

SKRIPSI

PENYELESAIAN KREDIT MACET ATAS AGUNAN BERUPA TANAH BERSERTIPIKAT TUMPANG TINDIH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996



OLEH :

ANUGERAH NATALIS

NIM. 030010765 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET ATAS AGUNAN BERUPA
TANAH BERSERTIPIKAT TUMPANG TINDIH DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN
MEMENUHI SYARAT-SYARAT GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM**

Dosen Pembimbing,



Lisman Iskandar, S.H., M.S.
NIP. 130675526

Penyusun,



Anugerah Natalis
NIM. 030010765 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

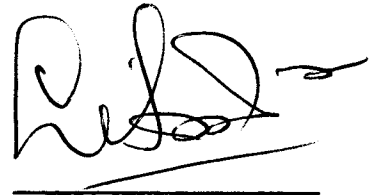
**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada hari Kamis, tanggal 17 Juni 2005**

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Bambang Sugeng Ariadi S., S.H., M.S.



Anggota : 1. Lisman Iskandar, S.H., M.S.



2. Leonora Bakarbesy, S.H., M.H.



3. Gianto Al Imron, S.H., M.H.



MOTTO :

***ILMU TANPA AGAMA, BAGAIKAN BUTA SEDANGKAN AGAMA
TANPA ILMU SEPERTI PINCANG***

ALBERT EINSTEIN

(ILMU DUKA ABAD 20)

***“ SESUNGUHNYA ALLAH SWT DITAATI DAN DISEMBAH DENGAN
ILMU, DEMIKIAN PULA KEBAIKAN DUNIA DAN AKHIRAT
BERSAMA ILMU, SEBAGAIMANA KEJAHATAN DUNIA DAN
AKHIRAT KARENA KEBODOHAN “***

(NABI BESAR MUHAMMAD SAW BERSABDA)

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik dan lancar. Dan tak lupa sholawat dan salam tetap tercurhat kepada junjungan kita Rasulullah Nabi kita Muhammad SAW, beserta para pengikutnya.

Penulis Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Selesainya Tugas Akhir ini, berarti lepas sudah dari beban dan tanggung jawab saya dalam penulisan ini, dengan berbagai pengalaman baik suka maupun duka.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini tidak luput dari adanya kekurangan, oleh karena itu penulis megharapkan saran ataupun kritik yang membangun dari pembaca, demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Penulis berharap semoga penyusunan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Surabaya, 2 Agustus 2005

Penulis

Ucapan Terima Kasih

Tugas Akhir ini selesai dengan baik dan lancar tidak terlepas dari peran serta banyak pihak, dengan berbagai bantuan baik secara moril maupun materiil, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, dan Karunia-nya.
2. Bapak Lisman Iskandar S.H. , M.S. selaku Dosen pembimbing skripsi penulis yang telah bersedia menyediakan dengan memberikan tenaga, pikiran serta waktunya dalam memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak Bambang Sugeng Ariadi S.H. , M.H. , Bapak Gianto Al Imron S.H. , M.H. , Bu Leonora Bakarbesy S.H. , M.H. Selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan-masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam upaya menyempurnakan skripsi ini.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah memberikan ilmu dan arahnya pada penulis selama kuliah.
5. Para Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Airlangga, atas bantuan dan kerjasama yang baik selama ini.
6. Papaku Anggodo, Almarhumah Mama Tercinta dan yang selalu memberikan dukungan berupa do'a dan bantuan selama penyelesaian Tugas Akhir ini.
7. Kakakku Tercinta, Mas Adi Prabowo atas semua bantuan, do'a dan dorongan yang telah diberikan.

8. Om dan Tante-tanteku (Terutama Tante Udik) yang telah memberikan bantuan, nasehat, kasih sayang, serta kritikan yang membangun, dorongan dan do'a.
 9. Sayangku Novy, atas kasih sayang yang telah diberikan, dorongan, nasehat dan do'anya.
 10. Temanku Angkatan 99 : Dimas, Tanto, Dian (Gondrong), Aditya (Didit), Effke, Wisnu, Robby, Iwan (Cupes), Sulis (Ketek), Donny (Jenggot), Delfi, R.S Maharto (Totos), Tedjo Milionaire (Bersama teman-teman Gensetya).
 11. Temanku Angkatan 00 : Adit, Jojon, Fauzi (Uji'), Malvin, Rohman, Novy K, Aldino, beserta komunitas Bu Rokam yang telah memberikan dukungan dan do'anya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
- Serta Pihak-pihak maupun teman-teman yang belum disebutkan namanya, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya, semoga kita senantiasa mendapatkan rahmat hidayah dari Allah SWT.

DAFTAR ISI

	Halaman
JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
KATA PENGANTAR	iv

BAB I PENDAHULUAN

1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya.....	1
2. Alasan Pemilihan Judul	5
3. Tujuan Penulisan.....	6
4. Manfaat Penelitian.....	6
5. Metode Penulisan.....	7
6. Pertanggung Jawaban Sistematika.....	8

BAB II PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK

TANGGUNGAN ATAS TERBITNYA SERTIPIKAT TUMPANG

TINDIH YANG DIBEKANI SEBAGAI AGUNAN.....10

1. Pengertian Hak Tanggungan.....	10
2. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan.....	15
3. Hak Preferen bagi Pemegang Hak Tanggungan.....	23

BAB III	UPAYA HUKUM YANG DITEMPUH OLEH KREDITUR ATAS	
	TANAH YANG OLEH KANTOR PERTANAHAN DITERBITKAN	
	SERTIPIKAT TUMPANG TINDIH..	29
1.	Sengketa Yang Timbul Dalam Pembebanan Hak Atas Tanah Yang	
	Tumpang Tindih.....	29
2.	Lembaga Penyelesaian Segketa.....	34
BAB IV	PENUTUP.....	44
1.	Kesimpulan.....	44
2.	Saran.....	45
DAFTAR BACAAN		

BAB I
PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Permasalahan; Latar Belakang dan Rumusannya

Bank adalah badan usaha yang salah satu usahanya yaitu menyalurkan dana yang disimpan oleh masyarakat kepada pihak lain dalam bentuk kredit sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU No. 10 Tahun 1998). Kredit yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 adalah: "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjamannya, salah satu aspek yang digunakan sebagai pertimbangan bank adalah adanya anjuran debitur menyerahkan barang miliknya yang dibebani sebagai jaminan kredit. Pembebanan barang tersebut hanya bersifat anjuran bukan merupakan suatu kewajiban, karena terdapat aspek lain sebagaimana di atas yang juga memperoleh perhatian dari bank

selaku kreditur.

