

DISERTASI

KARAKTERISTIK PENJAMINAN GANDA DI TANAH PERKEBUNAN SEBAGAI IMPLIKASI ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL



OLEH:

**ADWIN TISTA, S.H., M.H
NIM.031170133**

**PROGRAM DOKTOR
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2017**

**KARAKTERISTIK PENJAMINAN GANDA
DI TANAH PERKEBUNAN SEBAGAI IMPLIKASI
ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL**

DISERTASI

**Untuk Memperoleh Doktor Ilmu Hukum Pada Program
Doktor Ilmu Hukum Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Dan Dipertahan Di Hadapan Penyanggah Ujian Terbuka
Pada Hari Selasa, 07 November 2017**

**ADWIN TISTA, S.H., M.H
NIM. 031170133**

**PROGRAM DOKTOR
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2017**

LEMBAR PENGESAHAN

**Naskah ujian terbuka disertasi ini telah disetujui
Untuk diuji Tanggal 07 November 2017**

Oleh:

Promotor

Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
NIP. 19650419 199002 1001

Ko Promotor

Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.
NIP.196808011992031002

Mengetahui
Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.
NIP. 195012121974122002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI DISERTASI

Disertasi ini telah diuji Doktor Tahap I (Tertutup)

Pada hari Rabu, 06 September 2017

PANITIA PENGUJI DISERTASI:

Ketua : Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

Promotor : Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

Ko Promotor : Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

Anggota : 1. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.

2. Prof.Dr. L.Budi Kagramanto, S.H., M.M., M.H.

3. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

4. Dr.Agung Sudjatmiko, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Surat Keputusan a.n.Dekan Wakil Dekan I, Fakultas

Hukum Universitas Airlangga

Nomor : 5393/UN3.1.3/PPd/2017

Tanggal : 25 Agustus 2017

PENETAPAN PANITIA PENYANGGAH DISERTASI

Disertasi ini telah diuji Doktor Tahap II (Terbuka)

Pada hari Selasa, 07 November 2017

PANITIA PENYANGGAH DISERTASI:

Ketua : Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.

Promotor : Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

Ko Promotor : Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.

Anggota : 1. Prof.Dr. L.Budi Kagramanto, S.H., M.M., M.H.

2. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

3. Dr. Lilik Pudjiastuti, S.H., M.H.

4. Dr. Lina Hastuti, S.H., M.H.

5. Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.

6. Dr. Astutik, S.H., M.H.

7. Dr. Soelistyowati, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas

Airlangga

Nomor : 512/UN3.1.3/KD/2017

Tanggal : 27 Oktober 2017

PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

NAMA : ADWIN TISTA, S.H., M.H
NIM : 031170133
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum
Judul Disertasi : Karakteristik Penjaminan Ganda Di Tanah Perkebunan Sebagai Implikasi Asas Pemisahan Horizontal,

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Disertasi yang ditulis tidak mempunyai persamaan dengan Disertasi lain. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 26 Januari 2018

Yang membuat pernyataan,



Adwin Tista, S.H., M.H
NIM. 031170133

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu Alaikum Wr.Wb

Segala puji dan syukur serta ucapan Alhamdulillah saya haturkan kepada Allah.SWT karena atas petunjuk, perlindungan dan hidayah Nya-lah akhirnya saya dapat menyelesaikan dalam tahapan penulisan naskah disertasi ini.

Dikesempatan selanjutnya, saya menyampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga dan setulus-tulusnya serta penghormatan yang setinggi-tingginya kepada :

- Yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. selaku Promotor yang telah banyak meluangkan waktu ditengah kesibukan beliau dapat memberikan bimbingan kepada saya dengan penuh kesabaran, mengarahkan, mendorong dan memberikan spirit yang luar biasa kepada saya untuk menyelesaikan penulisan disertasi;
- Yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. selaku Ko Promotor yang selama dalam proses penulisan disertasi telah memberikan banyak waktu, memberikan bimbingan dan spirit yang sangat penting dan sangat berharga bagi pemahaman diri saya maupun dalam rangka menyempurnakan penulisan disertasi ini;
- Yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Eman, S.H., MS. (almarhum) yang semasa beliau hidup bersedia dan berkenan menjadi Promotor bersama-sama dengan Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. selaku Ko Promotor
- yang dengan penuh kesabaran membimbing dan memberikan petunjuk serta

arahan bagi saya akan isu hukum yang sebaiknya saya teliti dalam penulisan disertasi ini;

