



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR  
ATAS PEMBATALAN SERTIPIKAT OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**

Oleh

**HERIANTI  
B 11103835-1**

**PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM KEAGRARIAAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR  
2009**

**HALAMAN JUDUL**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR  
ATAS PEMBATALAN SERTIPIKAT OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**

**Oleh**

**HERIANTI  
B 11103835-1**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian  
Studi Sarjana dalam Program kekhususan Hukum Keagrariaan  
Program Studi Ilmu Hukum**

**Pada**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR  
FEBRUARI 2009**

PENGESAHAN SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR  
ATAS PEMBATALAN SERTIPIKAT OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**


Disusun dan diajukan oleh

**HERIANTI  
B 11103835-1**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam  
Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Kekhususan  
Hukum Keagrariaan Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada hari Jum'at tanggal 20 Februari 2009

Panitia Ujian

Ketua,

  
**Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H.**  
NIP. 131 661 819

Sekretaris,

  
**Harustiati A. Moein, S.H.,M.H.**  
NIP. 130 878 575

A.n. Dekan  
Bantuan Dekan I.



  
**Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H.,M.H.**  
NIP. 131 876 817

## PERSETUJUAN PEMBIMBING


Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa

Nama : Herianti  
Nomor Induk : B111 0 3835-1  
Program Kekhususan : Hukum Agraria  
Judul : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR  
ATAS PEMBATALAN SERTIPIKAT OBJEK  
HAK TANGGUNGAN**

Telah diterima dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, 09 Februari 2009

Pembimbing I,

  
Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H.  
NIP. 131 661 819

Pembimbing II,

  
Harustiati A. Moein, S.H.,M.H.  
NIP. 130 878 575

## PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : Herianti  
No. Pokok : B 111 03 835-1  
Program Kekhususan/Bagian : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Pembatalan Sertipikat Objek Hak Tanggungan

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, 17 Februari 2009

a.n. Dekan  
Pembantu Dekan I  
  
Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H., M.H.  
NIP. 131 876 817

## ABSTRAK

**Herianti, Bill 03835-1, Perlindungan Hukum bagi Kreditor atas Pembatalan Sertipikat Objek Hak Tanggungan, di bawah bimbingan Anwar Burohima dan Harustiati A.Moein.**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum bagi pihak kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan dan untuk mengetahui perlindungan hukum yang diperoleh oleh kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan.

Penelitian ini dilakukan pada seksi pendaftaran tanah dan hak tanah Kantor Pertanahan Kota Makassar dan Bank Danamon Cabang makassar. Adapun pemilihan lokasi ini di dasarkan pada pertimbangan bahwa di Kantor Pertanahan Kota Makassar ditemukan adanya data sertipikat yang dibatalkan sedang menjadi objek hak tanggungan di PT Bank Danamon Cabang Makassar. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini yaitu Kantor Pertanahan Kota Makassar, Bank Danamon Cabang Makassar dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum bagi pihak kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan adalah pihak bank harus menyerahkan sertipikat asli kepada Kantor Pertanahan untuk dibatalkan. Penyerahan sertipikat asli kepada Kantor Pertanahan menyebabkan pihak bank tidak lagi memiliki barang jaminan khusus bagi utang debitor sehingga dalam keadaan kredit debitor macet, pihak bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap barang jaminan. Perlindungan hukum yang diperoleh oleh kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan adalah pengajuan gugatan ke peradilan umum akan berujung pada putusan pengadilan yang berkekuatan tetap mengenai kepemilikan tanah objek sengketa di mana kreditor berubah kedudukan menjadi kreditor konkuren.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Rabbil Alamin, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan skripsi ini. Salawat dan salam semoga berlimpah kepada Rasulullah SAW, keluarganya, sahabat-sahabatnya dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan dan kelemahan jika ini dikaji secara ilmiah. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan dan kemampuan penulis dalam pembuatan skripsi ini.

Untuk itu penulis dengan senang hati menerima kritikan dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan karya tulis ini. Dalam usaha penulisan skripsi ini penulis banyak mendapat arahan, bimbingan dan bantuan yang tak ternilai harganya dari banyak pihak.

1. Ucapan terima kasih terbesar saya haturkan kepada ayahanda alm. **Kade Sehe** dan ibunda **Nafsiah Nadi** serta kakanda **Zainab KS, Anton Barak** dan **Kayfulani** tercinta atas cinta, kasih sayang, doa dan perhatian yang telah diberikan selama ini.
2. **Bapak Dr. Anwar Burohima S.H.,M.H.** selaku pembimbing I dan **ibu Harustiati A. Moein S.H.,M.H.** selaku pembimbing II atas segala bantuan dan bimbingannya baik selaku dosen selama penulis menempuh perkuliahan maupun selama proses penyelesaian skripsi penulis.
3. Pimpinan dan staf fakultas Hukum UNHAS atas segala bantuan yang telah diberikan.
4. Keluargaku **nenek Nawati, paman Darwin S.Pd.,M.Pd., Idrus S.H., Badrun, Ihsan, Nasrun, manafi, Bibi Aslia, Hasma, Rostina, Hadijah S.Ag, Safaryah A.m.a Pd., k'Salam, ma2 Inta, Fitri, Tito, Hasra,om Usman Baga S.E., tante Norma, Tika, Zoel, Kahar, Musiu, Oma.** atas segala kasih sayang, doa dan dorongan yang telah diberikan selama ini.
5. Rekan-rekanku, **Lala, Wartu, Pati, Wisma, k'Aan, Mey, Asra, Nur, Obien, Prety, Sry, Tari, Aya, Lusi, Ika, Yuli, Yanto, Yaya, Widya, Wawan, Amalia, Jumanto, Dito, Jawisi, Armadi, Hendra, IcanK.** Yang telah memberikan bantuan dan semangat.

Akhir kata penulis berharap semoga Allah SWT, senantiasa mencurahkan nikmat dan karunia-Nya kepada kita semua sebagai hamba-Nya yang dianjurkan untuk senantiasa meningkatkan ilmu Pengetahuan agar dapat memahami makna kekayaan sunnatullah.  
Amin.....

***Wassalam***

Makassar 13 Februari 09

penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....	iv
ABSTRAK .....	v
UCAPAN TERIMA KASIH .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	1
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Konsep Perlindungan Hukum.....	9
B. Hak Tanggungan.....	14
C. Pembatalan Sertipikat Hak Milik .....	25
D. Sistem Pendaftaran Tanah .....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Lokasi Penelitian .....	52
B. Populasi dan Sampel Penelitian.....	52
C. Jenis dan Sumber Data.....	53
D. Teknik Pengumpulan Data.....	53
E. Pengumpulan Data .....	53

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Akibat Hukum Bagi Pihak Kreditor Jika Terjadi Pembatalan  
Sertipikat Hak Milik yang Menjadi Objek Hak Tanggungan. 54
- B. Perlindungan Hukum yang diperoleh Kreditor jika terjadi  
Pembatalan Sertipikat Objek Hak tanggungan..... 82

## **BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan ..... 92
- B. Saran ..... 93

- DAFTAR PUSTAKA** ..... 94

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Sengketa Horizontal yang terjadi di Kota Makassar .....	60
Tabel 2. Sengketa Vertikal yang terjadi di Kota Makassar .....	61
Tabel 3. Sengketa Masyarakat dengan Pengusaha yang terjadi di kota Makassar .....	63
Tabel 4. Pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik di Kantor Pertanahan di Kota Makassar .....	73
Tabel 5. Pembatalan Terhadap Sertipikat Hak Milik yang sedang Menjadi Objek Hak Tanggungan .....	74

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negaranya, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik termasuk hak milik atas tanah.

Tanah menempati posisi yang sangat penting dalam pembangunan. Oleh karena itu, tanah kemudian ditempatkan sebagai modal bagi pembangunan. Sebagai modal yang sangat penting dalam pembangunan maka kompleksnya masalah pertanahan dapat menghambat proses pembangunan yang sedang berjalan. Untuk menghindari hambatan-hambatan yang kemungkinan timbul maka salah satu langkah yang dilakukan adalah pembaruan hukum pertanahan nasional.

Salah satu upaya pembaharuan hukum pertanahan nasional yang dilakukan adalah dengan lahirnya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan menunjukkan bahwa lembaga jaminan atas tanah juga mengalami unifikasi karena sebelum lahirnya Undang-undang Hak tanggungan terdapat dualisme hukum jaminan atas tanah di Indonesia. Dualisme yang dimaksud adalah keberadaan hipotik sebagai lembaga yang berasal dari hukum tanah barat dan *credietverband* sebagai lembaga yang berasal dari hukum adat.

Undang-undang Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan Pasal 51 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sehingga hak tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dan hak pakai sebagai hak yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Pada awalnya, hak pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan karena hak pakai tidak termasuk dalam hak-hak yang wajib didaftarkan sehingga tidak memenuhi asas publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang namun dalam perkembangan UUHT, hak pakai atas tanah negara pun dapat didaftarkan dan hak pakai yang didaftarkan itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah serta Peraturan pemerintah No. 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang

berkedudukan di Indonesia.

Lembaga perbankan cenderung lebih menerima jaminan kebendaan karena merupakan jaminan yang paling menguntungkan kreditor oleh karena di dalam perjanjian penjaminan ditentukan bahwa benda tertentu yang diikat perjanjian dan objek jaminan yang diutamakan adalah tanah sebab nilai tanah tidak pernah berkurang sehingga tanah menjadi objek paling aman untuk dijadikan jaminan.

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara mendahulu dari kreditor-kreditor lainnya (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, 2004 : 9).

Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitor terhadap kreditor-kreditor lainnya (M. Djafar, 2001 : 43).

Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditor dan debitor, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai

jaminan (objek hak tanggungan) dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitur cidera janji. Kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain ("*droit de preference*") untuk mengambil pelunasan dari penjualan tersebut. Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani objek hak tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain ("*droit de suite*") (Boedi Harsono, 1999 : 402).

Ciri paling pokok dari hak tanggungan yaitu *droit de suite* menyebabkan pemegang hak tanggungan sangat dilindungi. Ke tangan siapapun kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntut kembali dengan atau tanpa disertai ganti rugi. Ciri *droit de suite* ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada".

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, sering timbul masalah yang dapat merugikan salah satu atau kedua belah pihak, salah satunya adalah pembatalan sertipikat hak atas tanah yang sedang menjadi objek hak tanggungan.

Pembatalan sertipikat tersebut terjadi karena adanya gugatan dari pihak lain terhadap sertipikat yang sedang menjadi objek hak tanggungan dan diputuskan oleh pengadilan bahwa pihak penggugat menjadi pemilik sah atas tanah tersebut sehingga hak pemilik lama dinyatakan hapus. Terjadinya pembatalan sertipikat hak atas tanah yang sedang menjadi objek hak tanggungan tentu saja berakibat pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan antara kreditor dan debitor.

Pembatalan sertipikat hak milik baik karena cacat prosedur maupun cacat yuridis menyebabkan terjadinya perubahan status tanah yang sedang menjadi objek hak tanggungan dan hapusnya hak dari pemilik sertipikat yang dibatalkan.

Dalam Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa salah satu yang menyebabkan hak tanggungan hapus adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Jika didasarkan pada ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan sertipikat tanah yang sedang dijaminakan maka hapuslah hak dari debitor atas tanah tersebut dan ini berarti hak tanggungan pun terhapus. Masalah yang kemudian timbul adalah kedudukan perjanjian kredit antara debitor dan kreditor setelah hapusnya hak tanggungan akibat pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan.



Tanah yang menjadi objek hak tanggungan telah beralih ke pemilik baru, sementara pihak debitor (pemilik lama) belum melunasi utang pada kreditor. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pemilik baru dan bagi pihak bank sebagai kreditor. Di satu sisi, pihak pemilik baru memiliki dasar yang kuat yaitu Putusan Pengadilan namun di sisi lain pihak bank juga memiliki ikatan perjanjian dengan pemilik lama sehingga jika pihak bank menyerahkan sertipikat untuk dibatalkan dengan sendirinya tanah yang menjadi barang jaminan bukan lagi milik pemilik lama. Adanya ketidakpastian bagi pihak kreditor inilah yang menjadi suatu masalah dalam beberapa kasus pembatalan sertipikat hak milik di kota Makassar.

Dalam prepenelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Makassar diperoleh data bahwa sekurang-kurangnya 12 sertipikat hak milik yang dibatalkan dari tahun 2005-2007 tidak dapat ditindaklanjuti untuk dimohonkan hak atas nama pemilik baru karena pihak bank tidak mau menyerahkan sertipikat yang sedang menjadi objek hak tanggungan untuk dimusnahkan di Kantor Pertanahan.

Dari kenyataan tersebut, terlihat bahwa pembatalan sertipikat memberikan suatu masalah bagi pelaksanaan hak tanggungan sehingga perlu dilakukan penelitian dan pengkajian lebih jauh tentang hal tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian dalam latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam skripsi ini adalah :

- a. Bagaimanakah akibat hukum bagi pihak kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan?
- b. Perlindungan hukum apa yang diperoleh oleh kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan?