Sebagaimana disebutkan bahwa salah satu unsur kredit yaitu degree risk, yaitu tingkat risiko yang dihadapi karena adanya tenggang waktu antara pemberian kredit dengan pengembalian kredit oleh debitur. Dengan adanya tenggang waktu tersebut, bank menanggung risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya.

Bank dalam upaya memperkecil risiko tersebut, harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjamannya, dengan cara sebelum memberikan kredit bank melakukan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan, modal usaha, agunan dan prospek usaha debitur sesuai dengan ketentuan pasal 8 UU Perbankan beserta penjelasannya.

Salah satu aspek yang dinilai oleh bank secara seksama untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjamannya yaitu agunan. Agunan atau jaminan dalam hal ini ialah "sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan".¹

¹ Hartono Hadisoepipto, *Seri Hukum Perdata Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1990, h. 50.

Bank harus memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjamannya sebelum kredit yang dimohonkan dikabulkan, dalam rangka untuk menghindari agar bank tidak menanggung suatu kerugian dalam pelaksanaan pemberian kredit. Hal ini berarti bahwa tujuan dasar kredit dimaksudkan untuk pencapaian suatu tujuan tertentu yang tidak boleh merugikan tujuan lainnya, bahkan harus saling menunjang atau dapat dicapai bersama. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang dan melalui suatu analisis dan penelitian yang cermat untuk mencegah terjadinya kerugian bagi bank.

Bank dalam hal memperoleh tambahan keyakinan atas kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjamannya guna memperkecil risiko yang ditanggung, membebani barang sebagai agunan. Pembebanan barang sebagai agunan khususnya barang tidak bergerak berupa hak atas tanah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar yaitu dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dilanjutkan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh sertipikat hak tanggungan. Dengan sertipikat hak tanggungan yang di dalamnya terdapat irah-irah kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", memberikan hak khusus kepada kreditur dalam pelaksanaan pelunasan piutangnya yaitu hak untuk didahulukan di antara kreditur yang lain yang

lebih dikenal dengan hak *preferen*.

Pembebanan hak atas tanah sebagai agunan, dengan semakin meningkatnya harga tanah, maka timbul sertipikat tumpang tindih atas bidang tanah yang sama dan sama-sama digunakan sebagai agunan kredit. Sebagaimana kasus yang terjadi, bahwa Hak milik atas tanah Nomor 172 yang diterbitkan tahun 1973 atas nama Sulani dibebanikan sebagai jaminan pada Bank Jatim Surabaya dengan hak tanggungan pertama No. 941/ HPT/ 1998 tanggal 11 Desember 1998 atas kredit sebesar Rp 150.000.000,00. Sedangkan sertipikat hak milik Nomor 124 dan 125 yang diterbitkan tahun 1974 atas nama Sutikno Hambali dibebanikan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidoarjo untuk kredit sebesar Rp 124.800.000,00. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, baik Sulani maupun Sutikno Hambali sama-sama wanprestasi. Oleh karena itu Bank Rakyat Indonesia melakukan penyitaan hak atas tanah milik Sutikno Hambali yang dibebani sebagai tanggungan. Namun pada saat yang sama Bank Jatim juga melakukan penyitaan hak milik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan oleh Sulani. Namun Kantor Lelang Negara tidak bersedia melakukan pelelangan atas tanah tersebut, karena ternyata atas bidang tanah yang sama terbit sertipikat tumpang tindih atas nama dua orang yang berbeda yang sama-sama digunakan sebagai agunan kredit. Kantor Lelang yang tidak berani melakukan lelang juga

didasarkan atas surat keterangan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo menerbitkan surat keterangan Nomor 199/2000, tanggal 28 Juli 2000, yang isinya bahwa tanah Hak Milik Nomor 172 dan 173 atas nama Sulani.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang timbul dan dibahas adalah:

- a. Perlindungan hukum apa yang dimiliki oleh kreditur pemegang hak tanggungan atas terbitnya sertifikat tumpang tindih yang dibebani sebagai agunan ?
- b. Upaya hukum apakah yang harus ditempuh oleh debitur atas tanah yang oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertifikat tumpang tindih ?

2. Alasan Pemilihan Judul

Skripsi berjudul "PENYELESAIAN KREDIT MACET ATAS AGUNAN BERUPA TANAH BERSERTIPIKAT TUMPANG TINDIH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996", dipilih dengan alasan:

Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan pelunasannya jika debitur tidak mampu membayar kreditnya dengan hak *preferennya*.

Hak *preferen* timbul ketiga barang yang dibebani sebagai agunan berupa hak atas tanah telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan.

Barang dalam hal ini sebidang tanah yang sama terbit sertifikat tumpang tindih, jika dibebani sebagai agunan, berarti terjadi sertifikat tumpang tindih yang salah satu palsu dibebani sebagai agunan, sehingga tidak memberikan hak *preferen* kepada pemegang hak tanggungan. Hal inilah yang dijadikan alasan dipilihnya judul skripsi sebagaimana di atas.

3. Tujuan Penulisan

- a. Untuk mengetahui perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan atas terbitnya sertifikat tumpang tindih yang dibebani sebagai agunan.
- b. Untuk mengetahui upaya hukum yang ditempuh oleh debitur atas tanah yang oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertifikat tumpang tindih.

4. Manfaat Penelitian

- a. Bagi penulis, dapat menambah perbendaharaan ilmu pengetahuan khususnya yang berhubungan dengan masalah kredit dan jaminan.

- b. Bagi institusi, dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi perkembangan hukum khususnya yang berhubungan dengan masalah perkreditan dan jaminan.

