

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Setiap individu akan melakukan hubungan dengan individu lainnya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, yang dibingkai dalam suatu perbuatan hukum ataupun melalui peristiwa hukum. Ada berbagai bentuk perbuatan hukum yang dilaksanakan antar individu tersebut diantaranya adalah jual beli. Perbuatan hukum jual beli sudah melekat dan tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan masyarakat dengan berbagai objeknya. Ada berbagai jenis objek jual beli yang ada di kehidupan masyarakat, objek daripada perjanjian jual beli yang cukup sering digunakan masyarakat dalam bertransaksi dengan masyarakat lainnya tersebut di antaranya adalah hak atas tanah.

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) “Negara Indonesia merupakan Negara Hukum”, Aritoteles berpendapat bahwa “Negara Hukum ialah negara yang berdasarkan hukum dengan tujuan menjamin keadilan kepada warga negaranya”.¹ Implementasi Indonesia sebagai negara hukum dan dalam rangka menjamin keadilan kepada warga negaranya khususnya berkaitan dengan hak atas tanah, maka negara mengatur atau menerbitkan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan untuk mengatur hak atas tanah.

¹Rozikin Daman, *Hukum Tata Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 166.

Landasan konstitusional kebijakan pertanahan nasional adalah ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Lebih lanjut ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 diatur pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) Pasal 2 ayat (1), yang menentukan:

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Atas dasar ketentuan tersebut maka negara menguasai keseluruhan tanah yang ada di Indonesia guna untuk tujuan mencapai kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Indonesia. Penguasaan hak atas tanah oleh negara sebagai implementasi ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA maka melahirkan hak menguasai negara atas tanah.

Meskipun tanah-tanah tersebut dikuasai oleh negara berdasar hak menguasai negara atas tanah, rakyat juga dapat memiliki hak atas tanah yang ada di Indonesia dengan berbagai bentuk hak, yakni: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hal tersebut sebagaimana dijelaskan pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 20 UUPA.

Hak milik dapat beralih kepada pihak lain dan juga dapat dialihkan oleh pemilik hak milik atas tanah kepada pihak lain. Proses peralihan hak milik tersebut yakni diantaranya melalui jual beli. “Terkait peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak milik harus didaftarkan, hal tersebut sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 19 UUPA”.² Kegiatan pendaftaran tanah tersebut saat ini pelaksanaannya diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP No. 24/1997). Pada ketentuan Pasal 37 PP No. 24/1997 mengatur tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya :

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

Hukum Tanah menganjurkan seyogyanya semua pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah dilakukan dengan Akta Jual Beli Tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini bertujuan agar tercapainya tertib hukum administrasi pertanahan dan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Bahwa jual beli tanah hanya bisa didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat tanah apabila dilakukan dengan akta Jual Beli Tanah (AJB).³

Kehidupan perekonomian masyarakat saat ini berkembang dengan pesat, sehingga sudah sangat bergantung dengan peran serta lembaga perbankan. Lembaga perbankan memiliki fungsi utama untuk menghimpun dana masyarakat

² Sri Hajati, *et.al.*, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021, h. 105.

³ Ana Silviana, *et.al.*, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah”, *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3 No. 2, November 2020, h. 193.

dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang memerlukannya. Pengertian dari bank sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan) “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Bentuk kegiatan bank selalu mengalami perkembangan, dan saat ini juga berkembang adanya layanan jasa perbankan yang dilaksanakan dengan prinsip syariah. Pengertian Bank Syariah sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah) Pasal 1 angka 1 Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Kegiatan bank syariah dilakukan oleh para pihak dalam kegiatan perbankan sesuai dengan hukum Islam.⁴

Dalam rangka memenuhi kebutuhannya tidak jarang masyarakat tidak memiliki sejumlah dana yang diperlukan, oleh karenanya penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank kepada masyarakat yang memerlukan dana dapat dipergunakan sebagai solusi. Sebagaimana diatur dalam ketentuan UU Perbankan pengertian kredit diatur dalam

⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 1.

ketentuan Pasal 1 Angka 11 UU Perbankan, yang menentukan “Kredit 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Sementara di bank syariah pinjaman yang diberikan oleh bank kepada nasabah dikenal dengan sebutan pembiayaan, sebagaimana dijelaskan pada ketentuan Pasal 1 angka 12 UU Perbankan:

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Kegiatan kredit yang dilaksanakan oleh bank konvensional ataupun pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dilaksanakan oleh bank syariah dengan nasabah sebagai penerima dana juga diikuti dengan perjanjian jaminan. “Dalam praktiknya calon debitur diwajibkan memberikan jaminan kepada bank dengan nilai yang sama atau lebih tinggi dari pinjaman (pembiayaan) yang diberikan”.⁵

Jenis perjanjian jaminan di Indonesia terbagi menjadi dua yakni jaminan umum, dan jaminan khusus. Jaminan umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (untuk selanjutnya disebut BW), jaminan ini

⁵ Ahmad Musadad, *Hukum Jaminan*, Literasi Nusantara, Malang, 2020, h. 25.

diberikan oleh undang-undang. Selain itu ada pula jaminan khusus yang di Indonesia terdiri dari:

1. Gadai (Pasal 1150-1160 BW),
2. Hipotik (Pasal 1162-1232 BW),
3. Jaminan Fidusia (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia),
4. Hak Jaminan Atas Resi Gudang (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Resi Gudang),
5. *Borgtocht* (jaminan perorangan, Pasal 1820-1850 BW),
6. Hak Tanggungan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Kegiatan bank syariah dikenal dua bentuk daripada perjanjian jaminan, yakni *kafalah* dan *rahn*. *Rahn* bermakna barang jaminan, barang jaminan yang berasal dari orang yang berutang.⁶ Pada awalnya, *kafalah* adalah pendanaan dari *dlaman* yang berarti penjaminan. Perkembangannya, *kafalah* identik dengan *kafalah al-wajhi* (*personal guarantee*, jaminan perseorangan), sedangkan *dlaman* cenderung dengan jaminan yang berbentuk barang atau harta benda.⁷ “Konsep ini berbeda dengan *rahn* yang juga bermakna barang jaminan, namun barang jaminan yang berasal dari orang yang berutang”.⁸

⁶ *Ibid*, h. 45.

⁷ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam: Suatu Kajian Kontemporer*, Gema Insani, Jakarta, 2001, h. 106.

⁸ Ahmad Musadad, *Op.Cit.* h. 45.

Perjanjian jaminan Hak Tanggungan sering dipergunakan oleh nasabah untuk menjamin utangnya pada lembaga perbankan. Jaminan Hak Tanggungan dilaksanakan dengan membebankan hak atas tanah milik debitor atau masyarakat yang mengadakan perjanjian pembiayaan atau kredit dengan bank. Objek jaminan tersebut yakni diantaranya hak milik atas tanah. Kreditor penerima Hak Tanggungan diberikan kewenangan untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan dalam pengertian untuk dikuasai secara fisik melainkan untuk dijual bilamana debitor wanprestasi (cedera janji).⁹

Pelaksanaanya masih sering dijumpai persoalan masyarakat yang berkaitan dengan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan bilamana debitor cidera janji atau wanprestasi dengan para pihak lainnya diluar daripada para pihak yang mengadakan perjanjian kredit pada bank konvensional ataupun perjanjian pembiayaan dengan prinsip syariah pada bank syariah.

Sebagaimana persoalan yang telah diputus dengan Putusan Nomor 503/Pdt.G/2015/PN. JT.BRT., atas putusan tersebut dibatalkan oleh Putusan Nomor 329/PDT/2017/PT.DKI, yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Nomor 1277/K/Pdt/2018 dan Putusan Nomor 1035 PK/Pdt/2019.

