu untuk menyatakan banding. Pengertian 14 hari adalah 14 kalender sejak dibacakannya putusan atau 14 hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan putusan bagi pihak yang tidak hadir pada waktu dibacakannya putusan.<sup>29</sup>
- 3) Kasasi merupakan salah satu upaya hukum biasa yang dapat diminta oleh salah satu atau kedua belah pihak yang berperkara terhadap suatu putusan Pengadilan Tinggi. Para pihak dapat mengajukan kasasi bila merasa tidak puas dengan isi putusan Pengadilan Tinggi kepada Mahkamah Agung. Waktu untuk menyatakan kasasi 14 hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan putusan banding oleh pengadilan tingkat pertama yang memeriksa perkara dimaksud. Menyusun dan menyerahkan memori kasasi adalah merupakan keharusan, apabila tidak maka kasasi yang dimintakan tidak dapat diperiksa dan/atau ditolak. Waktu untuk menyusun atau menyerahkan memori kasasi adalah 14 hari kalender sejak ditandatanganinya akta pernyataan kasasi. Bila ada memori kasasi maka pihak termohon kasasi diberi waktu 14 hari

---

<sup>29</sup> <http://pta-manado.go.id>, *Proses Pemeriksaan Tingkat Banding*, diakses tanggal 15 Juni 2023

kalender untuk menyusun atau menyerahkan maka dianggap menerima dalil-dalil kasasi.<sup>30</sup>

## G. Metode Penelitian

Suatu penelitian dalam pelaksanaannya diperlukan dan ditentukan alat-alatnya, jangka waktu, cara-cara yang dapat ditempuh apabila mendapat kesulitan dalam proses penelitian. Metode penelitian memegang peranan yang sangat penting dalam kegiatan penelitian dan penyusunan suatu karya ilmiah.<sup>31</sup>

Penelitian dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis yang dimaksud berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka tertentu.<sup>32</sup>

Metode adalah cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan.<sup>33</sup> Metode penelitian merupakan cara ataupun jalan dan dapat juga disebut dengan proses pemeriksaan yang menggunakan cara penalaran yang logis-analitis, berdasarkan teori-teori suatu ilmu tertentu untuk menguji suatu kebenaran hipotesis tentang gejala-gejala atau peristiwa social atau peristiwa hukum tertentu.

### 1. Jenis Penelitian

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm 14

<sup>31</sup> Lihat Azmi Fendri, 2022, Fundamental Principles Of Mineral and Coal Resources Management in The Regional Autonomy Era, *Jurnal Kanun Volume 24 no.3*, hlm. 198.

<sup>32</sup> Lihat Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Bandung, hlm. 13.

<sup>33</sup> Lihat Soerjono Soekanto, 1990, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris* Indonesia, Jakarta, hlm. 106

Pendekatan masalah yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis (*empiris*), yaitu membandingkan norma- norma yang ada dengan fakta-fakta yang ada di lapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan penulis.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif. Maksud dari penelitian ini adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan yang sebenarnya dan menganalisis fakta-fakta yang secara sistematis, faktual, dan akurat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 3. Jenis dan Sumber Data

### a. Jenis Data

Berdasarkan beberapa macam sudut pandang penelitian hukum, umumnya data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder.<sup>34</sup> Jenis data yang akan diperlukan dan digunakan oleh penulis diperoleh dari:

#### 1) Data Primer

yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara yaitu data yang diperoleh langsung oleh Peneliti, terkait dengan penelitian untuk mendapatkan dan mengumpulkan data yang berhubungan dengan permasalahan

---

<sup>34</sup> Lihat Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 23.

yang diteliti. Data ini diperoleh dengan cara melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten.

## 2) Data Sekunder

yaitu data yang diperoleh penulis dari bahan-bahan bacaan, Penulis mendapatkan informasi mengenai Penelitian ini dengan cara membaca buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian Data sekunder dalam penelitian utamanya bersumber dari bahan hukum sebagai berikut:

### a) Data Sekunder

Data sekunder yang dikumpulkan antara lain:<sup>35</sup>

1) Bahan hukum primer, bahan hukum yang mengikat, yang dapat membantu dalam penelitian yang terdiri dari berbagai peraturan, yakni:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

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

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, 1990, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Jakarta, Ind Hill Co, hlm 83

d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang  
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

e) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1424K/Pdt/2006

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bukan berbentuk norma hukum, melainkan pendapat para ahli, bahan ini berupa buku-buku hukum, majalah, koran, internet dan karya tulisan sarjana-sarjana, baik berupa tesis maupun disertasi.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini yang di pakai adalah kamus hukum.

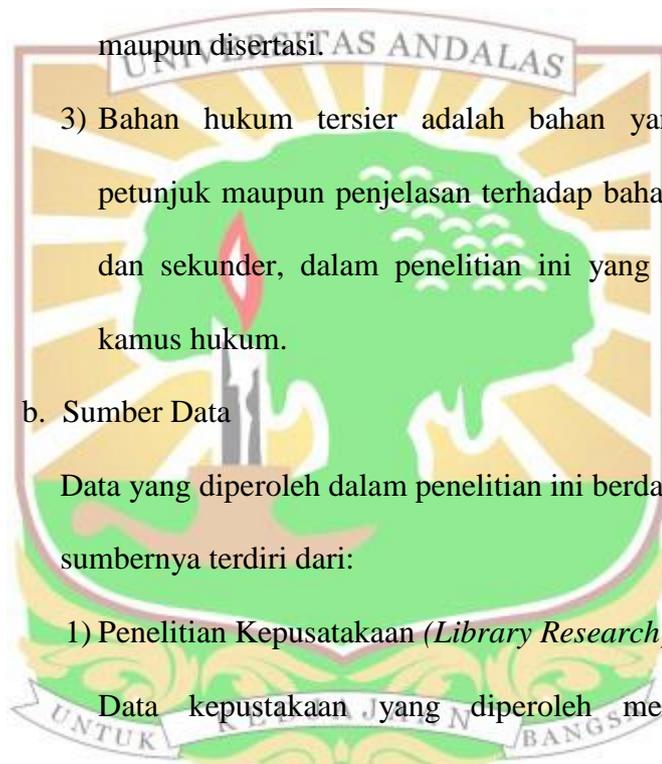
b. Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya terdiri dari:

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari pengaturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian.

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)



Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan menggunakan teknik pengumpulan data penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu memanfaatkan perpustakaan sebagai sarana dalam mengumpulkan data, dengan mempelajari buku-buku sebagai bahan referensi yang berhubungan dengan penelitian ini, yakni dilakukan dengan studi dokumen. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah dengan cara menganalisis data yang diperoleh dari penelusuran kepustakaan dan data-data dari Mahkamah Agung.

#### **5. Pengelolaan dan Analisis Data**

##### **a. Pengelolaan Data**

Data primer dan sekunder yang telah dikumpulkan, diolah dengan pengolahan data editing, yaitu dengan memeriksa dan merapikan data yang telah dikumpulkan berupa hasil wawancara, catatan-catatan serta informasi yang diperoleh dari hasil penelitian, hal ini bertujuan untuk mendapatkan ringkasan atau poin inti dan mempermudah untuk melakukan analisa data.

##### **b. Analisis Data**

Lexy J. Moleong menyatakan analisis data dilakukan setelah data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari penelitian

lapangan akan dianalisis secara kualitatif.<sup>36</sup> Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan rumus statistic karena data tidak berupa angka - angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data, dan bukan kuantitas, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.<sup>37</sup>



---

<sup>36</sup> Lihat Lexy J. Moleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 86.

<sup>37</sup> *Ibid*