5. Metode Penulisan

a. Pendekatan masalah

Pendekatan masalah dalam skripsi ini menggunakan *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach*, yang yang pengertiannya didasarkan pada pendekatan hukum positif dalam hal ini Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disingkat B.W.), Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, dan Peraturan Pelaksanaannya dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997).

b. Sumber bahan hukum

Bahan hukum dalam penulisan skripsi ini adalah:

- Bahan hukum primer, yaitu bahan dalam hal ini B.W., dan ketentuan-ketentuan hukum Perbankan.
- Bahan hukum sekunder, yakni terdiri dari literatur maupun karya ilmiah lainnya yang bersifat pendukung.

c. Pengumpulan bahan hukum

Bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan dikumpulkan melalui membaca, mempelajari kemudian memilah-milah dan diambil bahan hukum yang ada relevansinya dengan masalah yang dibahas.

d. Analisis bahan hukum

Bahan hukum dianalisis menggunakan metode deduktif maksudnya menganalisis hal-hal yang bersifat umum baik dari peraturan perundang-undangan maupun literatur, kemudian disimpulkan menjadi khusus untuk menjawab permasalahan yang dibahas.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi empat bab dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab, sebagai berikut:

Bab I, Pendahuluan, yang mengawali seluruh pembahasan skripsi. Sebagai awal pembahasan, dalam skripsi ini berisikan gambaran umum permasalahan sebagai pengantar, yang akan dijabarkan lebih lanjut pada bab-bab berikutnya. Sub bab pendahuluan terdiri dari permasalahan; latar belakang yang dilanjutkan dengan perumusan masalah, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metode penulisan dan diakhiri dengan pertanggung jawaban sistematika.

Bab II, Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Terbitnya Sertipikat tumpang tindih yang Dibebani Sebagai Agunan. Bab ini disajikan untuk menjawab permasalahan perlindungan hukum terhadap kreditur yang membebani hak atas tanah bersertipikat tumpang tindih. Sub babnya terdiri dari pengertian hak tanggungan, prosedur pembebanan hak tanggungan dan hak *preferen* bagi pemegang hak tanggungan.

Bab III, Upaya Hukum Yang Ditempuh oleh Kreditur Atas Tanah yang oleh Kantor Pertanahan Diterbitkan Sertipikat tumpang tindih. Pada bab ini dijabarnya mengenai langkah-langkah yang harus ditempuh oleh pemilik sah atas tanah yang bersertipikat tumpang tindih. Sub babnya terdiri dari akibat hukum terhadap pembebanan hak atas tanah dan analisis masalah.

Bab IV, Penutup. Bab ini disajikan pada akhir pembahasan, yang berisi jawaban atas masalah dan masukan sebagai pemecahannya. Sub babnya terdiri dari kesimpulan yang menyimpulkan isi keseluruhan pembahasan dan saran sebagai sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak.

BAB II

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS TERBITNYA SERTIPIKAT TUMPANG TINDIH YANG DIBEKANI SEBAGAI AGUNAN

BAB II

PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS TERBITNYA SERTIPIKAT TUMPANG TINDIH YANG DIBEKANI SEBAGAI AGUNAN

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan demikian hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, dengan memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap barang yang dijadikan agunan dalam pelunasan piutangnya.

Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, yaitu barang milik dalam hal ini hak atas tanah milik debitur yang dibebani sebagai jaminan, yang oleh bank digunakan sebagai pelunasan melalui menjual lelang jika

debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya.² Dengan demikian pembebanan hak tanggungan berupa hak atas tanah tidak lepas dari adanya suatu perjanjian pinjam meminjam yang dikenal dengan perjanjian pembebanan hak tanggungan yang dibebani melalui lembaga kredit. Kredit menurut pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 ialah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pembebanan hak tanggungan bunga”. Menurut Simorangkir, kredit berasal dari bahasa latin *Credere* berarti “kepercayaan”, maksudnya apabila seseorang memperoleh kredit, berarti orang tersebut memperoleh kepercayaan dari bank.³ Menurut Munir Fuady kredit diartikan sebagai suatu yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya.⁴

Di dalam perjanjian pembebanan hak tanggungan “mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu”,

²Hartono Hadisoeparto, *Loc. Cit.*

³Simorangkir, O.P. *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada, Jakarta, 1991, h. 100.

⁴ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 8.

yang berarti terdapat tenggang waktu antara pencairan kredit dengan saat pengembalian kredit. Dengan adanya tenggang waktu inilah kreditur menanggung risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, untuk itu bank sebelum memberikan kredit, harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjamannya, sesuai dengan ketentuan pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 beserta penjelasannya, yang menentukan:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam penjelasan pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 dijelaskan sebagai berikut:

“Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur”.

Kelima hal yang dinilai oleh bank sebelum memberikan kreditnya lebih dikenal dengan sebutan 5 C's, yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*.

Character maksudnya watak atau kepribadian yang berhubungan dengan moral dan kejujuran calon nasabah. *Capacity* maksudnya kemampuan, kesanggupan calon nasabah dalam mengembangkan atau

mengendalikan usaha serta kesanggupan menggunakan fasilitas kredit yang diberikan. *Capital* atau modal atau kekayaan calon nasabah yang telah tersedia dan perlu ditambah modalnya, *collateral* maksudnya jaminan atau agunan, sedang *condition* maksudnya kondisi ekonomi perusahaan untuk prospek ke depannya. Hal ini berarti bahwa *collateral* atau agunan merupakan salah satu aspek yang harus dinilai oleh kreditur dalam upayanya untuk memperoleh kepastian atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjamannya.⁵ Jadi Bank harus memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjamannya sebelum kredit yang dimohonkan dikabulkan, dalam rangka untuk menghindari agar bank tidak menanggung suatu kerugian dalam pelaksanaan pemberian kredit. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Ruddy Tri Santoso, bahwa tujuan dasar kredit dimaksudkan untuk pencapaian suatu tujuan tertentu yang tidak boleh merugikan tujuan lainnya, bahkan harus saling menunjang atau dapat dicapai bersama. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang dan melalui suatu analisis dan

⁵Edy Putra The'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1996, h. 12-15.

penelitian yang cermat untuk mencegah terjadinya kerugian bagi bank.⁶ Hal ini berarti bahwa agunan merupakan salah satu aspek yang harus dinilai oleh kreditur dalam upayanya untuk memperoleh kepastian atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan pinjamannya.

Perihal jaminan atau agunan, dapat dibedakan antara:

- a. Jaminan barang (benda) atau jaminan *zakelijk*.
- b. Jaminan orang atau jaminan *persoonlijk*.⁷

Jaminan benda ialah "jaminan yang berupa hak mutlak atau sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri: Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan".⁸ Benda yang dapat dibebani sebagai jaminan dapat berupa benda bergerak dan benda yang tidak bergerak.

⁶ Ruddy Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, 1996, h. 111.

⁷ Chalik dan marhainis Abdulhay, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*, Badan Penerbit Unit Penerbitan Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1982, h. 67.

⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Po-kok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, h. 47.