Persoalan tersebut bermula ketika Johny Hidayat mengajukan fasilitas kredit bertindak sebagai penjamin atas pelunasan hutang PT. Tometa Prima kepada PT. Bank Pundi, Tbk (dahulu PT. Bank Eksekutif International). Sebagai jaminan atau agunan atas fasilitas kredit PT. Tometa Prima yang diwakilkan oleh Johny Hidayat,

⁹ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, cet. Ke-10 Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, h. 97.

memberikan jaminan berupa hak milik atas tanah, dengan menyertakan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1667/Kebon Jeruk atas nama Johny Hidayat.

Menjadi persoalan dikemudian hari terkait cara perolehan Johny Hidayat atas hak milik atas tanah tersebut. Hal tersebut berawal pada tanggal 3 Juli 1997 diadakan perjanjian kerjasama antara Gunawan Satya selaku pemilik tanah dengan Johny Hidayat yang pada saat itu selaku kontraktor untuk membangun ruko/rukan di atas tanah milik Gunawan Satya tersebut. Hasil bangunan ruko/rukan tersebut rencananya akan dibagi 2 (dua) sama rata untuk Gunawan Satya selaku pemilik hak milik atas tanah dan Johny Hidayat selaku kontraktor. Ternyata hingga tahun 2000, Johny Hidayat tidak kunjung menggabungkan sertipikat dan tidak kunjung juga membangun ruko/rukan sebagaimana telah diperjanjikan. Diketahui bahwasannya objek tersebut telah dibalik nama oleh Johny Hidayat menjadi atas nama dirinya, dengan cara membuat akta jual beli dengan memalsukan tandatangan Gunawan Satya.

Selain itu juga sebagaimana persoalan yang telah diputus dengan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2016/PN Bkt yang dikuatkan dengan Putusan Nomor 114/PDT/2017/PT PDG, namun kemudian dibatalkan dengan Putusan Nomor 1474 K/Pdt/2018 dan putusan kasasi tersebut dikuatkan dengan Putusan Nomor 822 PK/Pdt/2019.

Abdurrahman Rafiq M. Adam pada tanggal 11 Februari 2014 mengajukan permohonan pembiayaan pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Ampek Angkek Bandung sebesar Rp250.000.000,00 dengan jaminan pembiayaan berupa

sebidang tanah dan bangunan diatasnya dengan sertipikat Hak Milik Nomor : 1200 dan surat ukur Nomor : 00121/2012 tertanggal 3 Juli 2012 yang terletak di Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat yang tertulis dan tercatat atas nama Asni Darwis.

Hal tersebut menjadi persoalan dikarenakan terjadinya peralihan hak oleh Abdurrahman Rafiq M. Adam dengan berdasarkan kuasa menjual dari Asni Darwis selaku pemilik hak atas tanah. Pada tanggal 25 Maret 2014 Abdurrahman Rafiq M. Adam membeli tanah milik Asni Darwis yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor: 1200 dan surat ukur Nomor: 00121/2012 tertanggal 3 Juli 2012 dihadapan Fatma Devi, SH selaku PPAT & Notaris, yang kemudian sertipikat tersebut dibaliknamakan atas nama Abdurrahman Rafiq M. Adam.

Setelah dipenuhinya persyaratan bahwa objek yang dijadikan jaminan untuk fasilitas pembiayaan adalah miliknya, maka pada tanggal 26 maret 2014 dilaksanakanlah akad pembiayaan Al-Murabahah nomor 150.008660/MRH/LX/26032014 antara Abdurrahman Rafiq M. Adam dengan barang jaminan milik Abdurrahman Rafiq M. Adam. Diketahui dikemudian hari bahwa Abdurrahman Rafiq M. Adam sebelumnya telah menjual hak atas tanah tersebut dengan menggunakan kuasa menjual yang sama sebagaimana disebut diatas kepada Sugiarto.