## **C. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pihak kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan.
- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diperoleh oleh kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan.

## **D. Kegunaan Penelitian**

### **1. Manfaat Akademis.**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya, terutama bagi yang berminat meneliti lebih lanjut tentang

pembatalan sertipikat hak milik.

## 2. Manfaat Praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan dan umpan balik bagi Pengadilan Negeri, PPAT , pihak perbankan, pihak debitor serta pihak-pihak lain yang berkompeten dalam upaya mewujudkan kepastian, kemanfaatan dan keadilan bagi seluruh pihak dalam proses pembatalan sertipikat hak milik.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Konsep Perlindungan Hukum

Konsep perlindungan bersumber pada pengakuan negara berdasar atas hukum (*rechtstaat*). Pemikiran tentang negara hukum itu sendiri sudah sejak lama dibicarakan oleh kalangan filosof, misalnya oleh Plato dalam beberapa karyanya (*Politeia*, *Politicus* dan *Nomoi*) menyatakan bahwa negara harus bebas dari pemimpin yang rakus dan jahat. Untuk mewujudkan cita negara yang ideal ini menurut Plato, maka baik warga negara maupun penyelenggara negara (pemerintah) harus diatur oleh hukum (Azhar, 1995 : 19-20).

Konsep negara hukum dari Plato dikembangkan lebih lanjut oleh muridnya Aristoteles. Di dalam buku karyanya *Politica*, Aristoteles berpendapat bahwa suatu negara yang baik adalah negara yang diperintah dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum. Lebih lanjut dikatakan oleh Aristoteles, ada tiga unsur dari pemerintahan berkonstitusi. Pertama, pemerintahan dilaksanakan untuk kepentingan umum ; kedua, pemerintahan dilaksanakan menurut hukum yang berdasarkan ketentuan-ketentuan umum, bukan hukum yang dibuat sewenang-wenang yang mengesampingkan konvensi dan konstitusi; ketiga, pemerintahan berkonstitusi adalah pemerintahan yang dilaksanakan atas kehendak rakyat, bukan paksaan/tekanan. (Azhar, 1995 : 21). bahwa konsep negara hukum pada intinya memberikan penekanan dijaminnya

pelaksanaan pemerintahan suatu negara dari tindakan sewenang-wenang pemerintah. Sarana untuk mengontrol tindakan pemerintah tersebut adalah hukum dan objek atau sasaran yang akan dilindungi ialah rakyat (warga negara). Perwujudan negara hukum secara nyata dalam kehidupan berbangsa dan bernegara akan membawa konsekuensi bahwa perlindungan hukum suatu negara telah ada.

Selain itu, ada juga filosof Islam yang menguraikan tentang konsep negara hukum, yaitu Ibnu Khaldun. Menurut Ibnu Khaldun (Azhar, 1995 :64). ada dua macam bentuk negara hukum, yaitu *siyasah diniyah* (nomokrasi islam) dan *siyasah 'aqliyah* (nomokrasi sekuler). Perbedaan prinsip kedua bentuk negara hukum ini adalah kalau dalam nomokrasi islam pelaksanaan kehidupan bernegara berdasarkan baik pada hukum islam (*Syar'ah*), maupun hukum hasil pemikiran (rasio) manusia, sedangkan dalam nomokrasi sekuler hanya menggunakan hukum hasil pemikiran manusia semata-mata. Pemikiran negara hukum yang sifatnya sekuler inilah yang diterapkan oleh negara-negara Barat (selain negara Islam).

Ada istilah lain yang juga berkaitan dengan konsep negara hukum yaitu *rule of law*. Menurut Azhar (1995 : 67) konsep *rule of law* berkembang di negara-negara Anglo-Saxon. Perbedaan yang mendasar antara *rechtsstaat* dan *rule of law* adalah kalau konsep *rechtsstaat* menerapkan sistem peradilan administrasi negara, sedangkan konsep *rule of law* tidak menggunakan peradilan administrasi, karena kepercayaan

masyarakat sangat besar pada peradilan umum. *Rule of law* menerapkan prinsip semua orang mempunyai kedudukan yang sama di hadapan hukum (*the man are equal before the law*), maka peradilan biasa dianggap cukup untuk mengadili semua perkara perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, oleh karena para hakim mempunyai integritas dan kulaitas yang sangat tinggi.

Philips M. Hadjon (1987 : 72) mempermasalahkan istilah negara hukum dipersamakan dengan konsep pengakuan harkat dan martabat manusia juga penyebutan Indonesia sebagai negara hukum. Alasannya karena dalam periode kehidupan politik orde lama dan orde baru, istilah tersebut hanya sering digunakan sebagai slogan semata. Oleh karena itu secara tegas Philips M. Hadjon (1987 : 74) berpendapat bahwa :

.....negara hukum bukanlah sekedar suatu terminologi terjemahan dari "*rechtsstaat*" ataupun "*the rule of law*" tetapi merupakan suatu "konsep", dan di pihak lain tidak terlalu mudah mengaggap dan menerima begitu saja "negara hukum (Pancasila)" adalah "*rechtsstaat*" ataupun "*the rule of law*".

Untuk Indonesia di era reformasi sekarang dengan diadakannya berbagai perubahan terutama terhadap konstitusi atau UUD 1945, secara tegas menyatakan bahwa Indonesia sebagai negara hukum. Hal ini tidak lagi dinyatakan dalam penjelasan UUD 1945 tetapi sudah dimasukkan dalam Pasal 1 ayat 3 hasil amandemen ketiga tahun 2003.

Uraian konsep negara hukum erat kaitannya dengan pembahasan tentang perlindungan hukum dan konsep Hak Asasi Manusia, bahkan substansi negara hukum adalah adanya jaminan perlindungan terhadap

HAM. Itulah sebabnya Indonesia selain menyatakan secara tegas dalam UUD 1945 bahwa merupakan negara hukum juga hasil amandemen tentang UUD 1945 yang keempat telah mengatur secara rinci tentang perlindungan HAM dalam Bab XA yang telah disinggung pada bagian pendahuluan makalah ini.

Unsur-unsur yang terkandung dalam konsep negara hukum yaitu meliputi : pengakuan dan perlindungan HAM, negara berdasarkan teori Trias Politika, pemerintahan diselenggarakan berdasarkan UU, ada peradilan administrasi negara yang bertugas menangani kasus perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*), kepastian hukum, demokrasi dan pemerintahan yang melayani kepentingan umum. Federick Julius Stahl mengemukakan bahwa suatu negara hukum formal harus memenuhi empat unsur penting yaitu (Abdullah, 2002 : 37) :

1. Adanya perlindungan terhadap HAM;
2. Adanya pemisahan/pembagian kekuasaan;
3. Setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Adanya peradilan Tata Usaha Negara.

Istilah perlindungan hukum bagi rakyat adalah istilah yang tidak mencantumkan 'terhadap pemerintah' atau terhadap tindakan pemerintah. Istilah rakyat pada hakikatnya berarti yang diperintah dan tidak dicantumkannya istilah "terhadap pemerintah atau "terhadap

tindakan pemerintah" disebabkan pencantuman istilah tersebut dapat menimbulkan kesan bahwa ada konfrontasi antara rakyat sebagai yang diperintah dengan pemerintah sebagai yang memerintah (Philips M. Hadjon, 1987 : 1).

Perlindungan hukum adalah segala sesuatu yang memungkinkan seseorang dapat melaksanakan dan mempertahankan hak-haknya yang ditentukan oleh hukum. Dengan tindakan pemerintah sebagai titik sentral jika dikaitkan dengan perlindungan hukum bagi rakyat maka Philips M. Hadjon, (1987 : 2) mengemukakan bahwa ada 2 (dua) macam perlindungan hukum bagi rakyat yaitu :

a. Perlindungan hukum yang preventif

Pada perlindungan hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian, perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa.

b. Perlindungan hukum yang represif

Dalam perlindungan hukum yang represif, rakyat diberikan kesempatan mengajukan keberatan setelah adanya akibat dari suatu keputusan pemerintah yang definitif dalam arti bahwa perlindungan represif bersifat menyelesaikan masalah.



Di samping jenis perlindungan hukum preventif dan represif dikenal juga perlindungan hukum formal dan substantif. Perlindungan hukum formal adalah perlindungan hukum yang mengacu pada pelaksanaan hak-hak dan secara formal diterapkan dalam peraturan perundang-undangan dan atau perjanjian. Perlindungan hukum substantif adalah perlindungan hukum yang mengacu pada pelaksanaan hak-hak yang secara substantif melekat pada hukum. Artinya meskipun tidak diterapkan dalam undang-undang namun pelaksanaannya melekat pada orang/aktivitasnya.

## **B. Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 adalah :

"Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain."

Dari definisi di atas M. Djafar (2001 : 32) mengemukakan bahwa unsur pokok dari hak tanggungan adalah:

- hak yaitu hak jaminan;
- yang dibebankan atas tanah sebagai yang dimaksud oleh UUPA;
- berikut atau tidak berikut dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- untuk pelunasan utang tertentu

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

Perbedaan antara hak tanggungan dengan hipotik adalah hipotik objeknya tidak hanya tanah melainkan juga benda-benda yang tak bergerak atau tetap sebagaimana definisi hipotik dalam Pasal 1162 BW yaitu hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Sedangkan hak tanggungan objeknya hanya tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.

## 2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki ciri tertentu yang termuat dalam beberapa pasal dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Ciri yang dimaksud adalah:

1. *droit de preference* yaitu kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain untuk mengambil pelunasan dari penjualan tersebut (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT).
2. *droit de suite* yaitu hak tanggungan juga tetap membebani objek hak tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (Pasal 7 UUHT).
3. memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas.

Asas spesialisitas yaitu asas yang mewajibkan dalam muatan akta pemberian hak tanggungan harus mencantumkan ketentuan-ketentuan seperti ditegaskan dalam Pasal 11 UUHT. Sedangkan asas publisitas yaitu asas yang mewajibkan didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Pasal 13 UUHT)

4. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
5. objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan sebelum kreditor pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek hak tanggungan (Pasal 21 UUHT).

Sifat-sifat hak tanggungan antara lain:

1. tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UUHT)

Sifat hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membenani objek secara utuh, namun sifat ini tidak berlaku mutlak dengan pengecualian dimungkinkannya royas parsial, sepanjang diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. bersifat aksesoir atau perjanjian buntut/ikutan, maksudnya perjanjian jaminan utang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena ikut pada perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang, apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka otomatis perjanjian aksesoir menjadi hapus pula.

Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu

perjanjian (perjanjian kredit) antara debitor dan kreditor. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara kreditor dan debitor, baik menyangkut besarnya jumlah kredit yang diterima oleh debitor, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya maka hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya.

Dalam menjalankan suatu perjanjian khususnya dalam perjanjian kredit, para pihak (debitor, kreditor) selalu dibebani dua hal yaitu hak dan kewajiban Subekti (1979:29) mengatakan suatu perikatan yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, mempunyai dua sudut: sudut kewajiban-kewajiban (*obligations*) yang dipikul oleh suatu pihak dan sudut hak-hak atau manfaat, yang diperoleh oleh lain pihak, yaitu hak-hak menurut dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu.

Kredit yang diberikan oleh kreditor mengandung risiko, maka dalam setiap pemberian kredit, bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa ada suatu perjanjian tertulis. Itu sebabnya diperlukan suatu jaminan kredit dengan disertai keyakinan akan kemampuan debitor melunasi utangnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan.

### 3. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Benda-benda (tanah) akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. dapat dinilai dengan uang;
- b. harus memenuhi syarat publisitas;
- c. mempunyai sifat *droit de suite* apabila debitor cidera janji;
- d. memerlukan penunjukkan menurut UU.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah:

1. hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:
  - a. hak milik
  - b. hak guna usaha
  - c. hak guna bangunan
2. hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Dijadikannya hak pakai sebagai objek hak tanggungan merupakan langkah baru dalam hukum pertanahan. Bagi warga Negara asing yang menjadi pemegang hak pakai atas tanah Negara dan hak tersebut akan dijadikan jaminan harus disertai persyaratan bahwa modal yang diperoleh harus dipergunakan untuk kegiatan pembangunan di Indonesia. Pengawasan pemerintah

terhadap WNA dalam pencapaian tujuan tersebut masih susah untuk dilaksanakan karena memang tidak ada penjabaran lebih lanjut dari maksud ketentuan persyaratan tersebut.

Berdasarkan ketentuan UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, pada Pasal 12 ayat (1) ditegaskan "Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan:

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah milik atau hak guna bangunan.
- b. Dibebani fiducia, jika tanahnya hak pakai atau tanah Negara, namun dengan keluarnya UUHT maka hak pakai tidak lagi dibebankan dengan fiducia tetapi dengan hak tanggungan (Pasal 27 UUHT).