Benda tidak bergerak berupa hak atas tanah yang pembebanannya melalui lembaga hak tanggungannya adalah sebagaimana yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak berupa barang-barang milik debitur yang diserahkan kepada kreditur sebagai penambah keyakinan atas kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjamannya. Meskipun menyerahkan barang agunan bukan merupakan suatu hal yang mutlak, karena yang dinilai oleh kreditur tidak hanya barang agunan melainkan watak, modal, kemampuan usaha dan prospek usaha debitur, namun dengan membebaninya barang sebagai agunan akan menambah kepastian debitur dalam mengembalikan kreditnya ketika batas waktu tertentu telah terlampaui dan debitur tetap tidak mampu mengembalikan kreditnya.

2. Prosedur Pembebanan Hak tanggungan

Pembebanan hak tanggungan merupakan proses dari pembebanan hak atas tanah sebagai agunan. Hal ini sesuai dengan hasil seminar yang mengemukakan: "Dengan demikian apabila agunan yang diterima oleh bank telah dibebani secara sempurna sesuai Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, bank mempunyai kedudukan yang diutamakan dibandingkan

dengan kreditur lainnya”.⁹ Hal ini berarti bahwa prosedur pembebanan hak tanggungan merupakan proses yang harus dilalui dalam pembebanan hak atas tanah sebagai agunan.

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996, bahwa hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Mengenai hak atas tanah yang bagaimana-kah yang dapat digunakan sebagai agunan, menurut penjelasan pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferen*) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (*asas publisitas*), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dengan demikian hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan kredit adalah hak atas tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan,

⁹ _____, Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Kelompok Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, 1998, h. 102.

dan hak atas tanah tersebut harus dapat dipindahtangankan, sehingga memudahkan apabila diperlukan untuk merealisasi pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.

Hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dilalui dalam dua tahap, menurut Penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 7 dijelaskan sebagai berikut:

- a. tahap Pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pembebanan hak tanggungan diawali dengan tata cara pemberian hak tanggungan, yang pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum

utang piutang yang dijamin pelunasannya (Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh dan di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 jo pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia;
- c. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996).

Apabila dalam akta pemberian hak tanggungan tersebut tidak memuat hal-hal sebagaimana dikehendaki oleh pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 di atas, menurut penjelasan pasal 11 UU No. 4 Tahun 1996 bahwa, ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya akta pemberian hak

tanggungan. Oleh karena merupakan suatu kewajiban, maka tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut di atas dalam akta pemberian hak tanggungan, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum artinya perjanjian pemberian hak tanggungan dianggap tidak pernah ada atau hak atas tanah tidak pernah dibebani sebagai hak tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialis dari Hak Tanggungan, baik mengenai, obyek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam Akta Pemberian hak tanggungan.

Akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT berupa akta pemberian hak tanggungan. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT beserta warkah-warkah lainnya dikirim ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan sesuai pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996), selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak

atas tanah yang bersangkutan, (Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996).¹⁰ Hal ini menunjukkan bahwa pemberian hak tanggungan secara yuridis terjadi dan mempunyai kekuatan eksekutorial ketika telah dibuatkan sertipikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan, sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996, bahwa pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, bahwa Hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan yang menerima permohonan pendaftaran hak tanggungan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sebagai bukti adanya hak tanggungan, sesuai dengan ketentuan pasal 14 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada sertipikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan di dalamnya memuat irah-irah kalimat

¹⁰ *Ibid.*, h. 293.

“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sesuai dengan ketentuan pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, bahwa “sertipikat hak Tanggungan ... memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sehingga sertipikat hak tanggungan dapat digunakan sebagai dasar untuk eksekusi hak tanggungan, karena mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana putusan pengadilan, sesuai dengan pasal 14 ayat (3) UU No. 4 Tahun 1996, bahwa “sertipikat Hak Tanggungan ... mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hak tanggungan sepanjang mengenai hak atas tanah.

Hak atas tanah jika digunakan sebagai hak tanggungan, maka agar pemberian hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 yang menentukan: “Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Akta yang dibuat di hadapan PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, yang

menentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan".

Mengenai yang berhak membebankan hak tanggungan, menurut penjelasan UU No. 4 Tahun 1996 angka 7 jo penjelasan pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yaitu wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah, mengingat "pada asas-nya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri".¹¹ Namun hal ini tidaklah mutlak, karena undang-undang masih memberikan kemungkinan, yaitu selain pemilik obyek hak tanggungan yang dapat membebankan hak tanggungan tersebut, orang lain diperkenankan dengan ketentuan jika memang benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Apabila didasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa pemberian hak tanggungan agar secara yuridis sah, maka harus ditempuh beberapa tahapan, diawali dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dibuat di hadapan notaris sebagai perjanjian pokok. Kemudian dilanjutkan pembuatan akta pemberian hak tanggungan

¹¹ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h.

oleh PPAT, yang berisikan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, domisili, nilai tanggungan dan uraian secara jelas mengenai obyek hak tanggungan. Warkah-warkah tersebut kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan daerah hukum setempat. Oleh Kantor Pertanahan akan diterbitkan sertifikat hak tanggungan, yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, karena di dalam sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

3. Hak *Preferen* Bagi Pemegang Hak Tanggungan

Kreditur yang perolehan pelunasan didahulukan di antara kreditur lainnya disebut sebagai kreditur *preferen* sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan sebagai berikut: "Kreditur pemegang hak yang pemenuhannya harus didahulukan demikian disebut kreditur *preferen*, ialah pemegang hak prifilegi, pemegang gadai dan pemegang hak tanggungan".¹²

Dalam kaitannya dengan pelunasan hutang, apabila mengacu pada ketentuan pasal 1131 B.W., ditentukan bahwa: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada

¹² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, h. 44.

maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan". Dari ketentuan pasal 1131 B.W., tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada digunakan untuk melunasi hutang-hutangnya. Mengenai tatacara pelunasannya ditentukan dalam pasal 1132 B.W., yang menentukan:

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Hal ini berarti bahwa pelunasan hutang yang didasarkan atas hak pribadi yaitu didasarkan keseimbangan jumlah piutang masing-masing kreditur kecuali ditentukan lain dalam suatu perjanjian yang disebut juga dengan kreditur konkuren.

Pemenuhan piutang yang didasarkan atas keseimbangan (kreditur konkuren) yang demikian tentunya merugikan para kreditur terutama jika harta kekayaan debitur tidak mencukupi untuk membayar hutang-hutangnya.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa masih memungkinkan pemenuhan hutang-hutang yang diistimewakan di antara kreditur lainnya. Perihal pemenuhan piutang yang diistimewakan dapat dilihat dari ketentuan

pasal 1133 dan 1134 B.W. Pasal 1133 B.W., menentukan: "Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hak tanggungan". Pasal 1134 B.W., menentukan:

Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya.