Dari uraian diatas tesis ini dengan judul “Keabsahan Objek Hak Tanggungan Dari Jual Beli Belum Lunas”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang diuraikan diatas maka yang menjadi pokok permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Apakah pembebanan objek Hak Tanggungan yang berasal dari jual beli belum lunas melahirkan hak kebendaan?
2. Apakah bank berwenang mengeksekusi objek Hak Tanggungan bilamana terdapat perlawanan dari pemilik hak atas tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian hukum ini adalah antara lain:

1. Untuk menganalisis terkait objek Hak Tanggungan bilamana objek Hak Tanggungan tersebut berasal dari jual beli belum lunas dapatkah melahirkan hak kebendaan.
2. Untuk menganalisis terkait kewenangan pihak perbankan pemegang jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dikarenakan debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya, bilamana terdapat perlawanan dari pemilik hak atas tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini dapat ditinjau dari 2 (dua) segi, yaitu segi teoritis dan segi praktis. Adapun manfaat-manfaat dari penelitian tersebut sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Secara Teoritis

Untuk memberikan masukan, pengetahuan dan dapat dilengkapi hasil penelitian yang dilakukan oleh pihak lain dalam bidang yang sama, yakni bidang

ilmu hukum khususnya terkait dengan objek Hak Tanggungan, bilamana objek Hak Tanggungan tersebut berasal dari jual beli belum lunas dan kewenangan pihak perbankan konvensional maupun pihak perbankan syariah sebagai pemegang jaminan Hak Tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan bilamana debitor wanprestasi namun mendapat perlawanan dari pemilik hak atas tanah.

1.4.2 Manfaat Secara Praktis

Untuk dapat dijadikan bahan masukan dan informasi bagi masyarakat dan perbankan dalam rangka pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan bilamana objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berasal dari jual beli belum lunas, sehingga mendapatkan perlawanan dari pemilik hak atas tanah.

1.5 Keaslian Penelitian

1.5.1 Penelitian 1

1) Identitas penulis:

Sara Kurniawan (Tesis Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia 2015)

2) Judul penulisan hukum/tesis:

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Objeknya Dibebankan Oleh Bukan Pemilik (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor : 88/Pdt.G/2013/PN Pt)

- 3) Rumusan masalah:
 1. Bagaimana ketentuan dan prosedur pembebanan Hak Tanggungan menurut ketentuan yang berlaku di Indonesia?
 2. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pembatalan APHT yang dibuatnya ditinjau dari hukum perdata, hukum pidana dan disipliner?
- 4) Hasil penelitian:
 1. Ketentuan dan prosedur pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam UUHT. Sesuai dengan peraturan tersebut maka tahap pembebanan dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu: Tahap Pemberian Hak Tanggungan dan Tahap Pendaftaran. Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah.
 2. Seorang PPAT harus bertanggung jawab jika terdapat pembatalan akta yang dibuatnya dan terbukti terjadi karena kesalahan ataupun kelalaian dari PPAT. Tanggung jawab tersebut meliputi tanggung jawab perdata berupa penggantian biaya dan ganti rugi. Tanggung jawab pidana dapat dikenakan pidana sesuai dengan perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut. Tanggung jawab disipliner yang harus diterima oleh PPAT bersumber dari PJPPAT dan etika profesi IPPAT.
- 5) Perbedaan antara tesis pembanding dengan tesis yang akan disusun:
 1. Dalam Tesis pembanding jual beli telah dibayarkan lunas oleh Pembeli, tetapi ketika proses AJB di PPAT tidak ditindak lanjuti dengan pendaftaran pada

Kantor Pertanahan, sehingga ketika penjaminan dijaminan atas nama Penjual.

2. Dalam Tesis yang akan disusun :

Kasus I : jual beli dibayarkan tidak lunas oleh Pembeli, Pembeli melakukan pemalsuan tanda tangan, ditindak lanjuti dengan pendaftaran sehingga diterbitkan sertipikat, dan dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan atas nama Pembeli.

Kasus II : jual beli dibayarkan tidak lunas, tidak dilanjutkan dengan pendaftaran sehingga tidak diterbitkan sertipikat, dan Penjual menjaminkan objek hak atas tanah tersebut atas nama dirinya dengan pembebanan jaminan Hak Tanggungan.