Selain objek hak tanggungan seperti tersebut di atas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan hak tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya (Pasal 4 ayat (4)), sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
2. pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut di atas sebagai konsekuensi dari penerapan asas pemilikan secara horizontal yang diambil dari hukum adat. Pemisahan tanah dengan benda-benda yang

ada di atas tanah melalui asas pemisahan horizontal dapat dilakukan melalui pendaftaran. Mariam D. Badruzaman (1985:34) mengatakan bahwa dengan pendaftaran bangunan (publikasi) maka benda itu dapat dijadikan objek perikatan yang dilepaskan dari tanahnya. Arti yuridis dari pendaftaran di sini adalah menciptakan hak kebendaan (*real right*) dan tidak dipergunakan dalam arti administrasi.

Jika pemilik benda yang sudah terdaftar itu ingin melakukan perikatan terhadap bangunannya, dia tidak membutuhkan campur tangan dari pemilik tanah untuk ikut serta di dalam perjanjian yang diadakannya ataupun minta ijin dari pemilik tanah. Kemudian dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT dinyatakan apabila bangunan, tanaman, hasil karya sebagaimana dimaksud ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemilik atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Dalam kondisi demikian penerapan Pasal 4 ayat (5) mungkin akan mengalami hambatan dalam pelaksanaannya, namun itulah yang dimaksud dalam penjelasan umum UUHT angka 6 yang memungkinkan penerapan asas pemisahan horizontal mengikuti perkembangan. Seperti yang dikemukakan oleh Maria S.W.Sumardjono (2001:125) "sesuai dengan perkembangan keadaan dan kebutuhan masyarakat sebagaimana nampak dalam praktik sehari-hari penerapan asas horizontal mengalami

perkembangan".

Nilai tambah dari asas horizontal bila dikaitkan besarnya jumlah kredit adalah perhitungan nilai benda yang dijaminakan tidak semata-mata diukur dari harga tanahnya saja, tetapi juga bangunan atau benda atau tanaman yang ada di atasnya yang dapat dinilai sehingga dapat meningkatkan nilai kredit.

Khusus untuk tanah hak milik yang menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan misalnya tanah yang sudah diwakafkan dan tanah untuk keperluan peribadatan, walaupun didaftar namun karena sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, maka tidak dapat menjadi objek hak tanggungan.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan utang. Benda yang dibebani hak tanggungan lebih dari satu ini melahirkan pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya. Apabila debitor wanprestasi, maka hak untuk memperoleh pelunasan utang debitor diberikan lebih dahulu pada kreditor peringkat pertama kemudian kedua dan seterusnya. Peringkat kreditor ditentukan berdasarkan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.

#### **4. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan merupakan perjanjian acesoir yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu atau jaminan, didahului dengan adanya perjanjian utang piutang atau pengakuan hutang. Dalam perjanjian hutang



piutang tersebut, disebutkan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan oleh debitor, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (1)

UUHT :

"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan utang tersebut".

Tahapan dan tata cara pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat 2 dan Pasal 13 ayat 1 UUHT , yaitu Pasal 10 ayat 2 yang menentukan bahwa pemberian hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 13 ayat 1 yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftar pada Kantor Pertanahan.

Tata cara pembebanan hak tanggungan terdiri atas dua tahap yaitu:

1. Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang berbentuk Akta Autentik.

2. Tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat.

Pada tahap pemberian Hak tanggungan, Hak Tanggungan belum lahir, Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukan dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Tanggal Buku Tanah tersebut adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap dan jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur maka Buku Tanah bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatungannya. Pendaftaran dimaksudkan untuk memenuhi syarat publisitas dengan tujuan agar masyarakat mengetahui bahwa sebidang tanah dengan sertipikat hak milik telah dijadikan objek jaminan atas hak tanggungan.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan dalam Pasal 18 UUHT karena hal-hal berikut:

- 1) hapusnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan
- 2) dilepaskannya hak tanggungan oleh kreditor pemegang hak tanggungan.
- 3) pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek hak tanggungan, jika hasil penjualan objek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Jika tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli.
- 4) hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sebagaimana sifat *accessoir* dari hak tanggungan sebagai jaminan atas tanah, maka apabila perjanjian utang yang dijamin dengan hak tanggungan sebagai perjanjian pokok batal, dengan sendirinya hak tanggungan sangat tergantung adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang telah dilunasi atau hapus karena sebab-sebab lain, maka seketika hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus pula.

Hapusnya hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek hak tanggungan, jika hasil penjualan objek hak tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Jika tidak diadakan pembersihan, hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah

yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya (Pasal 27 UUPA mengenai hapusnya hak milik, Pasal 34 UUPA mengenai hapusnya hak guna usaha dan Pasal 40 UUPA mengenai hapusnya hak guna bangunan) dan kemudian diperpanjang, maka hak tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Beda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau objeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan hak tanggungan baru.

### **C. Pembatalan Sertipikat Hak Milik**

Dalam pembangunan nasional dewasa ini, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan sarana dan prasarana semakin meningkat, seperti pembangunan perumahan maupun pembangunan infrastruktur lainnya. Untuk itu pemerintah melakukan pendaftaran tanah sebagai upaya untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum, kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Sesuai dengan fungsi tanah tersebut di atas, maka oleh pemerintah perlunya diadakan pendaftaran bagi hak-hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut (Hikmawaty Mustamin, 2004).

Untuk pendaftaran tanah ini sesuai perintah dari UUPA, khususnya pada ayat (1) di atas, telah diterbitkan (diberlakukan) PP Nomor. 10 Tahun 1961 yang terakhir telah dicabut dan diberlakukan PP No. 24 Tahun 1997 serta PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 yang pada pokoknya menunjukkan bahwa pendaftaran tanah ini adalah pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster* bukan *fiscal kadaster* ataupun dalam pengertian yang lain, yaitu sebagai *wirtschaftlichen kadaster* (Effendie Bachtiar, 1993: 15).

Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan demikian terlihat bahwa, pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan UUPA ini termasuk ruang lingkup atau kategori *rechts kadaster* yang bertujuan untuk memberikan suatu bentuk kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (Parlindungan, 1990: 113), yaitu :

1. Untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah untuk dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa status hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah.
2. Untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya kepada para calon pembeli, calon kreditur dan sebagainya.

Pernyataan di atas, jika dihubungkan dengan materi di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka di dalam Pasal 3 dirumuskan secara jelas bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan untuk:

- (a) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- (b) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- (c) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Salah satu jenis hak yang diatur dalam Pasal 4 UUPA adalah hak milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Subjek hak milik adalah :

1. warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
2. badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya maka dia melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya

jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam Pasal 21 ayat 3 UUPA. Terjadinya hak milik menurut UUPA

1. hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut (Patric McAuslan, 1986 : 212).

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah (Notonegoro, 1984 : 32).



Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Dalam UUPA ditentukan bahwa Hak milik hapus bila :

a. tanahnya jatuh kepada Negara :

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena ditelantarkan;
4. karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2 UUPA.

b. Tanahnya musnah

Suatu permohonan hak atas tanah dapat dinilai menurut hukum yang layak untuk diproses apabila subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa dia/mereka merupakan pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonkannya.

Apabila menurut penilaian petugas/aparat/pejabat agraria yang berwenang telah menganggap telah terpenuhi seluruh syarat baik syarat keperdataan (hukum perorangan, watisan, kekayaan, kebendaan, perjanjian, hukum adat) maupun syarat administrasi pertanahan (data subjek, pembebasan tanah, pengukuran, pengumuman gambar tanah dsb) maka terhadap pemohon hak tersebut dapat diberikan hak sesuai dengan UUPA dengan diterbitkannya sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah oleh pemohon (Parlindungan 1980 : 32).

Mengenai kedudukan sertipikat hak atas tanah jelas terlihat dari rumusan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa dalam hal suatu bidang tanah 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 dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut (Effendi Perangin, 1998 : 53).

Makna rumusan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 di atas adalah sertipikat hak atas tanah yang telah berumur 5 (lima) tahun ke atas tidak dapat diganggu gugat lagi dan sertipikat tersebut mempunyai kekuatan yang bersifat baku. Pertimbangan utama dari Pasal 32 ayat (2) di atas dapat dilihat dalam penjelasan umum PP No. 24 Tahun 1997, di mana disebutkan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif (Patric McAuslan, 1998 : 113) .

Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif . Kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara dan dengan demikian negara menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, akan tetapi tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal ini tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat; dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA dinyatakan juga bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan

alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, maka pemberlakuan jangka waktu 5 (lima) tahun sertipikat hak atas tanah tidak dapat digugat lagi dan ini merupakan jalan keluar (*way out*) dari usaha-usaha yang dilakukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah (Rusmadi Murad, 2004 : 21).

Dalam penjelasan umum dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga diketahui dengan jelas bahwa ada dua sisi utama dari tujuan yang terkandung dalam Pasal 32 ayat (2) di atas, yaitu disatu sisi bertujuan untuk tetap mempertahankan dan berpegang pada sistem publikasi negatif dan disisi lain untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftarkan sebagai pemegang hak dalam buku dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Rusmadi Murad, 2004 : 47).

Berbicara mengenai sistem publikasi negatif ini pada dasarnya memiliki kelemahan-kelemahan yang antara lain bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. (Parlindungan, 1987 : 56).

Boedi Harsono (1997 : 32) mengemukakan bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bukanlah hukum baru, melainkan suatu penegasan aturan hukum (*addendum*) yang dilakukan agar suatu produk hukum yang berbentuk Undang-Undang (UU) mempunyai aturan pelaksana yang sudah lama dinantikan untuk melaksanakan UUPA.

Pasal 19 ayat (1) UUPA yang memuat jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang diajukan di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dalam hal ini para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti berupa sertipikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah oleh para pihak yang bersengketa.

Pada dasarnya yang wajib dimiliki pemegang hak selain sertipikat sebagai alat bukti formal, berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata dapat pula dipergunakan alat bukti lain berupa kesaksian,

seperti, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan berupa alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan saksi. Selain itu, akta yang dibuat dihadapan pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus juga merupakan akta otentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (LN Tahun 1998 Nomor 52, TLN Nomor 3746) yang selanjutnya disebut PP 37 Tahun 1998. Dengan demikian, akta Pejabat Pembuat Akta tanah yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum yang diberi kewenangan khusus untuk itu, merupakan akta otentik.

Dalam teori dan praktek diketahui bahwa dalam pensertipikatan tanah diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah bersebelahan, pihak desa/kelurahan dan pihak instansi terkait. Pihak desa/kelurahan dan instansi terkait memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan penerbitan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis memiliki peluang menimbulkan cacat hukum pada sertipikat antara lain karena adanya pemalsuan, kadaluwarsa dan fiktif (Ali Achmad Hamzah, dalam Rusmadi Murad, 2004 : 2).

Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan/ atau sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan "beschikking" atau keputusan pejabat tata usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacat dan merugikan salah satu pihak tertentu.

Pengertian pembatalan Hak atas Tanah dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 12 KBPN No. 3 tahun 1999 Pelimpahan Wewenang dalam Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara di mana disebutkan bahwa pembatalan Hak atas Tanah adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Ada dua macam pembatalan Hak Atas Tanah :

1. Dilakukan sebagai pelaksanaan keputusan pengadilan, pada prinsipnya merupakan bentuk dari eksekusi administrasi berkenaan dengan status subyek dan obyek tanah sengketa, sedangkan eksekusi fisik dilakukan oleh aparat pengadilan;
2. Dilakukan kerana terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitannya, misalnya terdapat : kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan; kesalahan subyek hak; kesalahan

obyek hak; kesalahan jenis hak; kesalahan perhitungan luas; tumpang tindih hak; kesalahan data fisik dan data yuridis; dan kesalahan administrasi lainnya.

Tata cara dan persyaratan pembatalan Hak Atas Tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/ KBPN) No. 9 Tahun 1999 jo (PMNA/ KBPN) No. 3 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan ketentuan pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa alasan-alasan pembatalan sertipikat hak atas tanah, dikelompokkan menjadi dua, yaitu karena cacat hukum administratif dan karena melaksanakan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Alasan pembatalan karena cacat hukum administratif meliputi:

- 1) Kesalahan prosedur;
- 2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 3) Kesalahan subyek hak;
- 4) Kesalahan obyek hak;
- 5) Kesalahan jenis hak;
- 6) Kesalahan perhitungan luas;
- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Data yuridis atau data fisik tidak benar atau
- 9) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.



Alasan karena melaksanakan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap didahului dengan adanya sengketa tentang keabsahan penguasaan atau pemilikan hak atas tanah melalui peradilan umum atau sengketa tentang keabsahan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah melalui Peradilan tata usaha negara (PTUN).