Gadai dan hak tanggungan adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal di mana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.

Dengan demikian telah jelas bahwa hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang di antara kreditur lainnya diberikan kepada kreditur pemegang hak gadai maupun hak tanggungan. Oleh karena ketentuan mengenai hak tanggungan ini telah dicabut oleh UU No. 4 Tahun 1996, maka hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996.

Berdasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa hak *preferen* yaitu hak untuk memperoleh pelunasan lebih diutamakan di antara kreditur lainnya terhadap suatu barang yang dibebani sebagai jaminan. Hak *preferen* dalam UU No. 4 Tahun 1996 nampak dari ketentuan pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 yang menentukan: "... untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap

kreditur-kreditur lain". Hak preferan atas tanah yang digunakan sebagai agunan terjadi sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan telah diterbitkan sertipikat hak tanggungan. Jadi jika pemenuhan piutang yang kreditur yang tidak membebani benda sebagai obyek hak tanggungan memungkinkan kreditur dirugikan manakala harta kekayaan debitur tidak mampu untuk digunakan membayar hutang-hutangnya, maka hal ini berlainan dengan kreditur yang membebani barang sebagai agunan, karena dalam pemenuhan piutangnya memperoleh hak untuk didahulukan di antara kreditur lainnya yang lebih dikenal dengan kreditur *preferen*.

Hal di atas menunjukkan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, yaitu kreditur yang membebani sertipikat hak atas tanah sebagai agunan yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya atas benda-benda yang dibebaninya sebagai hak tanggungan. Hal ini tidak diberikan kepada kreditur yang tidak membebani benda sebagai hak tanggungan atau membebaniya tetapi kurang memenuhi persyaratan untuk didaftarkan sebagai hak tanggungan, maka pelunasannya didasarkan kesimbangan jumlah piutang yang lebih dikenal dengan kreditur konkuren.

Sebagaimana kasus yang terjadi dan menimpa dua lembaga perbankan yaitu Bank Jatim dan Bank Rakyat Indonesia, yang ternyata sama-

sama membebani bidang tanah sama, namun terbit sertipikat tumpang tindih atas nama orang yang berbeda. Hak milik atas tanah Nomor 172 yang diterbitkan tahun 1973 atas nama Sulani dibebanikan sebagai jaminan pada Bank Jatim Surabaya dengan hak tanggungan pertama No. 941/ HPT/ 1998 tanggal 11 Desember 1998 atas kredit sebesar Rp 150.000.000,00. Sedangkan sertipikat hak milik Nomor 124 dan 125 yang diterbitkan tahun 1974 atas nama Sutikno Hambali dibebanikan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Sidoarjo untuk kredit sebesar Rp 24.800.000,00. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, baik Sulani maupun Sutikno Hambali sama-sama wanprestasi. Oleh karena itu Bank Rakyat Indonesia melakukan penyitaan hak atas tanah milik Sutikno Hambali yang dibebani sebagai tanggungan. Namun pada saat yang sama Bank Jatim juga melakukan penyitaan hak milik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan oleh Sulani. Namun Kantor Lelang Negara tidak bersedia melakukan pelelangan atas tanah tersebut, karena ternyata atas bidang tanah yang sama terbit sertipikat tumpang tindih atas nama dua orang yang berbeda yang sama-sama digunakan sebagai agunan kredit. Kantor Lelang menolak melakukan lelang juga didasarkan atas surat keterangan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo menerbitkan surat keterangan Nomor 199/2000, tanggal 28 Juli 2000, yang isinya bahwa tanah Hak Milik Nomor 172 dan 173 atas nama Sulani.

Atas bidang tanah yang sama yaitu dengan luas tanah secara keseluruhan 800 m², terbit 3 (tiga) sertipikat, yaitu Nomor 172 seluas 488 M² persegi yang diterbitkan tahun 1973, sedangkan Sutikno Hambali sertifikat hak milik Nomor 124 dan 125 untuk tanah seluas 405 M² dan 400 M² diterbitkan tahun 1974, sehingga jumlah seluruhnya adalah 1.293 m². Dengan demikian yang terjadi bukan sertipikat tumpang tindih melainkan sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih. Oleh karena terjadi tumpang tindih, yang berarti 493 m² hak atas tanah tersebut sertipikatnya tumpang tindih.

Dalam kondisi sebagaimana di atas tentunya harus dibuktikan terlebih dahulu pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Sehingga selama belum dibuktikan pemegang hak atas tanah yang sah, maka selama itu pula hak *preferen* maupun konkuren kreditur belum diketahui. Sebab itu harus terlebih dahulu disengketakan untuk mengetahui pemilik hak atas tanah yang sah, dan membatalkan sertipikat yang diperoleh didasarkan atas suatu itikad tidak baik bagi pendaftar hak atas tanah tersebut dan membebankan hak atas tanah tersebut sebagai agunan.

BAB III

UPAYA HUKUM YANG DITEMPUH OLEH KREDITUR ATAS TANAH YANG OLEH KANTOR PERTANAHAN DITERBITKAN SERTIPIKAT TUMPANG TINDIH

BAB III

UPAYA HUKUM YANG DITEMPUH OLEH KREDITUR ATAS TANAH YANG OLEH KANTOR PERTANAHAN DITERBITKAN SERTIPIKAT TUMPANG TINDIH

1. Sengketa Yang Timbul Dalam Pembebanan Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih

Terhadap bidang tanah yang sama namun terbit sertipikat yang tumpang tindih atas nama dua orang, tentunya salah satu sertipikat tersebut tetapi tidak jelas mengenai luas dan batasnya, karena pihak Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo mengakuinya bahwa telah menerbitkan sertipikat yang tumpang tindih. Oleh sertipikat yang diterbitkan adalah cacat hukum, berarti bank yang membebani hak atas tanah sebagai agunan, yaitu Bank Rakyat Indonesia atau Bank Jatim telah membebani hak atas tanah sebagai agunan yang cacat hukum.

Terhadap terbitnya sertipikat tumpang tindih atas bidang tanah yang sama yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, telah mengakuinya. Dengan terbitnya sertipikat tumpang tindih, tentunya satu di antara sertipikat tumpang tindih adalah asli, maksudnya bahwa pemegang sertipikat adalah pemilik sah dari bidang tanah tersebut.