3. Pada Tesis pembandingan fokusnya pada Tanggung Jawab PPAT, sedangkan dalam tesis yang akan ditulis fokus pada keabsahan jual beli hak atas tanah yang kemudian dibebankan dengan jaminan Hak Tanggungan.

1.5.2 Penelitian 2

1) Identitas penulis:

Afridha Nur Fadhilla (Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Tahun 2015)

2) Judul penulisan hukum/tesis:

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 491/Pdt/2013/PT. Bdg)

- 3) Rumusan masalah:
 1. Bagaimana pengaturan mengenai itikad baik di dalam jual beli tanah?
 2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam beberapa contoh putusan terdahulu mengenai pembeli beritikad baik?
 3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 491/Pdt/2013/PT.Bdg terkait dengan pembeli beritikad baik?
- 4) Hasil penelitian:
 1. Pengaturan mengenai itikad baik dalam jual beli tanah didasarkan pada terpenuhinya syarat sah jual beli serta pelaksanaan jual beli sesuai asas terang dan tunai dengan mematuhi ketentuan yang berlaku dalam bidang pertanahan. Hal tersebut menjadi acuan bagi hakim dalam mempertimbangkan apakah seorang pembeli beriktikad baik sehingga harus dilindungi ataukah tidak beritikad baik.
 2. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa jual beli telah selesai dilaksanakan dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga pembeli yang belakangan ini harus dilindungi, ditambah dengan ketidaktahuan pembeli mengenai hubungan antara penjual dengan pihak lain. Sementara itu dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4340/K/Pd/1986, walaupun pembeli mendalilkan ia beritikad baik namun berdasarkan pertimbangan hakim terdapat ketidaksesuaian terkait dengan kewenangan bertindak dari penjual yang seharusnya membuat calon pembeli meneliti lebih lanjut tetapi tidak

dilakukannya, maka dalam hal ini pembeli tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum. Pertimbangan hakim dalam Putusan No.491/Pdu2013/PT.Bdg terkait dengan pembeli beriktikad baik adalah bahwa pembeli tersebut dinilai patut untuk dilindungi karena jual beli yang dilaksanakannya telah sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum serta memenuhi syarat sahnya jual beli.

5) Perbedaan antara tesis pembandingan dengan tesis yang akan disusun:

Tesis yang akan disusun pada Bab III juga akan membahas terkait pembeli yang beriktikad baik, yang membeli hak atas tanah melalui lelang atas objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan ketika debitor cidera janji. Sedangkan pada tesis pembandingan membahas perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik yang tidak memperoleh hak milik atas tanah melalui jual beli atas objek jaminan hak tanggungan

1.5.3 Penelitian 3

1) Identitas penulis:

Edward Wongso (Tesis Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia 2017)

2) Judul penulisan hukum/tesis:

Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Bersertipikat Ganda Berdasarkan Hukum Pertanahan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1502 K/Pdt/2013).

- 3) Rumusan masalah:
 1. Bagaimana kedudukan hukum terhadap kedua belah pihak yang memiliki sertifikat ganda yang diterbitkan secara resmi oleh Badan Pertanahan?
 2. Bagaimana penyelesaian yang dilakukan terhadap kedua belah pihak dan Bank Rakyat Indonesia yang telah memberikan pinjaman kepada salah satu pihak dengan mendapatkan jaminan berupa obyek sengketa tanah tersebut?
- 4) Hasil penelitian:
 1. Penggugat merupakan pihak yang mempunyai kedudukan secara hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan tergugat. Meskipun penggugat dan tergugat telah memiliki sertifikat yang sama kuat yang dikeluarkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional, namun dari segi waktu kepemilikannya pun penggugat dahulu memiliki tanah tersebut. Bank BRI adalah pihak yang paling dirugikan, karena Proses kredit dengan jaminan tanah sudah dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, namun akibat teradinya hal ini, maka Pihak BRI menjadi pihak yang harus ikut terlibat dalam menanggung kerugian yang ditimbulkan akibat adanya sertifikat ganda pada tanah-tanah tersebut
 2. Dalam Putusan Ma No. 1602 k / Pd/2013, solusi yang diberikan oleh hakim tidak menyelesaikan masalah sepenuhnya. Seharusnya Penggugat mendapatkan haknya terhadap tanah tersebut, sehingga Penggugat dapat melakukan pembatalan melewati Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan putusan Pengadilan Negeri mengenai kepemilikan tanah. Apabila tergugat beritikad tidak baik, maka Bank Rakyat Indonesia dapat mengajukan tuntutan