Untuk mencegah adanya pembatalan sertipikat yang sering terjadi, diharapkan setiap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota senantiasa mengadakan pembinaan dan pelatihan kepada karyawannya agar tidak terjadi penerbitan sertipikat ganda (tumpang tindih) dan pemalsuan data-data yuridis dan data fisik sebagai dasar penerbitan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.

#### **D. Sistem Pendaftaran Tanah**

Seperti diketahui bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemegang hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman dan tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya atas sebidang tanah. Di sisi lain perbuatan hukum dari pendaftaran tanah adalah merupakan suatu bentuk peristiwa hukum yang sangat penting, karena menyangkut hak-hak keperdataan yang dimiliki oleh seseorang. Perwujudan dari hak-hak keperdataan ini jika ditinjau secara mendalam merupakan suatu bentuk pengejawantahan dari substansi Hak Asasi Manusia (HAM) yang dimiliki seseorang yang

harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh orang lain (Suryaman Mustari Pide, 1998 : 23).

Sehubungan dengan hal di atas, Parlindungan (1993: 46) mengemukakan bahwa:

Saat dilakukannya pendaftaran tanah maka hubungan hukum pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud, untuk mana ia menjadi terikat dan wajib menghormati hal tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatutan.

Dari hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa betapa pentingnya arti dan misi dari pendaftaran tanah dalam hubungannya dengan hak keperdataan yang dimiliki seseorang individu dalam masyarakat.

Di dalam literatur hukum agraria, dibicarakan tentang beberapa sistem dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang diterapkan di beberapa negara, yang mana masing-masing sistem pendaftaran tanah tersebut mempunyai kelebihan dan kelemahan tersendiri, khususnya jika dilihat di dalam pelaksanaan di lapangan. Pelaksanaan pendaftaran tanah sangat tergantung pada sistem yang dipergunakan, khususnya yang dilakukan di beberapa negara (Parlindungan, 1999: 130). Adapun sistem-sistem pendaftaran tanah yang dipraktekkan di beberapa negara antara lain:

#### **1. Sistem Torrens.**

Pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem Torrens. Sistem ini pertama kali diciptakan oleh Sir Robert Torrens di Australia

Selatan. Sistem Torrens ini lebih dikenal dengan nama asli *The Real Property Act* atau *Torrens Act* yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak 1 Juli 1858. Dewasa ini dipergunakan di beberapa negara, seperti Aljazair, India, Singapura, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Malaysia, Kepulauan Fiji, Kanada, Yamaica dan Trinidad.

Menurut Parlindungan (1999: 25), dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dari sistem Torrens, hal-hal yang harus diselidiki adalah sebagai berikut:

1. lahan yang akan didaftarkan jelas;
2. atas objek yang dimohonkan tidak ada sengketa kepemilikan;
3. atas permohonannya secara meyakinkan dapat diberikan;
4. atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan berkeberatan terhadap kepemilikan pemohon.

Sementara itu dalam pendaftaran tanah yang mempergunakan sistem Torrens ini beberapa keuntungan (kelebihan) dalam pelaksanaannya terlihat (Parlindungan, 1999: 25):

1. Menempatkan biaya yang tidak dapat diduga sebelumnya
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
3. Mengadakan kebanyakan rekaman.
4. Melindungi semua kesulitan-kesulitan yang tidak disebutkan dalam sertipikat.
5. Meniadakan kepalsuan.
6. Secara tegas menyatakan dasar haknya.

7. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan pada transaksi yang dibebankan kepada pihak pemohon yang mendaftarkan haknya.
8. Meniadakan suatu alas hak yang abadi oleh karena menjamin tanpa batas.

Lebih lanjut, Parlindungan (1999: 26) menyatakan bahwa di dalam praktek penggunaan sistem Torrens ini pada pokoknya sangat bermanfaat nyata untuk beberapa hal di bawah ini:

1. mengganti dari tidak adanya kepastian menjadi pasti :
2. *shiling* dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian;
3. mengubah menjadi singkat dan jelas.

Dalam sistem Torrens ini dikenal adanya *Examiner of Title* yang memberikan kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya benar/kuat dan yang terdapat dalam sertipikat hak atas tanah dan dapat melakukan klaim dengan mengajukan gugatan melalui pengadilan berdasarkan adagium "*Siapa yang merasa berhak harus mengajukan bukti-buktinya*". Dengan demikian dalam sistem Torrens ini masih dimungkinkan dilakukan bantahan atas sertipikat yang telah dikeluarkan, dengan mengajukan bukti-bukti lain yang kuat serta mendukung untuk dilakukannya suatu bantahan atas sertipikat tersebut.

Dalam kenyataannya pada sistem Torrens ini, sertipikat tanah merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak dan pemilik yang tersebut di dalamnya serta tidak dapat diganggu gugat. Fungsi dan

peranan sertipikat dalam sistem Torrens sangat besar, terutama untuk beban pembuktian (Parlindungan, 1990: 37).

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Parlindungan (1990: 139) mengemukakan:

Jiwa dari peraturan Pemerintah (PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada dasarnya menggunakan sistem Torrens ini dengan adanya peranan yang besar dari panitia penelitian tanah dalam pemeriksaan atas hak dari tanah secara teliti dan dimungkinkannya suatu bentuk bantahan atas tanda bukti hak atau sertipikat bagi pihak-pihak yang merasa keberatan dari tanah yang akan atau telah disertipikatkan.

Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran dengan sistem tersebut tampak memberikan peran yang sangat besar kepada pemerintah sebagai petugas pendaftaran tanah. Sistem ini membutuhkan kualitas dan kapasitas aparat yang tangguh untuk melakukan pekerjaannya dalam mendukung sistem pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.

## **2. Sistem Positif**

Pengertian umum dari sistem pendaftaran tanah ini menunjukkan bahwa sertipikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak (absolut) serta sertipikat merupakan bentuk satu-satunya tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang.

Untuk melihat karakteristik utama dari sistem positif ini, khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, maka antara lain dikemukakan oleh pakar hukum di bidang perdata, Mariam Badruzaman (1985: 45) yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan menjamin dengan sempurna nama yang didaftarkan dalam buku tanah

dan orang lain tidak dapat membantahnya, walaupun demikian nama yang ada dalam sertipikat bukan pemiliknya yang sebenarnya. Sistem ini memberikan kepercayaan secara mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat efektif untuk menyelidiki identitas pihak-pihak, wewenang-wewenang serta syarat formal yang harus dipenuhi.

Hal-hal yang sangat pokok menjadi kesukaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan sistem positif ini, antara lain terlihat dalam beberapa hal (Mariam Darus Badruzaman, 1985: 46):

1. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama ini memakan waktu yang relatif lama.
2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar perbuatannya dan di luar kesalahannya (*spoliatio*).
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dapat ditarik suatu manfaat dari penggunaan sistem pendaftaran ini, antara lain:

1. Adanya kepastian dari buku tanah.
2. Peranan aktif dari pejabat balik nama.
3. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh umum.

Apabila sistem positif tersebut dihubungkan dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor. 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaannya, maka sistem positif ini tidak diterapkan secara eksplisit dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Meskipun demikian ada beberapa hal yang mendekati dari sistem pendaftaran tanah secara positif tersebut pada sistem pendaftaran tanah di Indonesia, seperti yang dikemukakan Effendi Perangin (1986: 98):

1. Tentang adanya kepastian hukum mengenai keterangan-keterangan dalam buku tanah.
2. Adanya peran yang aktif dari para pejabat balik nama.
3. Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat dengan mudah dimengerti oleh umum dan diketahui oleh pihak ketiga yang merasa berkepentingan.

Implementasi dari sistem positif yang dipergunakan dalam pendaftaran tanah dewasa ini hanya dilaksanakan di negara Jerman dan Swiss dengan beberapa ciri khusus dalam pelaksanaannya, terutama penekanannya pada mekanisme kerja dari lembaga penyelenggara di lapangan (Effendie Bachtiar, 1993: 49).

### **3. Sistem Negatif**

Sejarah kepemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan dan keterangan saksi maka tingkat ketelitian akan menjadi rendah karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-

saksi hidup satu masa akan meninggal dunia. Hal ini tentu akan melahirkan kerumitan dalam pendaftaran tanah karena tidak akurat atau tidak jelasnya hak-hak seseorang tersebut.

Dalam sistem pendaftaran tanah negatif, menunjukkan ciri bahwa apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka pengadilan. Ciri pokok dari sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah merupakan jaminan orang yang terdaftar dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut. Dengan kata lain buku tanah dapat membuktikan bahwa dialah pemilik sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (Suryaman Mustari Pide, 1998 : 29). Sehubungan dengan hal di atas, Mariam Darus Badruzaman (1985: 44), mengemukakan bahwa:

Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberian hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai. Menyelidiki apakah pemberi hak sebelumnya (*rechtsvoorganger*) mempunyai wewenang menguasai (*beschikkingsbevoegdheid*) atau tidak, berkaitan dengan bagaimana cara orang yang terdaftar itu memperoleh haknya, apakah telah memenuhi ketentuan undang-undang atau tidak. Inilah yang perlu diselidiki terhadap peristiwa-peristiwa hukum yang mendahului penyerahan hak atas tanah tersebut.

Dalam sistem negatif dikenal asas peralihan hak yaitu dengan istilah "*nemo plus iuris*", yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya.



Secara umum dapat disebutkan beberapa kebaikan pada penggunaan sistem pendaftaran tanah dengan sistem negatif ini antara lain tergambar sebagai berikut:

1. Terdapatnya bentuk perlindungan pada pemegang hak sebenarnya.
2. Dilakukannya bentuk penyelidikan riwayat tanah sebelum sertipikat diterbitkan.

Dalam penggunaannya di lapangan, sistem negatif harus didukung oleh pelaksana yang benar-benar proposional, terutama untuk mengantisipasi timbulnya gugatan dari pihak yang merasa dirugikan. Mengenai sistem pendaftaran tanah negatif ini, khususnya dihubungkan dengan sistem yang dianut dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka secara tegas UUPA menganut sistem pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem negatif. Sistem negatif ini terlihat jelas dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan ini juga dapat ditelusuri beberapa landasan hukum yang menguatkan hal tersebut, yaitu makna dari bunyi Pasal 19 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan sebagai berikut:

- a. Ayat (2) : Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak tanah, peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti yang kuat.

- b. Ayat (3) : Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Berdasarkan rumusan pasal tersebut di atas, ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang merupakan dasar hukum pendaftaran tanah. Pasal tersebut dapat dipahami sebagai acuan didaftarkannya hak-hak atas tanah dan akan diberikan sertipikat tanah sebagai tanda bukti pemegang hak atas tanah dan sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atau sebagai akta autentik.

#### **4. Sistem Negatif Tendensi Positif**

Sertipikat tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA adalah dapat digugurkan atau dapat dilakukan pembatalannya melalui keputusan pengadilan. Jika kita hubungkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tersebut dengan sistem-sistem pendaftaran tanah, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA lebih mendekati dengan sistem pendaftaran tanah sistem negatif. Dengan perkataan lain, bahwa sistem pendaftaran tanah yang terkandung di dalam substansial UUPA adalah sistem negatif bertendensi positif.

Argumetasi yuridis tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Mahkamah Agung Republik Indonesia yang juga berpendapat demikian, dan ini dapat dilihat melalui yurisprudensinya Nomor. 459/K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan:

Mengingat stelsel Negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Berdasarkan beberapa pasal tentang pengaturan tentang sistem pendaftaran tanah dan argumentasi hukum yang dikemukakan UUPA dan yurisprudensi Mahkamah Agung di atas, maka terlihat secara tegas dan nyata bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah pendaftaran tanah dengan sistem negatif. Penggunaan sistem negatif ini dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak sepenuhnya mendapat sambutan (diterima) oleh beberapa pakar hukum. Ada pendapat yang memandang bahwa sistem negatif dari pendaftaran tanah ini harus disempurnakan lagi dengan beberapa pertimbangan tertentu agar maksud dan tujuan Pasal 19 UUPA dapat diwujudkan yaitu kepastian hukum.

Sehubungan dengan hal di atas, Mariam Darus Badruzaman (1985: 69), berpendapat bahwa sistem yang dianut UUPA sebenarnya adalah sistem campuran antara sistem negatif dan sistem positif. Hal ini terlihat dengan adanya perlindungan pada pemilik yang sebenarnya (sistem negatif). Sedangkan sistem positifnya terlihat adanya sebelum diterbitkan sertipikat tanah, terlebih dahulu diadakan peninjauan terhadap peristiwa-peristiwa hukum apa saja yang mendahului penyerahan tersebut.

Boedi Harsono (1985: 321), menyatakan bahwa meskipun pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, maka sistem yang dipergunakan adalah sistem negatif bertendens positif, artinya masih diberikan kemungkinan dilakukannya perubahan dan pembatalan sertipikat (sistem negatif) dan adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam melakukan penelitian hak atas tanah yang didaftarkan tersebut (sistem positif).