Sertipikat hak atas tanah merupakan suatu bukti sempurna atas pemilikan hak atas tanah, maksudnya jika digunakan sebagai bukti di persidangan tidak perlu harus didukung alat bukti lain untuk kebenarannya atau bukti otentik. Karena sertipikat dibuat oleh badan atau pejabat yang berwenang atau ditunjuk oleh pemerintah untuk membuat sertipikat hak atas tanah. Meskipun pemegang sertipikat sebagai satu-satunya bukti pemilikan hak atas tanah, hal ini tidak lepas dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem negatif konstitutif yang mengandung unsur positif, maksudnya bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pada sistem pendaftaran positif untuk memperoleh kepastian hukum, pendaftaran merupakan suatu keharusan, namun dengan didaftarkannya hak atas tanah, pemegang sertipikat dianggap sebagai pemilik hak atas tanah.

Pada sistem pendaftaran yang pendaftaran negatif konstitutif yang mengandung unsur positif, Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang untuk mendaftar sifatnya hanya pasif, maksudnya jika permohonan pendaftaran telah dipenuhi syarat-syarat pendaftaran dan ketika diumumkan tidak ada bantahan atau keberatan yang diajukan oleh pihak lain atas pendaftaran hak atas tanah tersebut, maka Badan Pertanahan

Nasional akan menerbitkan sertifikat hak atas tanah atas nama pemohon pendaftaran tanah tersebut.

Apabila didasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa, jika didasarkan atas prosedur pendaftaran yang benar, maka kemungkinan terbitnya sertifikat No. 124 dan 125 dengan 172 dan 173 atas bidang tanah yang sama adalah sangat kecil atau tidak mungkin terbit sertifikat tumpang tindih. Namun kenyataannya Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo telah mengakui menerbitkan sertifikat tumpang tindih tersebut. Untuk itu meskipun Indonesia menganut sistem pendaftaran negatif konstitutif yang mengandung unsur positif atas tanah, jika dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat sesuai dengan yang ditetapkan oleh pasal 18 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961, maka tidak akan mungkin terbit sertifikat tumpang tindih. Karena tidak mungkin dalam bidang tanah yang sama, memiliki luas, tempat dan batas yang sama untuk dimiliki oleh dua orang yang berlainan. Oleh karena itu terhadap sertifikat tumpang tindih ini salah satu di antaranya adalah tidak sah, karena tidak didasarkan atas syarat-syarat pendaftaran tanah yang benar, terhadap sertifikat yang demikian, maka tidak mempunyai kekuatan hukum digunakan sebagai bukti pemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud oleh pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa terbitnya

sertipikat tumpang tindih oleh Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo, tidak lepas dari sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia, yaitu konstitutif negatif yang mengandung unsur positif, maksudnya pendaftaran merupakan suatu keharusan, namun bagi pendaftar dianggap sebagai pemilik hak atas tanah. Sistem pendaftaran yang demikian ini, pihak Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan hak atas tanah hanya didasarkan atas kelengkapan syarat-syarat pendaftaran dan diumumkankannya pada kantor-kantor tertentu. Diberikannya kesempatan kepada pemilik hak atas tanah untuk membuktikan kebalikan atas tanah yang telah terdaftar, menjadikan pendaftaran tanah kurang mempunyai kepastian hukum. Dalam kondisi yang demikian memungkinkan Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat tumpang tindih atas bidang tanah yang sama.

Atas terbitnya sertipikat tumpang tindih oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo tersebut, kedua pihak yaitu pemegang sertipikat hak atas tanah tidak menyelesaikan masalahnya di depan sidang pengadilan, dan pihak Kantor Pertanahan sendiri yang mengeluarkan surat keterangan yang berhubungan dengan sertipikat tumpang tindih tersebut dengan tegas mengemukakan bahwa terbitnya sertipikat tumpang tindih yang diakui sah adalah pihak pendaftar pertama jika memang syarat-syaratnya telah terpenuhi. Namun apakah cukup dengan pengakuan tersebut, karena pihak

Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai kewenangan untuk membatalkan sertipikat yang telah diterbitkan tersebut, sehingga tidak ada jalan lain selain mengajukan permohonan pembatalan sertipikat oleh pihak yang merasa dirugikan oleh Kantor Pertanahan atas terbitnya sertipikat tumpang tindih tersebut. Namun sebelum meminta pembatalan terlebih dahulu harus mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang sertipikat dan Kantor Pertanahan sebagaimana pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa:

Dalam hal atas 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.

Dengan demikian selama belum dibuktikan pemilik yang sah atas tanah tersebut melalui gugat perdata pada Pengadilan Negeri, maka ketiga sertipikat hak atas tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti di persidangan, karena sertipikat tersebut adalah cacat hukum.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa dengan terbitnya sertipikat yang tumpang tindih atas dua bidang yang dimiliki oleh dua orang yang sama-sama digunakan sebagai agunan pada bank yang

berbeda pula. Bank yang membani hak tanggungan atas dua bidang tanah tersebut sebelumnya tidak mengetahui adanya sertipikat yang tumpang tindih, sehingga ketika mengajukan permohonan penjualan lelang karena sama-sama ingkar janji atau wanprestasi, permohonan penjualan lelang ditolak, karena sertipikat hak atas tanah tersebut cacat hukum. Dengan adanya penolakan permohonan penjualan lelang oleh Kantor Lelang, maka terjadilah suatu sengketa, baik mengenai sertipikat yang cacat hukum tersebut maupun pihak bank selaku kreditur, karena tidak memperoleh hak prioritas dalam pelunasan piutangnya sebagai kreditur preferen.

2. Lembaga Penyelesaian Sengketa

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas jika dikaitkan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana yang telah dikutip di atas dapat dijelaskan bahwa selama Bank Jatim dan Bank Rakyat Indonesia yang sama-sama sebagai pemegang hak atas tanah sebagai agunan dan ternyata bidang tanah yang digunakan sebagai agunan sama, hanya saja masing-masing memegang sertipikat atas namanya. Sebagai pihak yang merasa sama-sama bertindak sebagai kreditur *preferen* yaitu kreditur yang pelunasannya lebih didahulukan di antara kreditur lainnya terhadap barang yang dibebani hak tanggungan sebagaimana pasal 1133 dan 1134 B.W.,

namun karena atas bidang tanah yang sama, maka salah satu dari kedua bank tersebut bertindak sebagai kreditur *preferen* dan satu lagi sebagai kreditur konkuren yang pelunasan piutangnya didasarkan atas keseimbangan jumlah piutangnya sebagaimana dimaksud pasal 1131 dan 1132 B.W. Hal ini berarti bahwa satu di antara bank tersebut tidak memperoleh perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan atas terbitnya sertifikat tumpang tindih atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan, yang berarti sebagai kreditur konkuren.