perbuatan melawan hukum kepada tergugat. Bank Rakyat Indonesia juga dapat melakukan upaya hukum dengan dasar perbuatan melawan hukum kepada Badan Pertanahan Nasional karena akibat penerbitan sertifikat terhadap tanah-tanah tersebut, telah mengakibatkan kerugian yang cukup besar bagi Bank Rakyat Indonesia.

5) Perbedaan antara tesis pembandingan dengan tesis yang akan disusun:

Kasus pembandingan telah diterbitkan sertifikat ganda oleh badan pertanahan nasional sehingga terdapat dua pihak yang berhak atas tanah tersebut dan menjadi persoalan ketika salah satu sertifikat tersebut dijadikan jaminan di bank konvensional. Sedangkan dalam tesis yang akan ditulis hanya diterbitkan satu sertifikat oleh Kantor Pertanahan, dan sertifikat tersebut dijadikan jaminan di bank konvensional dan bank syariah.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian menggunakan penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan teknik atau prosedur yang berpedoman pada beberapa asas hukum, kaidah-kaidah hukum, prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan substansi peraturan perundang-undangan yang ada, baik bersifat khusus maupun yang bersifat umum.¹⁰ Sehingga dapat dipergunakan untuk menjawab isu hukum berkaitan dengan pembebanan objek Hak Tanggungan dari jual beli belum lunas,

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2019, h. 170.

dan kewenangan bank mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Langkah-langkah yang dapat dilakukan, yakni:¹¹

1. Dilakukan identifikasi masalah hukum dengan meminimalisir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak diselesaikan dalam penulisan ini;
2. Mengumpulkan bahan-bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang diangkat sehingga relevan untuk dapat dipergunakan dalam menyelesaikan persoalan yang diangkat;
3. Melakukan penalaran hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan sebelumnya;
4. Menganalisa dan memecahkan masalah yang terkait dengan pembebanan objek Hak Tanggungan yang berasal dari jual beli yang belum lunas dapatkah menimbulkan hak kebendaan, dan terkait kewenangan pihak bank pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan eksekusi atas objek Hak Tanggungan bilamana terdapat perlawanan dari pemilik hak atas tanah;
5. Mengambil kesimpulan dalam menjawab isu hukum yang ada;
6. Memberikan saran berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

¹¹ *Ibid.*, h. 214.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

1. *Statute approach* pendekatan yang digunakan menggunakan legalisasi dan regulasi.¹² Dilakukan dengan mengidentifikasi dan membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini, dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang ada sehingga dapat ditarik kesimpulan relevan dan didukung dengan dasar hukum yang kuat.
2. *Case Approach* penelitian ini menggunakan pendekatan kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus yang ditelaah telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berkaitan dengan hak atas tanah yang dijaminakan tersebut diperoleh melalui jual beli hak atas tanah belum lunas. Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Dalam pendekatan kasus ini bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilannya, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi*.¹³
3. Sedangkan *Conceptual approach* beranjak dari konsep yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, h. 97.