• Sunaryati Hartono (1989: 107) berpendapat bahwa :

Undang-undang Pokok Agraria yang selama ini yang berlaku sudah saatnya kita berpegang pada sistem positif, yang menjadikan sertipikat tanah sebagai satu-satunya alat bukti, untuk membuktikan hak milik atas tanah dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertipikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan tidak sah, maka tentu saja sertipikat itu dianggap tidak sah sehingga menjadi batal dengan sendirinya (*van rechtswege metieg*). Keuntungan lain yang akan diperoleh dengan sistem ini adalah pemanfaatan azas pemisahan horizontal dalam hal pengikatan (jaminan Kredit), dimana terjadi pemisahan atas pendaftarannya antara tanah dengan benda-benda di atasnya. Hal ini sangat berguna bagi pengusaha dan masyarakat yang memanfaatkan jasa kredit dengan jaminan benda tetap.

Berdasarkan pendapat beberapa pakar hukum di atas dan dengan berdasarkan makna dari Pasal 19 ayat (2) huruf c, serta eksistensi yurisprudensi dari Mahkamah Agung yang telah tetap, maka secara jelas dan tegas bahwa UUPA pada prinsipnya menganut sistem negatif yang bertendensi positif. Boedi Harsono (1997: 81), mengemukakan bahwa :

Sistem publikasi yang dipergunakan UUPA dan PP No.10 Tahun 1961 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c menghasilkan pengertian tentang pendaftaran tanah menghasilkan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan sistem pendaftaran tanah yang positif dengan berbagai konsekuensinya tampaknya memuat beberapa konsekuensi-konsekuensi logis terhadap sistem pendaftaran tanah. Salah satu konsekuensinya adalah bahwa secara substansial ditandai atau dicirikan dengan pernyataan bahwa sertipikat hak atas tanah setelah lewat jangka waktu 5 tahun tidak dapat digugat atau dinyatakan telah memiliki kekuatan hukum yang pasti (kuat). Hal ini secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Isi pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 ini mendapat tanggapan serius oleh beberapa kalangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa ketentuan tersebut justru merusak kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Dengan demikian, secara substansial kehadiran dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah mencoba menerobos sistem pendaftaran tanah dari sistem negatif ke sistem positif, yang subjek maupun objek haknya telah pasti dalam kedudukannya sebagai pemegang hak atas tanah sesuai yang tercatat di dalam sertipikat tanah.

Irawan Soerodjo ( dalam Hikmawati Mustamin, 2004 : 45) mengemukakan bahwa sistem pendaftaran tanah positif menganut faham bahwa apa yang sudah terdaftar dijamin kepastiannya dan merefleksikan keadaan yang sebenarnya. Faham tersebut menguatkan posisi subjek hak maupun objek haknya. Pemerintah menjamin kebenaran data yang telah terdaftar dan untuk semua kepentingan di atasnya. Pemerintah telah meneliti kebenaran dan dinyatakan telah sah setiap berkas yang diajukan untuk didaftarkan sebelum dimasukkan ke dalam daftar-daftar tanah, sehingga subjek hak yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat dengan dasar atau alasan apapun juga.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada seksi pendaftaran tanah dan hak tanah Kantor Pertanahan Kota Makassar dan Bank Danamon Cabang Makassar. Adapun pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa dalam penelitian awal yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Makassar ditemukan adanya data sertipikat yang dibatalkan ternyata sedang menjadi objek hak tanggungan di PT Bank Danamon Cabang Makassar.

#### B. Populasi dan Sampel Penelitian

##### 1. Populasi Penelitian

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah 3 (tiga) pihak yaitu pihak yang terkait dengan proses pemberian hak tanggungan dan proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yaitu Kantor Pertanahan Kota Makassar, Bank Danamon Cabang Makassar dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) Makassar.

##### 2. Sampel Penelitian

Sampel dalam penelitian ini dipilih secara *purposive sampling* yaitu memilih responden dari pihak-pihak yang terkait dengan penelitian

Adapun sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### a. Informan

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar

2. Kepala Seksi Penanganan dan Pengkajian Sengketa dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar
3. Kepala Subseksi Penanganan Perkara Kantor Pertanahan Kota Makassar.
4. Kepala Bagian Perkreditan PT Bank Danamon Cabang Makassar
5. Hakim PTUN Makassar sebanyak 2 (dua) orang

b. Responden yaitu debitor yang dibatalkan haknya sebanyak 5 orang

### **C. Jenis Dan Sumber Data**

Jenis dan sumber data yang digunakan sebagai dasar untuk menunjang hasil penelitian adalah :

1. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama (responden) pada lokasi penelitian yaitu dari pihak Kantor Pertanahan dan Bank Danamon Cabang Makassar serta debitor yang dibatalkan haknya.
2. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh berupa sumber-sumber tertentu yang sangat berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara yaitu mendatangi responden dengan melakukan tanya jawab langsung, tipe pertanyaan teratur dan terstruktur. Wawancara ini ditujukan kepada pihak yang berkompeten dari Kantor Pertanahan Kota Makassar, pihak Bank Danamon Cabang Makassar dan Hakim PTUN Makassar serta debitor yang dibatalkan haknya.

### **E. Analisis Data**

Data yang diperoleh baik primer maupun sekunder dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Akibat Hukum bagi Pihak Kreditor jika Terjadi Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang Menjadi Objek Hak Tanggungan

Dalam penyelenggaraan pengelolaan tanah khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan penguasaan dan hak-milik atas tanah diperlukan lembaga pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut diperoleh dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas tanah.

Sertifikat hak Milik memberikan jaminan kepastian hak kepada para pemegang sertifikat sehingga pemegang sertipikat tidak lagi memiliki keraguan bahwa tanah yang dimilikinya akan diambil secara tidak wajar oleh pihak lain. Namun demikian, meskipun hak milik merupakan hak terkuat, terpenuh dan turun temurun, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tetap memberikan kemungkinan adanya pembatalan atas pemberian Hak Milik kepada seseorang jika di kemudian hari setelah terbitnya sertifikat ternyata ada pihak lain yang bisa membuktikan kepemilikannya atas tanah tersebut.

Kemungkinan adanya pembatalan tersebut tetap dibatasi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu dengan adanya ketentuan bahwa permohonan pembatalan atas pemberian hak milik kepada seseorang hanya dapat dilakukan dalam waktu paling lama 5 tahun setelah Surat Keputusan Pemberian Hak Milik

diberikan. Ini berarti pembatalan Keputusan Pemberian Hak Milik tidak bisa dilakukan setelah lewat 5 (lima) tahun setelah pemberian hak.

Perbuatan hukum Pemerintah/BPN dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertipikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu, harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Kesalahan dalam hal ini berakibat batal atau dapat dibatalkan.

Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesaiahan juga akan berakibat terjadinya informasi yang salah di BPN sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib.

Semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat. Jika terjadi perubahan kemudian, hal itu dicatat di dalam buku tanah tersebut maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu untuk pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan.

Perubahan data fisik atas tanah dapat terjadi, apabila jika terjadi pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan menjadi satuan-satuan baru atau penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu satuan persil. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat atau surat ukur baru sedangkan perubahan data yuridis bisa terjadi apabila berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak-hak lain. Perubahan dapat juga terjadi mengenai pemegang haknya yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan-perubahan itu dibuat dalam satu akta yang selanjutnya merupakan surat tanda bukti. Perubahan dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan, berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli atau calon kreditor dapat memperoleh keterangan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum.

Legalisasi pendaftaran hak atas tanah, adalah dengan memberikan sertifikat kepada pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang sebagai bukti hak atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Dengan pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberi informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar.

Keabsahan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang telah terdaftar sehingga pemegang hak bersangkutan dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sempurna. Untuk itu diberikan kepadanya sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak. Sebagai informasi bagi pihak-pihak yang hendak melakukan hubungan hukum terhadap suatu bidang tanah dan atau bangunan di atasnya dan menciptakan tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah di dalam hukum tanah nasional adalah menganut sistem pendaftaran hak dengan sistem publikasi yang bersifat negatif dengan mengandung unsur- unsur positif, hal ini dibuktikan dengan ciri adanya akta tanah sebagai dasar pendaftaran dan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang merupakan salinan atas buku tanah yang merupakan buku induk di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah bersangkutan, bukan sistem pendaftaran akta (*deeds registrations*). Sebagai konsekuensi terhadap sistem yang dianut UUPA ini maka jaminan kekuatan hukum atas sertifikat sesuatu hak atas tanah yang diterbitkan adalah mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena merupakan alat pembuktian yang kuat vide Pasal 19 jo Pasal 32 ayat (2) UUPA sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya.

Proses administrasi merupakan salah satu faktor yang menentukan timbulnya kepastian hukum penerbitan Sertipikat tanah. Sertipikat sebagai suatu produk yuridis, terikat pada mekanisme dan persyaratan teknis administrasi yang diatur dalam ketentuan hukum. Hal tersebut dimaksudkan agar penerbitan status hak tanah memenuhi persyaratan, baik secara materil maupun secara formil. Demikian pula harus melalui proses administrasi untuk memenuhi ketentuan, termasuk pemberian kesempatan (melalui pengumuman) kepada pihak lain untuk menyampaikan keberatan jika ada, dan sebagainya yang dapat menyebabkan timbulnya suatu sengketa tanah.

Dalam wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan dan Pengkajian Sengketa dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar pada tanggal 3 November 2008 dikemukakan bahwa sengketa agraria yang selama ini terjadi dapat dibagi menjadi 3 jenis, yakni :

1. Sengketa horizontal antara masyarakat dengan masyarakat lainnya. sengketa horizontal yang paling sering terjadi, antara lain kasus sertifikat ganda, atau kepemilikan beberapa sertifikat pada satu bidang tanah. Salah satu contoh kasus sertifikat ganda, terjadi pada tanah warisan. Tanah warisan ini secara historis diwariskan kepada satu pihak, namun ada pihak lain yang telah mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertifikat. Dalam hal ini maka pemilik sertifikat walaupun bukan pewaris sah dari tanah yang disengketakan, secara yuridis formal dapat memenangkan perkara. Hal ini disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UU No 5 Tahun 1960 (UUPA) dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat tanah) yang diterbitkan tersebut adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berikut adalah tabel sengketa horizontal yang terjadi di Kota Makassar.

**Tabel 1**  
**Sengketa horizontal yang terjadi di Kota Makassar**

No.	Tahun	Jumlah	keterangan	Bentuk penyelesaian		
				litigasi	nonlitigasi	Belum selesai
1	2005	98	91 kasus adalah sengketa penguasaan dan pemilikan tanah, 7 kasus adalah sengketa waris	12	34	52
2	2006	72	57 kasus adalah sengketa penguasaan dan pemilikan tanah, 15 kasus adalah sengketa waris	21	43	8
3	2007	102	87 adalah sengketa penguasaan dan pemilikan tanah, 15 kasus adalah sengketa waris	32	48	22

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Makassar, 2008

2. sengketa vertikal antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak yang berwenang antara lain adalah kasus pengakuan atas (*reclaiming*) tanah perkebunan. Pada kasus ini sejarah tanah harus ditelusuri terlebih dahulu, sehingga dapat dibuktikan bahwa tanah tersebut memang milik rakyat yang telah dikuasai dengan paksa maupun sewa. Sementara pengakuan atas tanah (*reclaiming*) yang sekarang ini marak terjadi adalah pendudukan terhadap tanah milik PTPN, yang menurut sejarahnya tanah tersebut berstatus Grand Sultan (kepemerintahan daerah). Pada kasus ini sejak awal tanah tersebut bukan milik masyarakat, sehingga secara historis masyarakat tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Namun masalahnya bisa mencuat apabila tanah tersebut kemudian kembali

dijual-belikan dan dikuasai oleh sekelompok orang saja. Berikut adalah tabel sengketa vertikal yang terjadi di Kota Makassar.