Penyelesaian sengketa keperdataan dapat dilakukan secara damai maupun gugat perdata ke pengadilan negeri. Penyelesaian secara damai atau non litigasi akan membawa manfaat bagi pihak-pihak baik pihak kreditur maupun pihak debitur, karena dengan penyelesaian ini akan memakan waktu, tenaga dan biaya yang lebih sedikit jika dibandingkan dengan penyelesaian secara litigasi atau penyelesaian melalui lembaga peradilan. Penyelesaian secara damai ini dapat dilakukan melalui menyuruh debitur menjual sendiri hak atas tanah sebagai agunan atau kreditur menjual dengan kekuatan sendiri. Jika masih ada kekurangan maka harta benda milik debitur yang lain dapat digunakan sebagai pelunasan piutang meskipun dengan didasarkan keseimbangan jumlah piutang sesuai dengan ketentuan pasal 1131 jo pasal 1132 B.W.

Jika penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, maka langkah berikutnya yang ditempuh oleh kreditur yaitu mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri atas dasar debitur wanprestasi dan sekaligus penentuan di antara keduanya sebagai pemegang sertipikat yang sah menurut undang-undang.

Sesuai dengan pernyataan dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, bahwa jika terjadi terbit sertipikat yang tumpang tindih, maka pihak yang mengurus sertipikat pertamalah yang benar, sehingga jika dikaitkan dengan pengakuan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, maka yang bertindak sebagai pemegang sertipikat yang sah adalah Sulani yang mengurus sertipikat hak milik atas tanah Nomor 172 seluas 488 M² persegi yang diterbitkan tahun 1973, sedangkan Sutikno Hambali sertifikat hak milik Nomor 124 dan 125 untuk tanah seluas 405 M² dan 400 M² diterbitkan tahun 1974. Namun pengakuan dari Kantor Pertanahan tersebut tidak dapat digunakan sebagai acuan untuk menentukan bahwa pemegang sertipikat yang sah adalah Sulani, melainkan harus melalui pemeriksaan di persidangan Pengadilan Negeri untuk menentukan apakah memang benar-benar Sulani sebagai pemegang hak milik atas tanah yang disengketakan tersebut.

Selama selama belum dibuktikan di persidangan mengenai siapa

pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut, maka selama itu pula Bank Jatim maupun Bank Rakyat Indonesia belum dapat menentukan siapa yang bertindak sebagai pemegang hak *preferen* atas tanah yang digunakan sebagai agunan yang pelunasannya didahulukan di antara kreditur lainnya, dan selama itu pula kedua bank tersebut belum memperoleh perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang dibebani sebagai agunan kredit dalam arti sebagai kreditur *preferen*.

Apabila dalam sidang perdata diketahui pihak pemilik yang sebenarnya atas tanah, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat dilakukan melalui menggugat Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo pada Pengadilan Tata Usaha Negara, yang memang mempunyai wewenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan pasal 47 UU No. 5 Tahun 1986.

Penyelesaian sengketa tata usaha negara diawali adanya suatu keputusan badan atau pejabat yang tertulis, konkret, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Badan Pertanahan Nasional merupakan suatu aparat yang melaksanakan urusan pemerintah dalam bidang pertanahan, sehingga unsur badan atau pejabat tata usaha negara telah terpenuhi.

Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat, berarti merupakan suatu penetapan yang dibuat secara tertulis berupa sertipikat sebagai bukti hak, berisi mengenai daftar tanah, daftar nama, daftar buku tanah dan daftar surat ukur. Sehingga unsur keputusan yang dibuat secara tertulis telah terpenuhi.

Surat keputusan tersebut harus konkret, maksudnya tidak abstrak tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Sertipikat dengan identitas baik pemegang haknya maupun obyeknya telah jelas, yang berarti unsur konkret juga telah terpenuhi.

Surat keputusan tersebut sifatnya individual, maksudnya jelas yang dituju. Pada sertipikat hak milik atas tanah Nomor 172 yang diterbitkan tahun 1973 atas nama Sulani, sedangkan sertipikat hak milik Nomor 124 dan 125 yang diterbitkan tahun 1974 atas nama Sutikno Hambali, yang berarti unsur individu juga telah terpenuhi.

Surat keputusan tersebut adalah final, maksudnya tidak ada instansi bandingnya. Badan Pertanahan Nasional dalam membuat sertipikat hak atas tanah merupakan suatu lembaga yang tidak ada bandingnya, yang berarti unsur final juga telah terpenuhi.

Surat keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak, karena atas bidang tanah yang sama diterbitkan sertipikat tumpang tindih, yang tentunya terdapat

salah satu pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat tumpang tindih tersebut, sehingga unsur menimbulkan akibat hukum bagi seseorang juga telah terpenuhi.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa Kantor Pertanahan Sidoarjo yang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah Nomor 172 dan 173 pada tahun 1973 atas nama Sulani, dan sertipikat hak milik Nomor 124 dan 125 pada tahun 1974 atas nama Sutikno Hambali, menimbulkan suatu sengketa tata usaha negara. Karena terbitnya sertipikat tersebut telah memenuhi keseluruhan keputusan tata usaha negara yang berakibat hukum bagi seseorang atau badan hukum. Oleh karena merupakan sengketa tata usaha negara, maka jika Kantor Pertanahan tidak bersedia membatalkan sertipikat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, maka pihak yang dimenangkan oleh putusan Pengadilan Negeri menyelesaikan masalah ini melalui pengajuan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, untuk meminta agar dilakukan pembatalan salah satu di antara sertipikat tumpang tindih tersebut. sebagai pihak tergugat adalah Kantor Pertanahan Sidoarjo dalam arti Kantor Pertanahan Sidoarjo dapat dimintakan pertanggung jawaban hukum atas terbitnya sertipikat No. 124 dan No. 125 dengan sertipikat No. 172 dan 173, berupa membatalkan sertipikat dan dibebani kewajiban untuk memberikan ganti kerugian atas dasar telah melakukan

perbuatan melanggar hukum, yaitu melanggar hak pemilik tanah yang asli (menurut versi Kantor Pertanahan pendaftar terdahulu yang dibenarkan).