¹³ *Ibid.*, h. 119.

hukum.¹⁴ Dengan pendekatan ini juga diperlukan untuk merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Disamping dalam perundang-undangan, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam putusan-putusan pengadilan.¹⁵ Dalam hal ini, akan dibahas, antara lain, perolehan hak atas tanah, perjanjian kredit dan fasilitas pembiayaan bank syariah, jaminan Hak Tanggungan, dan eksekusi objek Hak Tanggungan bilamana debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Penelitian hukum ini menggunakan 2 (dua) sumber bahan hukum, yaitu :

1. Bahan Hukum Primer

Diolah dan dikelompokkan berdasarkan kriteria yang cermat sesuai dengan perumusan masalah penelitian untuk dianalisis. Bahan hukum primer yaitu terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁶ Berikut adalah bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, diantaranya:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. *Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847 Tentang *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*;

¹⁴ *Ibid.*, h. 137.

¹⁵ *Ibid.*, h. 139.

¹⁶ *Ibid.*, 141.

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
4. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah,
6. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,
7. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Perbankan Syariah,
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,
10. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah,
13. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,
14. Surat Edaran Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,
15. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,
16. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 /PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum,
17. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/Dsn-Mui/IV/2000 Tentang Murabahah
18. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 25/Dsn-Mui/Iii/2002 Tentang Rahn

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, diperoleh dari buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, hasil wawancara, catatan dikelas dan komentar-komentar atas putusan pengadilan yang berkaitan dengan isu hukum yang akan diselesaikan dalam penulisan ini.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum primer, dan sekunder yang telah dikumpulkan baik melalui *library research* atau *searching website* diinventarisasi terlebih dahulu guna memperoleh informasi mengenai kebenaran bahan hukum tersebut kemudian akan dikelompokkan dan dikaji dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus guna memperoleh gambaran sinkronisasi dari semua bahan hukum. Selanjutnya dilakukan sistematisasi, klasifikasi, dikaji dan dibandingkan dengan teori dan prinsip hukum oleh para ahli untuk dianalisis secara normatif.

1.6.5 Analisa Bahan Hukum

Setelah dikumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder maka dilakukan analisa dengan menggunakan metode interpretasi pada kasus dalam penelitian ini. Metode interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi gramatikal dan interpretasi sistematis. Interpretasi gramatikal yaitu cara penafsiran atau penjelasan yang paling sederhana untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dengan menguraikannya menurut bahasa, susun kata atau bunyinya. Interpretasi sistematis adalah menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan ketentuan undang-undang lain, karena terbentuknya suatu undang-undang pada hakikatnya merupakan bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan yang berlaku dan tidak mungkin suatu undang-undang berdiri sendiri tanpa terkait dengan peraturan yang lain.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penelitian hukum ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bagian sebagai berikut:

Dalam Bab I yaitu Pendahuluan, menguraikan secara singkat gambaran substansi dari penelitian, yang terdiri dari tujuh sub-bab, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan.

Dalam Bab II akan dibahas rumusan masalah yang pertama, yaitu pembebanan objek Hak Tanggungan yang berasal dari jual beli yang belum lunas dapatkah menimbulkan hak kebendaan, yang didalamnya akan diuraikan menjadi 4 sub bab yakni membahas tentang Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Kredit Dalam Bank Konvensional Dan Perjanjian Pembiayaan Dalam Bank Syariah, Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan, dan Pembebanan Objek Hak Tanggungan Pada Bank Konvensional Dan Bank Syariah Berasal Dari Jual Beli Belum Lunas.

Dalam Bab III, pembahasan yang menguraikan secara terperinci mengenai rumusan masalah yang kedua, kewenangan bank dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan bilamana terdapat perlawanan dari pemilik hak atas tanah, yang didalamnya akan diuraikan menjadi 2 sub bab yakni Eksekusi Objek Hak Tanggungan, dan Kewenangan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pada Bank Konvensional Dan Bank Syariah Bilamana Mendapat Perlawanan Dari Pemilik Hak Atas Tanah.

Dalam Bab IV adalah Bab Penutup, yang merupakan bagian akhir dalam penelitian ini. Berisi kesimpulan dari hasil analisis dan pembahasan sebagaimana

yang diuraikan dalam Bab II dan Bab III serta saran yang yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang berkepentingan.