**Tabel 2**  
**Sengketa vertikal yang terjadi di Kota Makassar**

No.	Tahun	Jumlah	Tipe sengketa	Bentuk penyelesaian		
				litigasi	nonlitigasi	Belum selesai
1	2005	23	19 kasus adalah pengadaan tanah untuk pembangunan, 4 kasus adalah penerbitan hak pakai di atas tanah yang dikuasai masyarakat	3	20	-
2	2006	11	11 kasus adalah pengadaan tanah untuk pembangunan	5	5	1
3	2007	9	5 kasus adalah pengadaan tanah untuk pembangunan dan 4 kasus adalah penguasaan tanah negara oleh masyarakat.	7	2	-

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Makassar, 2008

3. sengketa antara masyarakat dengan pengusaha atau investor. Dalam kaitannya dengan investasi, sengketa agraria antara masyarakat dengan pengusaha atau investor juga sering terjadi. Salah satu contohnya adalah sengketa tanah antara individu pemilik tanah dengan salah satu Pengembang Perumahan di Kota Makassar. Pada kasus ini Pengadilan Negeri Makassar tanggal 2 Juli 2006 No. 08/Pdt.G/2006 memutuskan untuk memenangkan pemilik tanah tersebut, atas bukti-bukti yang kuat dan pertimbangan hukum. Bukti-bukti yang dimaksud adalah:



- a) Rinci (Tanah bekas milik Indonesia Persil 312 DII Kohir 119 atas nama pihak penggugat (individu) yang belum pernah dialihkan kepada siapapun.
- b) Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara pihak penggugat dengan pihak yang menjual tanah sengketa kepada pihak developer.
- c) Keterangan para saksi bahwa tanah sengketa benar-benar milik dari pihak penggugat (individu).

Adapun pertimbangan Pengadilan Negeri Makassar antara lain :

- a) Bahwa pihak pengembang membeli tanah yang menjadi objek sengketa pada tahun 2005 di hadapan PPAT namun pihak yang menjual tanah tersebut terbukti bukan pemilik tanah, hanya bekas penggarap.
- b) Bahwa surat keterangan penguasaan tanah yang diterbitkan oleh lurah adalah tidak sah karena penerbitan tersebut tidak disertai dengan penelitian dan tidak disaksikan oleh orang yang benar-benar mengetahui riwayat tanah sengketa

Dari bukti dan pertimbangan tersebut maka dalam kasus tersebut, pihak penggugat (individu) dinyatakan oleh Pengadilan sebagai pemilik tanah dan seluruh surat-surat dan akte yang terbit atas penguasaan yang tidak sah tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Berikut adalah tabel sengketa antara masyarakat dengan pengusaha yang terjadi di Kota Makassar.

**Tabel 3**  
**Sengketa masyarakat dengan pengusaha yang terjadi**  
**di Kota Makassar.**

No.	Thn	Jumlah	Jenis sengketa	Bentuk penyelesaian		
				litigasi	nonlitigasi	Belum selesai
1	2005	42	hak guna bangunan di atas tanah yang dikuasai masyarakat	22	10	10
2	2006	16	hak guna bangunan di atas tanah yang dikuasai masyarakat	2	12	2
3	2007	21	hak guna bangunan di atas tanah yang dikuasai masyarakat	4	8	9

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Makassar, 2008

Kepala Seksi Penanganan dan Pengkajian Sengketa dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar pada wawancara tanggal 3 November 2008 mengemukakan bahwa tata cara gugatan perkara pertanahan dimulai dengan mendaftarkan perkara perdata kepada Pengadilan Negeri setempat, disertai dengan bukti-bukti yang menguatkan. Pengadilan Negeri akan memproses gugatan tersebut berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata. Keputusan Pengadilan Negeri ini juga kasuistis dan belum dapat dijadikan pedoman bagi kasus-kasus serupa. Kekuatan hukum putusan hakim Pengadilan Negeri terbatas mengatur hubungan hukum antara pihak penggugat dan tergugat, pelaksanaan keputusan memerlukan kewenangan pihak lain. Misalnya, pada kasus sertifikat ganda, Pengadilan Negeri hanya berhak menilai siapakah yang berhak atas sertifikat tersebut. Keputusan yang mempunyai kekuatan

hukum pasti/tetap ini diajukan kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk mencabut sertifikat pihak yang kalah dengan melampirkan keputusan Pengadilan Negeri. Kekuatan hukum ini diatur dalam Keputusan Mahkamah Agung tanggal 5 September 1973, No 716 K/Sip/1973, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa "Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat-penggugat mengenai pencabutan/pembatalan sertipikat tidak dapat diterima.

Dalam wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan dan Pengkajian Sengketa dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar pada wawancara tanggal 24 Januari 2008 dikemukakan bahwa dalam hal terjadinya sengketa antara masyarakat dengan pengusaha, pihak Kantor Pertanahan melakukan upaya-upaya nonlitigasi dengan memanggil para pihak yang bersengketa untuk menjelaskan persoalan dan masalah mereka. Jika dalam waktu 90 hari sejak dilakukannya upaya perdamaian oleh Kantor Pertanahan ternyata tidak ada keputusan perdamaian di antara para pihak maka kepada para pihak disarankan untuk menempuh jalur litigasi. Waktu 90 (sembilan puluh) hari ini didasarkan pada Petunjuk Teknis Penanganan Sengketa Pertanahan yang tertuang dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 tahun

2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan.

Terkait dengan sengketa pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam wawancara tanggal 4 November 2008 mengemukakan bahwa sengketa merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek Hak Atas Tanah. Adapun tipologi sengketa menurut Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar di bagi menjadi 4 tipologi yaitu :

- a) Pendudukan tanah perkebunan/ non perkebunan/ tanah kehutanan dan/ atau tanah aset Negara/ pemerintah, yang dianggap tanah terlantar;
- b) Tuntutan pengembalian tanah atas dasar ganti rugi yang belum selesai, mengenai tanah-tanah perkebunan, non perkebunan, tanah bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, tanah kelebihan maksimum dan pengakuan hak ulayat;
- c) Tumpang tindih status tanah atas dasar klaim bekas eigendom, tanah milik adat dengan bukti girik, dan/ atau Verponding Indonesia, tanah obyek landreform dan lain-lain;
- d) Tumpang tindih putusan pengadilan mengenai sengketa tanah.

Dalam wawancara tersebut dikemukakan pula bahwa ada beberapa faktor penyebab sengketa yaitu :

- a) Persediaan tanah relatif terbatas sementara pertumbuhan penduduk meningkat;
- b) Ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah;
- c) Tanah terlantar dan Resesi Ekonomi;
- d) Pluralisme hukum tanah dimasa kolonial;
- e) Persepsi dan kesadaran " Hukum " masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah;
- f) Inkonsistensi Kebijakan Pemerintah dalam penyelesaian masalah;
- g) Reformasi;
- h) Kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah;
- i) Sistem Peradilan
- j) Lemahnya sistem administrasi pertanahan
- k) Tidak terurusnya tanah-tanah aset Instansi Pemerintah.

Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan/ atau sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan "*beschikking*" atau keputusan pejabat tata usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacat dan merugikan salah satu pihak

tertentu. Dalam wawancara dengan Kepala Subseksi Penanganan Sengketa Pertanahan pada tanggal 6 November 2008 dikemukakan bahwa dasar hukum Dasar Hukum Pembatalan Sertipikat adalah :

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
4. Permenag No. 3 tahun 1999.
5. Permenag No. 9 tahun 1999.
6. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
7. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.600-1900 Tanggal 31 Juli 2003.

Dalam wawancara tersebut dikemukakan pula bahwa ada dua macam pembatalan Hak Atas Tanah :

- a) Dilakukan sebagai pelaksanaan keputusan pengadilan, pada prinsipnya merupakan bentuk dari eksekusi administrasi berkenaan

- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Data yuridis atau data fisik tidak benar atau
- 9) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Dalam wawancara dengan Kasubsi Penanganan dan Pengkajian Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar tanggal 26 November 2008 dikemukakan bahwa untuk proses pembatalan dengan dasar cacat administrasi tidak memerlukan putusan pengadilan, bahkan pihak BPN tanpa adanya permohonan pembatalan dapat melakukan pembatalan sertipikat yang penerbitannya terdapat kesalahan prosedur. Jadi untuk pembatalan dengan dasar cacat administrasi, jika diajukan oleh seseorang maka permohonannya dapat diajukan ke Kantor Pertanahan tanpa diperlukan adanya putusan pengadilan. Namun, pihak yang berkepentingan dan mengetahui adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat hak milik dapat pula mengajukan gugatan ke PTUN dalam waktu paling lama 90 hari setelah terbitnya Surat Keputusan Pemberian Hak Milik atas Tanah (untuk pemberian hak dengan Surat Keputusan) atau 90 hari setelah terbitnya Sertipikat (untuk sertipikat yang diterbitkan dengan dasar konversi).

Dalam wawancara dengan Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Perkara Pertanahan Kota Makassar pada tanggal 5 November 2008 dikemukakan prosedur pembatalan sertipikat hak milik dengan alasan cacat administrasi adalah sebagai berikut :

1. Mengajukan surat permohonan yang disertai dengan identitas diri pemegang hak dan atau kuasanya (fotocopy KTP yang dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang), surat kuasa yang bermeterai cukup jika permohonannya dikuasakan, sertipikat Hak Atas Tanah asli (Apabila pemohon tidak dapat menyerahkan sertipikat, ditempuh melalui prosedur pengumuman).
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan penelitian terhadap permohonan dimaksud. Penelitian tersebut dilakukan oleh sebuah tim peneliti tanah yang ditunjuk oleh kepala kantor. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian data fisik dan data yuridis tanah yang dimohon pembatalan atas sertipikat yang telah diterbitkan atas tanah tersebut. Jangka waktu penelitian tersebut adalah paling lama 1 (satu) bulan (sesuai dengan Keputusan Kepala BPN No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan).
3. Setelah dilakukan penelitian maka berkas diteruskan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi untuk penerbitan Surat Pembatalan. Hasil penelitian yang diteruskan ke Kanwil BPN kemudian diteliti kembali oleh tim peneliti tanah yang ada di Kanwil. Penelitian di tingkat Kanwil BPN pada umumnya difokuskan pada penelitian data yuridis. Jangka waktu proses pembatalan di Kanwil BPN berbeda untuk tiap permohonan. Untuk permohonan yang dianggap lengkap dan memenuhi syarat baik secara fisik maupun yuridis untuk



dibatalan maka proses penyelesaiannya hanya memerlukan waktu paling lama 2 (dua) minggu. Namun, untuk berkas permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dianggap belum lengkap akan diminta kepada Kantor Pertanahan untuk melengkapi sehingga membutuhkan proses yang lebih panjang (2 bulan-9 bulan).

4. Setelah SK Pembatalan diterbitkan di Kanwil BPN maka ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mencoret dan menghapus buku tanah yang dimohonkan. Surat Keputusan Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN masih dapat digugat melalui PTUN.

#### B. Prosedur pembatalan karena putusan pengadilan (cacat yuridis)

1. Permohonan yang menang untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah yang telah dibatalan atau dinyatakan tidak mengikat secara hukum.
2. Berkas diteruskan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi untuk penerbitan Surat Pembatalan.
3. Setelah SK Pembatalan diterbitkan di Kanwil BPN maka ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mencoret dan menghapus buku tanah yang dimohonkan.

Dari kedua proses di atas terlihat bahwa perbedaan antara proses pembatalan sertipikat yang didasarkan cacat administrasi

dengan pembatalan yang didasarkan pada putusan pengadilan adalah pada penelitian. Untuk pembatalan sertipikat yang didasarkan pada cacat administrasi, pihak Kantor Pertanahan harus melakukan penelitian sedangkan untuk pembatalan sertipikat dengan dasar putusan pengadilan, pihak BPN tidak melakukan penelitian lagi.

Dalam wawancara dengan hakim PTUN Makassar dikemukakan pula bahwa hal umum yang mendasari dikabulkannya gugatan pembatalan sertipikat hak milik di PTUN Makassar adalah :

- a. Tergugat dalam hal ini BPN tidak riil melakukan pengukuran atas tanah dan tidak pernah melakukan pematokan sebagaimana disyaratkan dalam PMNA No. 2 tahun 1962;
- b. Tergugat tidak pernah melakukan penelitian riwayat tanah mengenai objek, subjek, dan status hukum tanah.
- c. Tanah secara fisik dikuasai oleh penggugat secara turun temurun, terus menerus hingga sekarang dan ternyata BPN tetap menerbitkan sertipikat atas nama orang lain.

Dalam tabel di bawah ini digambarkan jumlah sertipikat yang telah dibatalkan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

**Tabel 4**

**Pembatalan Terhadap Sertipikat hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Makassar**

No.	Tahun	jumlah	Alasan Pembatalan
1	2005	34	Alasan pembatalannya adalah putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa pihak pemohon pembatalan adalah pemilik sah dari tanah yang menjadi objek sengketa (34 kasus) dan 1 (satu) kasus lainnya didasarkan pada Putusan PTUN yang menyatakan bahwa proses penerbitan sertipikat adalah cacat administratif (cacat prosedur)
2	2006	20	Alasan pembatalannya adalah Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa pihak pemohon pembatalan adalah pemilik sah dari tanah yang menjadi objek sengketa (18 kasus) dan 2 (dua) kasus lainnya didasarkan pada Putusan PTUN yang menyatakan bahwa proses penerbitan sertipikat adalah cacat administratif (cacat prosedur)
3	2007	23	Alasan pembatalannya adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa penerbitan SK Pemberian Hak Milik atas Tanah bertentangan dengan Ketentuan Perundang-undangan yang ada (20 kasus dan 3 (tiga) lainnya adalah pembatalan yang dilakukan oleh BPN tanpa adanya Putusan Pengadilan, pembatalan ini didasarkan pada pertimbangan bahwa telah terjadi kesalahan dalam penerbitan sertipikat oleh pihak BPN..