- Rektor Universitas Airlangga, yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Muhammad Nasih, S.E., M.T. dan Rektor Universitas Airlangga periode 2004 sampai dengan 2015, yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Fasich, Apt. yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh pendidikan Program Doktor Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
- Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.;
- Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Periode 2015 sampai dengan 15 Mei 2016, yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Eman, S.H., MS. (almarhum) dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Periode 2010 sampai dengan 2015, yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Muchammad Zaidun, S.H., M.Si. yang sebelumnya telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh pendidikan Program Doktor Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
- Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang terhormat lagi amat terpelajar Nurul Barizah, S.H., L.L.M., Ph.D. dan Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H. serta Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang terhormat dan terpelajar Radian Salman, S.H.,

L.L.M. atas semua pelayanan akademik selama saya menempuh pendidikan Program Doktor Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga ini;

- Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S. dan Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga Periode 2010 sampai dengan 2015., yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Didik Endro Purwoleksono, S.H., M.H.;
- Sekretaris Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Lina Hastuti, S.H., M.H. Periode 2015 sampai dengan 2020 dan Sekretaris Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga periode sebelumnya, yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Sukardi., S.H., M.H., Fifi Junita, S.H., C.N., M.H., L.L.M., Ph.D. dan Iman Prihandono, S.H., M.H., L.L.M., Ph.D. yang telah memberikan pelayanan dengan baik selama saya menjadi mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum ini;
- Dosen pengajar Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga yaitu:
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Frans Limahelu, S.H., L.L.M.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Muchammad Zaidun, S.H., M.Si.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki,

S.H., M.S., L.L.M.;

- yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Eman, S.H., M.S. (almarhum);
- yang terhormat lagi amat terpelajar Nurul Barizah, S.H., L.L.M., Ph.D.;
- yang telah membekali ilmu hukum yang sangat membantu pada saat penyusunan disertasi ini dan yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H. yang selalu mengingatkan dan terus memberikan semangat kepada saya dalam menyelesaikan penyusunan disertasi ini.
- Dosen Mata Kuliah Penunjang Keahlian dan Ketrampilan (MKPKK) :
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Eman, S.H., M.S. (almarhum);
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Moch.Isnaeni, S.H., M.S.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Tatiek Sri Djatmiati, S.H., M.S.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Didik Endro Purwoleksono, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.;

Saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya atas semua materi kuliah yang diajarkan dan diberikan yang sangat berguna bagi saya dalam

mengikuti Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga ini.

- Dosen Mata Kuliah Penunjang Disertasi (MKPD) :
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.;
 - yang telah memberikan banyak kesempatan waktu dan banyak memberikan tambahan keilmuan bagi saya dengan sangat membantu saat penyusunan disertasi ini.
- Para penguji Ujian Kualifikasi Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga yaitu :
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Eman, S.H., M.S.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.;
 - yang telah memeriksa dan banyak memberikan arahan serta masukan bagi saya dalam menyempurnakan penyusunan disertasi ini.
- Para penguji Ujian Proposal Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga yaitu :

- yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Eman, S.H., M.S. (almarhum) selaku promotor;
- yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. selaku Ko Promotor;
- yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Hj. Sri Hajati, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
- yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.;
- yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.;
- yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.;
- yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.;
yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat berharga bagi perbaikan proposal yang saya usulkan, sehingga saya dapat menulis dan menyelesaikan disertasi ini.
- Para penguji ujian kelayakan Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga yaitu :
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.;

- yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.;
 - yang terhormat dan terpelajar Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H., M.H., M.M.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Sri Winarsih, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.;
- saya ucapkan terimakasih atas koreksi dan saran sehingga naskah disertasi yang saya tulis ini menjadi lebih baik.
- Para penguji ujian tertutup Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga yaitu :
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.;
 - yang terhormat dan terpelajar Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H., M.M., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.;

- yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Agung Sudjatmiko, S.H., M.H.;
saya ucapkan terimakasih atas koreksi dan saran sehingga naskah disertasi
yang saya tulis ini menjadi lebih baik.
- Para penguji ujian terbuka Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas
Hukum Universitas Airlangga yaitu:
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H.,
M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H.,
M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.;
 - yang terhormat dan terpelajar Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H., M.M.,
M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H.,
M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Lilik Pudjiastuti, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Lina Hastuti, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Astutik, S.H., M.H.;
 - yang terhormat lagi amat terpelajar Dr. Soelistyowati, S.H., M.H.;saya ucapkan terimakasih atas sanggahan dan koreksi sehingga naskah
disertasi yang saya tulis ini menjadi lebih baik.
- Staff administrasi pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Airlangga yaitu :

- Bapak Amin Rachmad;
- Ibu Khoirun Nisa dan
- Ibu Harmi;

yang selama ini dengan penuh perhatian dan dedikasi tinggi membantu semua urusan administrasi sejak awal mengikuti pendidikan sampai dengan selesainya saya menyelesaikan penulisan disertasi.

- Rektor Universitas Islam Kalimantan (UNISKA) yang terhormat lagi amat terpelajar Abdul Malik, S.PT., M.Si., Ph.D.;
- yang telah mengizinkan saya mengikuti pendidikan Program Studi Doktor Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Kalimantan (UNISKA) yang terhormat lagi amat terpelajar Drs. H. Hanafi Arif, S.H., M.H., P.hD.;
- yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk melanjutkan pendidikan kejenjang Program Studi Doktor Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Secara khusus saya ucapkan terimakasih dan rasa hormat yang setinggi-tingginya kepada kedua orang tua saya yang terhebat dan sangat bertanggungjawab yaitu ayahanda tercinta H. Barkinsyah (almarhum) dan Ibunda Hj. Norsinah (almarhumah) yang selama hidup beliau dengan tulus kasih telah membesarkan, mendidik, melatih saya untuk selalu berusaha, bersyukur dan tegar dalam menghadapi semua permasalahan dengan akal

pikiran yang jernih-sehat serta rasa tanggungjawab yang tinggi.

- Saya juga mengucapkan rasa hormat dan terima-kasih yang setinggi-tinggi kepada Istri saya yang terkasih dan tercinta yaitu Hj. Shiska Ayu Kresna, S.E., M.M. dan anak-anak saya yang terhebat dan selalu berprestasi yang merupakan kebanggaan dan harapan masa depan yaitu teristimewa Nikita Ayu Tista, Muhammad Aldrin Kresna Tista dan Muhammad Van Vallen Kresna Tista;
- Saya juga mengucapkan terimakasih kepada mertua saya yaitu yang terhormat Hj. Yani Sofyan yang selama ini selalu sabar dalam merawat dan menjaga anak-anak saya yang semuanya sering saya tinggalkan yang seharusnya diisi dengan kebersamaan demi saya menempuh dan menyelesaikan pendidikan;
- Saya haturkan rasa hormat dan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada saudara/i saya yaitu: Hj. Khatrin Ambar Sari, S.Hut., ; Hj. Yunida Yudi Sari, S.Per., S.pd., ; Hj. Umi Nurzati dan Hj. Mona Maulida Sari, S.E.;
- Kepada rekan-rekan mahasiswa Program Doktor pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, khususnya kawan-kawan seangkatan dihaturkan ucapan terimakasih yang setulusnya, terutama yang terhormat Helmi, S.H., M.Hum; Ahmad Chadari ADP, S.H., M.H (almarhum); Tavinayati, S.H., M.H; Abd.Halim Shahab, S.H., M.H; Bambang Syamsuzar Oyong, S.H., M.H; Haryo Setyaki, S.H., M.H; Ma'rifah, S.H.,M.H; Dr.Ahmad Suhaimi, S.Sos., S.H.,M.H; Dr.Machli Riyadi, S.H., M.H; Dr.Robensjah Sjachran, S.H.,M.H; Dr.Ni'mah Fitriah, S.H., M.Hum; Dr.Djoni S.Gozali, S.H., M.Hum

; Dr.Rachmadi Usman, S.H., M.H; Dr.Akhmadi Yusran, S.H.,M.H; Dr.Didik Sudaryanto, S.H.,M.H, serta kawan-kawan lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, dihaturkan ucapan terimakasih atas suasana kebersamaan dan persahabatan dalam berjuang dan berkarya untuk menyelesaikan studi Program Doktor ini.