Mengenai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Badan Pertanahan Nasional), oleh Wirjono Prodjodikoro disebutnya sebagai "perbuatan alat perlengkapan pemerintah yang melanggar hukum".¹³ Selanjutnya Wirjono Prodjodikoro mengemukakan:

Kalau kita ingat pada kenyataan, bahwa alat-alat perlengkapan pemerintah pada hakikatnya bertindak untuk keperluan umum dalam mana termasuk juga kepentingan orang-orang pratikelir menganggap dirinya dirugikan oleh perbuatan suatu alat perlengkapan pemerintah, maka kiranya praktis selayaknya harus ditimbang dua macam kepentingan, yaitu kepentingan umum dan kepentingan perseorangan.¹⁴

Alat perlengkapan pemerintah yang melakukan perbuatan melanggar hukum atau oleh Philipus Mandiri Hadjon disebut perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh penguasa, mengemukakan sebagai berikut: "Perbuatan melanggar hukum oleh penguasa di Indonesia, hingga saat ini belum ada tanda-tanda adanya suatu usaha untuk membaharui rumusan

¹³Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, 1989, h. 84.

¹⁴*Ibid.*, h. 86.

perbuatan melanggar hukum yang terdapat di dalam pasal 1365 B.W.”.¹⁵ Pasal 1365 B.W. (selanjutnya disingkat B.W.) menentukan: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Ketentuan pasal 1365 B.W. tidak mengartikan perbuatan melanggar hukum, melainkan gugatan ganti kerugian yang terjadi atas dasar perbuatan melanggar hukum. Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo, yaitu melanggar ketentuan pasal 53 ayat (2) b UU No. 5 tahun 1986 yaitu menjalankan tugas menyalahgunakan kewenangannya, yaitu seharusnya Kantor Pertanahan tidak menerbitkan sertifikat, karena telah mengetahui pada bidang tanah yang sama sebelumnya telah didaftar untuk memperoleh bukti pemilikan hak oleh orang lain. Dengan demikian kesalahan yang dilanggar oleh Kantor Pertanahan meliputi kesalahan wewenang, prosedur dan substansi, sehingga dikualifikasikan telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum atau *onrechtmatige daad* (cacat yuridis). Dalam kaitannya dengan perbuatan melanggar hukum atas terbitnya sertifikat tumpang tindih oleh Kantor Pertanahan, pihak yang haknya dirugikan adalah pendaftar pertama,

¹⁵Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Bina Usaha, Surabaya, 1987, h. 129.

sehingga pendaftar pertamalah yang berhak memperoleh ganti kerugian akibat terbitnya sertipikat tumpang tindih tersebut. Kerugian tersebut berupa kerugian materiil yaitu biaya-biaya pengurusan sertipikat dan biaya lainnya yang berhubungan dengan masalah terbitnya sertipikat tumpang tindih dan kerugian immateriil yaitu beban moral atas terbitnya sertipikat tumpang tindih tersebut. Meskipun secara immateriil dirugikan, namun karena kerugian yang diderita didasarkan atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh penguasa (cacat yuridis), maka tidak harus mendapat ganti kerugian.

Bertitik tolak dari pembahasan di atas, perlindungan hukum diberikan oleh pihak yang dimenangkan melalui putusan Pengadilan Negeri yang memeriksa pada tingkat pertama, Pengadilan Tinggi yang memeriksa pada tingkat banding atau Mahkamah Agung yang memeriksa pada tingkat kasasi. Pihak yang dapat membuktikan bahwa hak atas tanah itu adalah miliknya dalam persidangan Pengadilan, maka bertindak sebagai pemilik sah atas tanah dengan bukti sertipikat. Apabila putusan Pengadilan yang memerintahkan Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertipikat pihak yang dikalahkan dalam sidang perdata tersebut, maka pihak yang dimenangkan dalam sidang perdata mempunyai hak untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara agar membatalkan sertipikat

yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas dasar Kantor Pertanahan sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menjalankan tugasnya kurang cermat, yaitu kurang hati-hati dan teliti sehingga terbitkan sertipikat yang tumpang tindih.

BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Pemegang hak tanggungan memperoleh perlindungan hukum terhadap barang-barang yang dibebani sebagai agunan berupa hak *preferen*, namun jika barang yang dibebani sebagai agunan tersebut berupa sebidang tanah yang oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertifikat tumpang tindih, maka salah satu di antaranya sebagai kreditur konkuren sehingga tidak mempunyai hak *preferen* atas tanah yang dibebani sebagai agunan.
- b. Kreditur yang ketika kantor lelang tidak bersedia melelang barang agunan dengan alasan sertifikatnya tumpang tindih, melakukan upaya menggugat debitur atas dasar wanprestasi, karena tidak dapat mengembalikan kreditnya, sekaligus penentuan pemilik yang sah atas tanah tersebut melalui Pengadilan Negeri. Jika telah terbukti pemilik yang sah, maka dapat mengajukan gugatan pembatalan pada Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha yang menerbitkan suatu ketetapan tertulis, individual, final dan berakibat hukum terhadap seseorang atau badan hukum.

2. Saran

- a. Hendaknya Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan sahnya sertipikat tidak hanya ketika pengajuan permohonan pendaftaran tanah, melainkan juga ketika menerbitkan sertipikat hak tanggungan agar terhindar dari permasalahan sebagaimana kasus yang terjadi.
- b. Agar baik pihak kreditur sendiri yang menderita kerugian karena adanya kredit macet dan debitur menderita kerugian karena masih tetap dibebani bunga dan denda keterlambatan, menyelesaikan permasalahan ini secepatnya yaitu mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri untuk memperoleh penyelesaian baik kaitannya dengan kredit maupun pemilik sertipikat yang sah atas tanah sengketa.

DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

Literatur/Buku-buku:

Chalik dan marhainis Abdulhay, *Beberapa Segi Hukum Di Bidang Perkreditan*, Badan Penerbit Unit Penerbitan Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran, Jakarta, 1982.

Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Hadisoepipto, Hartono, *Seri Hukum Perdata Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1990.

Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Po-kok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Bina Usaha, Surabaya, 1987.

Prodjodikoro, Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, 1989.

Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Simorangkir, O.P. *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada, Jakarta, 1991.

Makalah/Kliping/Jurnal:

_____, Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Kelompok Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, 1998.

Peraturan Perundang-undangan:

Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.