Data di atas menunjukkan bahwa pada tahun 2005 ada 34 sertipikat hak milik yang dibatalkan, pada tahun 2006 ada 20 buah sertipikat hak milik dan pada tahun 2007 ada 23 buah sertipikat hak milik .

Dari 38 sertipikat hak milik yang dibatalkan ada 8 sertipikat hak milik yang sertipikat aslinya sedang menjadi jaminan hak tanggungan di bank. Berikut adalah data jumlah sertipikat yang dibatalkan dan sedang menjadi jaminan hak tanggungan.

**Tabel 5**

**Pembatalan Terhadap Sertipikat hak Milik yang sedang menjadi objek hak tanggungan**

No.	Tahun	Sertipikat dibatalkan	Cacat administratif	Cacat yuridis
1	2005	1	-	1
2	2006	3	1	2
3	2007	4	1	3
	Jumlah	8	2	6

Sumber : Kantor Pertanahan Kota Makassar

Data di atas menunjukkan bahwa pada tahun 2005 ada 1 sertipikat hak milik yang dibatalkan sementara asli sertipikat tersebut sedang menjadi jaminan hak tanggungan. Pada tahun 2006 ada 3 buah sertipikat hak milik dan pada tahun 2007 ada 4 buah sertipikat hak milik.

Dalam wawancara dengan salah seorang debitor pada tanggal 25 November 2008 dikemukakan bahwa pembatalan terhadap sertipikat hak milik yang sedang menjadi objek hak tanggungan sangat merugikan pihak pemegang sertipikat dan hal ini membrikan suatu indikasi bahwa sertipikat ternyata belum menjamin kepastian hukum bagi pemegangnya. Dalam wawancara dengan Kepala Subseksi Penanganan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar dikemukakan bahwa dasar penerbitan sertipikat hak milik yang dibatalkan adalah sebagai berikut :

- a. 5 (lima) sertipikat hak milik terbit dengan dasar waris dan kemudian dibatalkan karena ternyata ada ahli waris yang tidak diikutsertakan dalam sertipikat tersebut dan pembatalan tersebut kemudian dilakukan oleh BPN dengan dasar putusan PTUN Makassar. Ada 3 (tiga) kasus di mana ahli waris yang tidak disertakan adalah anak dari pewaris dari istri kedua dan ada 2 (dua) kasus di mana yang tidak disertakan adalah sepupu dari tergugat.
- b. 3 (tiga) sertipikat hak milik terbit dengan dasar jual beli kemudian dibatalkan karena ternyata pihak penjual dalam transaksi jual beli tersebut bukan pemilik sah dari tanah yang dijualnya. Untuk kasus ini, transaksi jual beli yang dilakukan adalah transaksi yang dilakukan dengan dasar Surat Perjanjian Jual Beli yang hanya ditandatangani oleh Lurah dan diketahui oleh Camat (bukan akta autentik). Penerbitan

Sertipikat Hak Milik dengan dasar surat-surat yang bukan akta autentik dapat dilakukan oleh BPN dengan syarat Kepala Kantor Pertanahan meyakini kebenaran dari surat yang diajukan (Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997).

Menurut penulis kedua kasus di atas pada dasarnya terjadi karena kesalahan dari pihak BPN. Dalam proses penerbitan sertipikat, BPN harus optimal dalam melakukan penelitian dan pengkajian mengenai dasar penerbitan sertipikat sehingga tidak ada pembatalan-pembatalan yang memberikan suatu indikasi bahwa BPN tidak melaksanakan asas cermat dan hati-hati dalam penerbitan sertipikat yang dapat berakibat pada ketidakpastian bagi pemilik sertipikat ataupun pihak lain yang kemungkinan dapat dirugikan dengan terbitnya sertipikat tersebut.

Dari uraian mengenai mekanisme pembatalan sertipikat pada penjelasan sebelumnya di mana dalam poin kedua disebutkan bahwa jika pihak Kantor Pertanahan beranggapan bahwa cukup bukti dan alasan untuk melakukan pembatalan maka dilakukan pencoretan buku tanah sekaligus pemusnahan sertipikat asli maka keberadaan sertipikat hak milik yang asli sebagai jaminan di Kantor Bank dapat menyebabkan adanya hambatan dalam proses pembatalan sertipikat.

Dalam wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Makassar pada tanggal 7 November 2008 dikemukakan bahwa dalam hal sebuah sertipikat

dibatalkan sementara asli sertipikat tersebut sedang menjadi objek atau jaminan hak tanggungan maka ada beberapa kesulitan yang ditemui yaitu

:

- a. Pihak Bank selaku kreditor pada umumnya menolak memberikan atau menyerahkan asli sertipikat tersebut kepada Kantor Pertanahan kecuali pihak debitor yang merupakan pemilik lama bersedia melunasi utang-utang terlebih dahulu.
- b. Pihak debitor pada umumnya tidak dapat melakukan pelunasan sekaligus karena berbagai macam alasan misalnya kondisi perekonomian atau finansial dari debitor.
- c. Pihak Kantor Pertanahan sangat sulit untuk mempertemukan keinginan dari pihak kreditor dan debitor serta pihak pemohon pembatalan meskipun telah dilakukan pertemuan berkali-kali.

Dalam wawancara dengan Kepala Bagian Perkreditan di bank Danamon Makassar pada tanggal 4 November 2008 dikemukakan bahwa pihak bank tidak mau menyerahkan sertipikat asli tanpa adanya pelunasan dari debitor karena sertipikat tersebut adalah jaminan atas utang debitor, jika pihak bank menyerahkan sertipikat asli untuk dimusnahkan oleh Kantor Pertanahan maka pihak bank akan kesulitan jika pihak kredit debitor macet karena bank tidak bisa lagi melakukan

eksekusi atas tanah tersebut karena tanah telah beralih kepemilikan kepada pemilik baru yaitu pemohon pembatalan. Kondisi ini menurutnya akan sangat merugikan pihak bank.

Dalam wawancara tersebut dikemukakan pula bahwa pada dasarnya dalam hak tanggungan berlaku asas *droit de suite* yang menegaskan bahwa ke tangan siapapun kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntut kembali dengan atau tanpa disertai ganti rugi. Ciri *droit de suite* ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada". Pihak bank tidak mungkin menagih kepada pihak pemilik baru dengan alasan bahwa hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Asas ini pada umumnya diterapkan untuk tanah objek hak tanggungan yang beralih karena proses pewarisan sedangkan untuk peralihan karena pembatalan tidak pernah dan tidak mungkin bagi bank untuk menerapkannya karena tidak memberikan keadilan kepada pihak pemilik baru. Oleh karena itu, dalam hal terjadi pembatalan sertipikat yang asli sertipikatnya sedang menjadi objek hak tanggungan, pihak bank biasanya meminta kepada kreditor untuk melakukan pelunasan sekaligus atau mengganti barang jaminannya. Jika salah satu dari kedua hal ini dilakukan maka pihak bank akan menyerahkan sertipikat asli kepada BPN untuk dibatalkan.



Menurut penulis, perpindahan objek berupa tanah dari tangan pemegang sertipikat ke tangan pihak lain dengan dasar putusan pengadilan bukan sebuah peralihan karena dalam administrasi pertanahan, untuk peralihan maka tindakan yang dilakukan hanya pencatatan sedangkan untuk pembatalan sertipikat, tindakan yang dilakukan adalah menghapus buku tanah dan sertipikat. Jadi, asas yang dikemukakan di atas memang tidak relevan diterapkan dalam masalah pembatalan sertipikat. Putusan pengadilan adalah putusan yang bernilai eksekutorial yang ditandai dengan adanya irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa, sehingga jika pihak bank menolak menyerahkan sertipikat yang akan dimusnahkan tersebut dapat dianggap tidak patuh terhadap putusan pengadilan.

Terkait dengan penjelasan dari pihak Bank Danamon, Kepala Seksi Penanganan dan Pengkajian Sengketa dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Makassar mengemukakan bahwa dalam Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa salah satu yang menyebabkan hak tanggungan hapus adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Jika didasarkan pada ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan sertipikat tanah yang sedang dijaminakan maka hapuslah hak dari debitor atas tanah tersebut dan ini berarti hak tanggungan pun terhapus. Namun, hapusnya hak tanggungan ini tidak menyebabkan hapusnya hutang dari kreditor karena dalam akta pengikatan hak tanggungan ada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit

sehingga dengan dasar perjanjian kredit ini, pihak bank dapat mengajukan gugatan perdata terhadap debitor jika debitor tidak memiliki itikad baik untuk melunasi hutang-hutangnya.

Terkait dengan pembatalan sertipikat hak milik yang sertipikat aslinya sedang dijadikan jaminan hak tanggungan dapat dikatakan bahwa pembatalan tersebut memiliki akibat hukum terhadap pihak bank sebagai kreditor yaitu :

- a. Dengan adanya pembatalan tersebut, pihak bank harus menyerahkan sertipikat asli kepada Kantor Pertanahan untuk dibatalkan ;
- b. Penyerahan sertipikat asli kepada Kantor Pertanahan menyebabkan pihak bank tidak memiliki barang jaminan bagi utang debitor sehingga dalam keadaan kredit debitor macet, pihak bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap barang jaminan.
- c. Dalam hal pihak bank diharuskan menyerahkan sertipikat asli kepada pihak kantor pertanahan, maka pihak bank terlebih dahulu akan meminta kepada debitor melunasi utangnya atau mengganti barang jaminan namun ada kemungkinan pihak debitor tidak bisa memenuhi dengan alasan finansial atau alasan tidak memiliki lagi barang atau benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan pengganti.

- d. Jika pihak bank menyerahkan sertipikat kepada Kantor Pertanahan tanpa adanya pelunasan atau penggantian benda jaminan hutang dari debitor maka dasar dari bank untuk melakukan penagihan adalah perjanjian kredit dan jika pihak debitor mengalami kredit macet, pihak bank dapat menempuh langkah mengajukan gugatan ke pengadilan. Langkah ini tentu saja lebih berbelit dibandingkan langkah yang bisa ditempuh seandainya ada benda yang menjadi jaminan utang.

Terkait dengan hal ini Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan mengemukakan bahwa :

Pada dasarnya persoalan yang perlu untuk diperhatikan adalah diktum dari putusan pengadilan. Dalam putusan PTUN pada umumnya menyatakan batalnya suatu sertipikat atau Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan Mencoretnya dari Catatan Buku Tanah. Sampai sekarang belum ada diktum PTUN yang memerintahkan BPN untuk menarik Sertipikat padahal dalam proses peradilan, pihak hakim mengetahui bahwa sertipikat sedang diagunkan. Seharusnya jika hakim mengetahui bahwa sertipikat yang jadi objek sengketa sedang menjadi jaminan hak tanggungan, dalam diktum putusan, hakim seharusnya memerintahkan penarikan sertipikat.

Terkait dengan pendapat tersebut penulis berpendapat bahwa seharusnya pihak penggugat mengajukan gugatan provisional untuk dilakukan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Tindakan pendahuluan yang dapat

dilakukan antara lain penarikan sertipikat dari bank tempat di mana sertipikat diagunkan.

**B. Pertindungan hukum bagi kreditor jika terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi objek hak tanggungan**

Sertipikat hak atas tanah adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha negara (TUN) sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara. Atas perbuatan hukum tersebut seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Perbuatan yang salah atau lalai menghasilkan produk hukum sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertipikat tersebut. Kesalahan mana dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah. Kesalahan dalam pembuatan sertipikat bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau paksaan (*dwang*), dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Dengan demikian sertipikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum sedangkan bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*). Apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan negara/BPN maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai *onrechtmatige overheidsdaad* atau penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.

Dalam wawancara dengan hakim PTUN Makassar disebutkan bahwa ada empat syarat yang harus dipenuhi agar ketetapan dapat berlaku sebagai ketetapan sah, yaitu:

- 1) Ketetapan harus dibuat oleh alat yang berwenang (*bevoegd*) membuatnya.
- 2) Karena ketetapan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*), maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*).
- 3) Ketetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatnya harus juga memperhatikan cara (*procedure*) membuat ketetapan itu bilaman cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.
- 4) Isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.