- dan terkhusus yang tak terlupakan kepada Bachrudin, S.H., MKn dan Dr.H.Rachmadi Usman, S.H., M.H, yang selalu mengingatkan, mendukung dan memberikan semangat kepada saya untuk selalu pantang menyerah dalam menyelesaikan pendidikan doktoral dan penyelesaian disertasi.

Pada akhirnya saya sangat bersyukur dan mengharapkan keridhoan dari Allah.S.W.T agar semua ilmu yang saya peroleh dan disertasi yang saya tulis pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga ini dapat memberikan safaat dan manfaat kepada semua pihak .

Surabaya, 07 November 2017

Penulis

Adwin Tista

RINGKASAN

Salah satu aspek penting dalam perkreditan perbankan adalah jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri: mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dengan debitor, tetap membebani objeknya di tangan siapapun benda tersebut berada atau selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), bersifat mutlak artinya dapat dipertahankan terhadap siapapun, kedudukan diutamakan berupa hak mendahului untuk memperoleh pelunasan hutang dari kreditor lainnya (*droit de preference*), mempunyai kedudukan diutamakan berdasarkan asas prioritas (*prioriteit*), mengandung hak gugat kebendaan yaitu gugatan terhadap siapapun yang mengganggu haknya. Sedangkan syarat suatu benda untuk dapat dijadikan hak jaminan kebendaan adalah harus dapat dinilai dengan uang atau memiliki nilai ekonomis dan dapat dipindahtangankan. Dari sisi perbankan, meskipun jaminan kebendaan hanya merupakan jaminan tambahan, akan tetapi mengingat adanya risiko kredit yang mungkin akan dihadapi, maka faktor adanya jaminan kebendaan memiliki kedudukan yang penting ketika suatu kredit bermasalah. Jaminan kebendaan diantaranya dapat berupa hak tanggungan atau jaminan fidusia. Salah satu asas dalam Hak Tanggungan adalah asas pemisahan horisontal (*horizontale van scheiding*) menyatakan bahwa pemilikan hak atas tanah dan benda-benda lain yang berada diatas tanah atau yang berkaitan dengan tanah adalah terpisah. Namun dalam praktik, penerapan asas pemisahan horisontal tersebut tidak jarang menimbulkan permasalahan yaitu berupa potensi sengketa penjaminan ganda antara hak tanggungan dan jaminan fidusia, sehingga mengakibatkan kesulitan pada saat pelaksanaan eksekusi.

Permasalahan yang diangkat dalam penulisan disertasi ini adalah mengenai bagaimanakah hakikat asas pemisahan horisontal dan daya kerja asas pemisahan horisontal apabila terjadi penjaminan ganda antara hak tanggungan yang membebani hak atas tanah dengan penjaminan fidusia yang membebani benda-benda yang ada di atas tanah. Penelitian disertasi ini selain untuk

menemukan bagaimanakan hakikat yang sesungguhnya dari asas pemisahan horisontal dalam perspektif filosofis, juga untuk menemukan argumentasi baru atas daya kerja asas pemisahan horisontal apabila terjadi penjaminan ganda terhadap hak atas tanah dan penjaminan terhadap benda-benda yang ada diatas tanah serta pentingnya pendaftaran hak kebendaan. Diharapkan dari penelitian disertasi ini dapat memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu hukum khususnya pengembangan aturan hukum dalam bidang hukum jaminan yaitu hak tanggungan atas tanah serta benda-benda yang ada diatasnya dan untuk memberikan pedoman dalam praktik atau penerapan hukum melalui pembentukan aturan hukum yang dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditor untuk dapat melakukan eksekusi atas tanah serta benda-benda lain yang ada diatasnya.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu dengan melakukan studi kepustakaan dengan menggunakan dua bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Untuk menguji permasalahan hukum dalam disertasi ini, dilakukan dengan menggunakan beberapa pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*Case approach*).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, ditemukan hal-hal sebagai-berikut:

1. Urgensi asas pemisahan horisontal pada hakikatnya adalah dalam rangka memenuhi asas kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeiteit*) yaitu filosofinya adalah dalam rangka memaksimalkan fungsi tanah bagi kehidupan manusia, yang pada gilirannya dapat menunjang terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Namun kedua asas tersebut dalam penerapannya memerlukan asas lain yang menjamin dapat tetap dipertahankannya eksistensi dan diperjuangkannya pencapaian tujuan kemanfaatan dan keadilan, yaitu asas kepastian hukum (*rechtssicherheit*). Dalam sengketa pertanahan terutama mengenai kepemilikan hak kebendaan atau hak atas jaminan kebendaan, asas pemisahan horisontal tidak selalu mampu memberikan jawaban atau solusi untuk mempertegas siapa sebenarnya subyek hukum yang berhak atas hak kebendaan atau jaminan kebendaan.

Namun ketidakmampuan tersebut lebih karena asas pemisahan horisontal dalam penerapannya memerlukan daya dukung pranata hukum lainnya berupa administrasi pertanahan dalam rangka memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan hak kebendaan dan hak atas jaminan kebendaan. Daya dukung tersebut dinilai sangat penting supaya asas pemisahan horisontal mampu memiliki daya kerja yang maksimal sesuai dengan filosofi dasarnya.

2. Kekosongan hukum mengenai pengaturan pendaftaran hak atas bangunan dan benda-benda lainnya yang berkaitan, tumbuh, tertanam, melekat atau menyatu dengan tanah, tidak terkecuali tanaman-tanaman dalam konteks perkebunan, sehingga tidak ada alat kontrol yang merupakan urgensi untuk mengetahui siapa pemilik benda-benda tersebut, dan hal ini dapat menjadi celah timbulnya permasalahan hukum berkaitan dengan penerapan asas pemisahan horisontal, yaitu sengketa penjaminan ganda antara hak tanggungan dan jaminan fidusia. Meskipun terdapat beberapa langkah hukum yang dapat ditempuh ketika terjadi sengketa penjaminan ganda, dalam kondisi belum terdapat pendaftaran hak atas benda-benda lain, yaitu dengan cara:

- a. Mengajukan gugatan kepailitan, dengan mana putusan pailit akan meliputi seluruh harta termohon pailit;
- b. Mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi riil berdasarkan *title executorial* yaitu meminta fiat eksekusi dari pengadilan negeri sekaligus meminta bantuan alat negara untuk melakukan pengosongan dan atau penyerahan objek jaminan secara paksa dalam rangka pelaksanaan eksekusi (apabila debitor tidak bersedia menyerahkan atau mengosongkan jaminan secara sukarela);

Kedua langkah tersebut, peneliti yakini tetap berpotensi menimbulkan perlawanan dari pihak kreditor lain dengan mengingat objek yang disengketakan merupakan titik persinggungan dalam penjaminan ganda. Sehingga selama terdapat kekosongan hukum yaitu belum adanya pendaftaran hak atas benda-benda lain yang ada di atas tanah, maka

penjaminan terhadap benda-benda lain tersebut membuka kemungkinan terjadinya penjaminan ganda dan ketidakpastian hukum, terutama dalam hal eksekusinya.

Administrasi pertanahan yang diperlukan dalam rangka mendukung daya kerja asas pemisahan horisontal adalah sistem pendaftaran hak kebendaan, tidak hanya pendaftaran yang terpusat atas tanah saja tetapi juga pendaftaran atas bangunan dan benda-benda lainnya yang berkaitan, tumbuh, tertanam, melekat atau menyatu dengan tanah, tidak terkecuali tanaman-tanaman dalam konteks perkebunan. Melalui sistem pendaftaran hak atas bangunan dan benda-benda lainnya yang berkaitan, tumbuh, tertanam, melekat atau menyatu dengan tanah, tidak terkecuali tanaman-tanaman dalam konteks perkebunan, akan mudah diketahui siapa sebenarnya subyek hukum yang memiliki hak dan kewenangan atas hak kebendaan atau jaminan kebendaan.

Pendaftaran hak kebendaan atau jaminan kebendaan merupakan hal yang sangat penting guna memberikan kepastian hukum (*rechtssicherheit*) mengenai kepemilikan hak kebendaan atau jaminan kebendaan. Oleh karena itu, perlu dilakukan reformasi dibidang administrasi pertanahan dengan melakukan rekonstruksi konsep pendaftaran hak kebendaan, tidak hanya tanahnya saja yang didaftar, tetapi juga perlu dilakukan pendaftaran atas bangunan dan benda-benda lainnya yang berkaitan, tumbuh, tertanam, melekat atau menyatu dengan tanah, tidak terkecuali tanaman-tanaman dalam konteks perkebunan, dengan menerbitkan sertifikat tanda bukti haknya secara terpisah.

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan atas permasalahan yang dirumuskan dalam disertasi ini, peneliti menyarankan untuk melakukan reformasi hukum di bidang administrasi pertanahan yaitu dengan melakukan rekonstruksi hukum terhadap pendaftaran hak kebendaan. Rekonstruksi tersebut dilakukan dengan cara:

1. Melakukan perubahan pasal dalam UUPA , yaitu: merubah Bagian II tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 Ayat (1) dan (2) UUPA sebagai jembatan dalam rangka pembuatan Peraturan Pemerintah tentang

Pendaftaran Bangunan dan benda-benda lainnya, sedemikian rupa sehingga berbunyi:

Bagian II

Pendaftaran Tanah Dan Bangunan Atau Benda-Benda Lain Yang Berkaitan Dengan Tanah

(1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah dan bangunan yang tidak termasuk dalam pengertian rumah susun atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

(2) “Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pendaftaran atas bangunan yang tidak termasuk dalam pengertian rumah susun atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, baik yang karena sifatnya tumbuh, tertanam atau karena tujuan peruntukannya dilekatkan, ditancapkan, didirikan, dibangun atau dipasang untuk menyatu dengan tanah;
- d. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, baik terhadap tanahnya maupun terhadap bangunannya yang tidak termasuk dalam pengertian rumah susun atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang pelaksanaan pendaftarannya dilaksanakan secara terpisah sesuai dengan asas pemisahan horisontal.”

2. Membuat Peraturan Pemerintah baru sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Ayat (1) UUPA (perubahan) tersebut di atas, dengan memasukkan prinsip atau materi yang khusus mengatur pendaftaran bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yaitu sebagai-berikut:

1. Pendaftaran hak atas bangunan yang tidak termasuk dalam pengertian hak milik atas satuan rumah susun dan yang bukan Sertifikat Hak

Guna Bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk daftar, denah dan foto, mengenai bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, baik yang karena sifatnya tumbuh, tertanam atau karena tujuan peruntukannya dilekatkan, ditancapkan, didirikan, dibangun atau dipasang untuk menyatu dengan tanah, termasuk pemberian surat tanda bukti hak atas bangunan dan surat tanda bukti hak atau bentuk perijinan lainnya atas benda-benda lainnya selain bangunan, seperti tanaman perkebunan.

2. Pendaftaran hak atas bangunan atau benda-benda lainnya bertujuan:
 - a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bangunan yang tidak termasuk dalam pengertian hak milik atas satuan rumah susun dan yang bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 - b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bangunan yang tidak termasuk dalam pengertian hak milik atas satuan rumah susun dan yang bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 - c. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bangunan yang tidak termasuk dalam pengertian hak milik atas satuan rumah susun dan yang bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, tidak terkecuali tanaman dalam konteks perkebunan;

- d. Untuk terselenggaranya tertib administrasi bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

SUMMARY

One of the important aspects in banking loan is the existence of property guarantee. It is a guarantee in a form of absolute right to an object which has the following characteristics i.e. having direct relationship with the debtor, defendable against whomsoever, always follows the object (*droit de suite*), having absolute characteristic which means it can be defended against whomsoever, the position is priority in a form of preferential right to get debt repayment compared to the other creditors (*droit de preference*), having priority position based on the principle of priority (*prioriteit*), containing the right of property claim i.e. to claim whoever harms his right. The requirements for an object to become the property guarantee right is that it should be able to be valued in money or having economic value and it should be transferable. From banking perspective, although property guarantee simply constitutes additional guarantee, however, bearing in mind the existence of loan risk which may occur, the factor of the presence of property guarantee has significant position in the event there is problem with the loan or non performing loan. The property guarantee can be in a form of mortgage right or fiduciary guarantee. One of the principles in mortgage right is the principle of horizontal separation (*horizontale van scheiding*) which says that the ownership of land rights and other objects existing on the said land or related thereto or united to the land, is separated. Nevertheless, in practice the application of the the principle of horizontal separation rarely brings about problems such as dispute of ownership or double collateral between mortgage right and fiduciary guarantee, thus resulting difficulty at the time of execution.