Dalam wawancara yang sama dikemukakan pula bahwa apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka ketetapan yang bersangkutan menjadi ketetapan yang tidak sah, misalnya: Ketetapan yang dibuat oleh organ atau pejabat yang berwenang (*bevogd*), ketetapan itu dibuat karena adanya penipuan (*bedrag*), ketetapan itu tidak menurut prosedur berdasarkan hukum (*rechtmatige*) dan ketetapan itu tidak memenuhi tujuan peraturan dasarnya (*doelmatige*) atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang (*detournement de pouvoir*). Akibat adanya

tindakan tersebut, maka terhadap sebuah sertifikat, dapat diajukan pembatalan. Sebagaimana diuraikan sebelumnya tentang pembatalan sertifikat yang asli sertifikatnya sedang menjadi jaminan hak tanggungan maka diketahui bahwa pembatalan sertifikat memberikan akibat hukum bagi beberapa pihak yaitu pihak bank, pihak debitor (pemilik sertifikat sebelum dibatalkan), pihak pemohon pembatalan. Salah satu pihak yang dirugikan dengan adanya pembatalan sertifikat yang asli sertifikatnya sedang menjadi objek hak tanggungan adalah pihak bank sebagai kreditor.

Dalam wawancara dengan staf *legal office* bank Danamon Makassar dikemukakan bahwa pembatalan sertifikat yang asli sertifikatnya sedang menjadi jaminan hak tanggungan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak bank danamon yaitu :

- a. Pihak Bank Danamon kehilangan barang jaminan yang dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pihak bank danamon terutama jika pihak debitor wanprestasi.
- b. Pihak Danamon harus menempuh jalur atau upaya yang lebih berbelit yaitu melalui pengadilan.
- c. Pihak Danamon mengalami kerugian dalam efisiensi dan efektifitas.

Dikaitkan dengan pendapat debitor yang dibatalkan sertipikat hak miliknya, maka terlihat bahwa dalam masalah pembatalan sertipikat hak milik yang sedang menjadi objek hak tanggungan menyebabkan pihak debitor dan pihak kreditor dirugikan.

Timbulnya kerugian terhadap pihak bank menyebabkan berkurangnya perlindungan kepada pihak bank Danamon. Dalam wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan dan Pengkajian Sengketa dan Perkara Pertanahan pada tanggal 3 November 2008 dikemukakan bahwa pihak Kantor Pertanahan pada dasarnya mengusahakan agar tidak terjadi persengketaan dan secara umum upaya yang dilakukan oleh pihak kantor Pertanahan untuk menghindari terjadinya sengketa pertanahan adalah :

- a) Menganjurkan agar Pemegang Hak Atas Tanah mengusahakan tanahnya secara aktif;
- b) Menganjurkan agar penguasaan tanah disesuaikan dengan kemampuan untuk memanfaatkan/ mengusahakan tanahnya secara seimbang;
- c) Melakukan upaya penataan administrasi pertanahan;
- d) Penelitian data fisik dan data yuridis tanah secara seksama;
- e) Sebisa mungkin menyelesaikan masalah dengan damai.

Dalam wawancara yang sama dikemukakan pula fungsi dan peran Badan Pertanahan Nasional dalam penanganan masalah dan sengketa Hak Atas Tanah serta bentuk-bentuk penanganannya.

1. Menelaah dan mengolah data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan;
2. menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, memori/ kontrak memori banding, memori/ kontrak memori kasasi, memori/ kontrak memori peninjauan kembali atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan Negara;
3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan;
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah;
5. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan Hak Atas Tanah kerana cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan;
6. Melaksanakan dokumentasi.

Adapun upaya Penanganan / penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah :

- a) Sengketa pertanahan biasanya diketahui oleh Badan Pertanahan Nasional dengan adanya Pengaduan;
- b) adanya pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah untuk mengenali masalah tersebut menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional atau kewenangan Instansi lainnya ;
- c) Meneliti permasalahan yang menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional, untuk membuktikan kebenaran pengaduan,



serta menentukan apakah pengaduan yang bersangkutan beralasan untuk diproses lebih lanjut;

- d) Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik dan administrasi serta yuridis, maka Kepala Kantor dapat mengambil langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan mutasi (status quo).
- e) Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan tim terpadu dari beberapa unit kerja, jika bersifat politis, sosial, ekonomis, maka tim melibatkan lembaga lain, seperti Dewan Perwakilan Rakyat, Departemen Dalam Negeri, Pemerintah Daerah dan Instansi terkait lainnya;
- f) Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian.

Dalam upaya penyelesaian sengketa kemungkinan yang terjadi ada dua yaitu dapat diselesaikan oleh Badan Pertanahan Nasional atau tidak dapat diselesaikan sehingga pihak BPN menganjurkan pada pihak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan. Pengajuan gugatan dapat dilakukan ke Peradilan Umum dalam hal para pihak mencari kebenaran yuridis dari kepemilikan tanah dan ke Peradilan tata usaha negara dalam hal salah satu pihak keberatan atas penerbitan surat keputusan pemberian hak oleh pihak Kantor Pertanahan.

Pengajuan gugatan ke peradilan umum akan berujung pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap mengenai kepemilikan tanah objek sengketa. Putusan tersebut dapat menjadi dasar bagi pihak yang memenangkan perkara untuk mengajukan permohonan pembatalan sertipikat. Demikian pula pengajuan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara akan berujung pada putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai keabsahan suatu surat keputusan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan dalam hal Peradilan Tata Usaha Negara memutuskan bahwa keputusan pejabat berwenang tidak sah maka pihak pemohon dapat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat dengan dasar putusan pengadilan tersebut.

Sebagaimana telah dikemukakan pada bagian sebelumnya bahwa pembatalan sertipikat berakibat pada banyak pihak maka diperlukan adanya satu bentuk perlindungan terhadap pihak kreditor dalam hal sertipikat yang dijadikan jaminan hak tanggungan ternyata dibatalkan baik karena cacat yuridis maupun cacat prosedur.

Dalam wawancara dengan pihak bank Danamon Kota Makassar dikemukakan bahwa pada dasarnya bentuk perlindungan terhadap pihak bank sebagai kreditor tidak hanya bisa dilakukan oleh Kantor Pertanahan setelah terjadinya pembatalan sertipikat namun jauh sebelumnya yaitu pada saat penerbitan sertipikat. Bentuk perlindungan yang dimaksud adalah pihak Kantor Pertanahan benar-

benar cermat dalam melakukan penelitian fisik dan yuridis tanah sehingga sertipikat yang diterbitkan benar-benar memiliki kepastian hukum. Kepastian hukum ini akan memberikan pula kepastian bagi pihak lain misalnya pihak bank. Jadi, bentuk perlindungan yang dibutuhkan oleh pihak bank adalah adanya kepastian hukum sertipikat yang diterbitkan oleh BPN.

Pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar menanggapi hasil wawancara di atas mengemukakan bahwa pihak Kantor Pertanahan telah melakukan penelitian data fisik dan data yuridis secara cermat dalam proses penelitian sertipikat, jika kemudian sertipikat tersebut ternyata dibatalkan maka hal ini tidak lepas dari keterbatasan kewenangan BPN di mana BPN hanya bisa meneliti sebatas berkas yang diberikan. Tidak ada kewenangan BPN melakukan penelitian yuridis melebihi berkas yang diberikan, misalnya, BPN tidak berwenang meneliti ada tidaknya pemalsuan dalam dokumen-dokumen yang diberikan. Dalam wawancara tersebut dikemukakan pula bahwa pada dasarnya Pasal 32 PP NO. 24 tahun 1997 dapat menjadi salah satu perlindungan hukum bagi kreditor. Dalam Pasal 32 PP NO. 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa pembatalan sertipikat tidak dapat diajukan terhadap tanah yang telah dimiliki selama 5 tahun berturut-turut. Dengan adanya ketentuan ini maka pada saat seseorang bermohon kredit, pihak bank dapat menghitung apakah sertipikat tersebut telah 5 tahun atau belum. Jika telah melebihi 5

tahun maka pihak bank dapat mengabulkan permohonan pemberian kredit karena tidak akan ada lagi pembatalan terhadap sertipikat tersebut. Namun ternyata ketentuan Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 tidak dapat dilaksanakan dalam kenyataan.

Terkait dengan penjelasan dari pihak kantor pertanahan kota Makassar mengenai larangan pengajuan pembatalan sertipikat yang telah berumur 5 tahun, dari data yang diperoleh di Kantor Pertanahan kota Makassar ternyata ada beberapa sertipikat yang telah berumur 5 tahun namun tetap dibatalkan dan beberapa sertipikat di antaranya sedang menjadi jaminan hak tanggungan sehingga menurut penulis solusi yang disarankan pihak Kantor Pertanahan tidak akan berarti jika pihak kantor pertanahan tidak mengimplementasikan Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997. Dalam wawancara dengan Kepala Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan tanggal 26 November 2008 dikemukakan bahwa alasan membatalkan sertipikat meskipun telah berumur 5 tahun adalah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan. Menurut beliau, seharusnya dalam membuat putusan, hakim pengadilan harus mempertimbangan peraturan-peraturan di bidang pertanahan.

Dari uraian di atas terlihat bahwa perlindungan hukum terhadap kreditor hanya diperoleh dari perjanjian kredit antara bank dengan debitornya sedangkan dari pihak BPN sesuai dengan wawancara dengan Kepala Subseksi Penanganan Perkara Kantor

Pertanahan Kota Makassar menyatakan bahwa BPN tidak bisa menolak untuk membatalkan sertipikat yang telah diputuskan oleh Pengadilan untuk dibatalkan dengan alasan bahwa sertipikat sedang menjadi objek hak tanggungan karena asas publisitas yang dianut hukum pertanahan adalah asas positif bertendensi negatif, sehingga jika ingin memberikan perlindungan yang lebih pasti kepada pihak yang terkait dalam pembatalan sertipikat, langkah yang bisa ditempuh adalah mengubah asas publisitas menjadi asas positif sehingga tidak ada proses pembatalan terhadap sertipikat yang telah diterbitkan. Namun, untuk bisa menerapkan asas positif ini, kinerja BPN harus dioptimalkan terutama kehati-hatian dan kecermatan dalam penerbitan sertipikat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah. 2002. Perkembangan dan Keberadaan Peradilan HAM di Indonesia. Ghalia Indonesia: Jakarta
- Azhary. 1995. Negara Hukum Indonesia Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-Unsurnya. UI-Press :Jakarta.
- Boedi Harsono. 2003. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001. Edisi Revisi. Universitas Trisakti: Jakarta.
- \_\_\_\_\_.1999. Hukum Agraria dan Landreform. Jilid III. edisi revisi. Mandar Maju : Bandung.
- \_\_\_\_\_.1997. Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi, dan Pelaksanaannya. Edisi Revisi. Jilid I. Hukum Tanah Nasional. Jambatan: Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 1985. Hukum Agraria Dan Landreform. Jilid III. Mandar Maju: Bandung.
- Bonni Setiawan. 1997. Reformasi Agraria. Perubahan Politik. Sengketa dan Agenda Pembaruan Agraria di Indonesia. Konsorsium Pembaruan Agraria dan Lembaga Penerbit FEUI: Jakarta.
- Effendi Bachtiar. 1993. Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah. Alumni: Bandung.
- Effendy Perangin. 1986. Mencegah Sengketa Tanah. CV. Rajawali Press: Jakarta.
- Hikmawaty Mustamin. 2004. Kepastian Hukum dan Keadilan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah. Disertasi. Unhas: Makassar.
- Irawan Soerodjo.2003. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia. Arloka: Surabaya
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya. 2004. Hak Tanggungan. Prenada Media Group: Jakarta
- Maria S.W. Sumardjono 2001. Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. Reflika Aditama :Jakarta.
- Mariam.D. Badruzaman. 1985. Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional. Jurnal Hukum Bisnis. Volume 1. Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.

## Pengembangan Hukum Bisnis.

- M.Jafar. 2001. Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Toposantaro*. Vo.2 No.5. Fakultas Hukum-Universitas Tadulako: Palu
- Mochtar Kusumaatmadja. Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional. . Bina Cipta: Bandung
- Notonagoro. 1984. Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia. PT Bina Aksara :Jakarta.
- Parlindungan. 1999. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria. Alumni: Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1990. Pendaftaran Tanah. Alumni :Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1987. Aneka Hukum Agraria. Alumni: Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1980. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria. Alumni :Bandung.
- Patric McAuslan. 1986. Tanah Perkotaan dan Perlindungan Rakyat Jelata. PT Gramedia: Jakarta.
- Philupus Hadjon. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia Sebuah Study Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. PT. Bina Ilmu :Surabaya.
- Rusmadi Murad. 2004. Hukum Pertanahan di Indonesia. Makalah: Makassar
- Sudargo Gautama. 1990. Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. PT Citra Aditya Bakti:Bandung.
- Subekti. 1979. Hukum Perjanjian. Cetakan VI. PT. Intermedia: Jakarta.
- Sunaryati Hartono . 1989 . Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia..Proyek Penulisan Karya Ilmiah Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI. Bina Cipta: Bandung.

Suryaman Mustari Pide. 1998. Analisis Hukum tentang Motivasi dan Sikap Masyarakat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik di Kabupaten Tingkat II Soppeng. Tesis. Pascasarjana: UNHAS