The problems discussed in this dissertation are the essence of the principle of horizontal separation and the working force of the principle of horizontal separation in case of double collateral between mortgage right of land and the fiduciary right burdened to the plants and buildings on the plantation land. This dissertation research is aimed at finding out the actual essence of the principle of horizontal separation from the philosophical perspective and to find out the new

argument on the working force of the principle of horizontal separation in the event of double security to the land right and the plants and buildings standing on the said plantation land as well as in order to conduct new law finding (*rechtsvinding*) on the importance of registration of property rights. It is expected that this dissertation research will give benefits for the development of legal science (jurisprudence) especially development of legal regulations in the field of guarantee law, namely, mortgage right on land and the objects thereon, and to provide guideline in practice or law enforcement through formation of legal regulations which can provide legal certainty to the creditors to able to carry out execution on the land and the plants and building standing on the said plantation land.

This is normative legal research which conducts library study by using two legal resources namely, primary legal resource and secondary legal resource. To test the legal issue of this dissertation, the following approaches are utilized, namely statute approach, conceptual approach), and case approach.

Based on the research which has been conducted, the following matters have been found:

1. The urgency of the principle of horizontal separation is basically in the framework to fulfil the principle of utility (*zweckmassigkeit*) and justice (*gerechtigkeits*) in which the philosophy is in the effort to maximize the function of land for human life which in turn can support the realization of people's welfare and prosperity. But in their application the two principles require other principle which guarantees the existence of the utility and justice can be continuously pursued, namely, the principle of legal certainty (*rechtssicherheit*). In land disputes, especially related with the ownership of property rights or property security right, the principle of horizontal separation is not always able to provide wayout or solution to confirm who the actual legal subject entitled to the said property rights or property security right. Nevertheless, the said inability is more due to the principle of horizontal

separation in its application requires supporting force from other legal institutions such as land administration in the effort to provide legal certainty on the status of the ownership of property rights or property security right. The said supporting force is considered very important for the principle of horizontal separation to be able to have maximum working force in line with its basic philosophy.

2. The vacuum of law on the regulation concerning registration of right on building and other objects related, growing, planted, inherent or integrated to the land, not limited to the plants in the context of plantation, can become loophole for the occurrence of legal problems related with the application of the principle of horizontal separation i.e. the dispute of double collateral between mortgage right and fiduciary guarantee.

Land administration needed in the effort to support the working force of the principle of horizontal separation is registration system of property rights, not only registration focused on land but also registration of buildings and other objects related, growing, planted, inherent or integrated to the land, not limited to the plants in the context of plantation. It will be easy to know who the actual legal subjects possess the right and authority upon the property right or the property guarantee.

The registration of property right or property security is very important in order to provide legal certainty (*rechtssicherheit*) on the ownership of property rights or property guarantee. Thus, it is deemed necessary to conduct reformation in the sector of land administration by carrying out reconstruction of the concept of the registration of property right, not only register the land but also the building and other objects related, growing, planted, inherent or integrated to the land, not limited to the plants in the context of plantation by issuing certificate as an evidence of the right separately.

Based on the elaboration and the conclusion of the problems which have been formulated in this dissertation, the writer recommends to conduct legal reform in the field of land administration, namely, by carrying out reconstruction

of the concept of the registration of property right. The said reconstruction shall be performed with the following manners:

1. By amending the articles in Basic Agrarian Act (UUPA), namely, to amend Part II concerning Land Registration Article 19 Paragraph (1) and (2) of the Basic Agrarian Act (UUPA) as a bridge to form Government Regulation concerning Registration of Building and Other Objects, in such as way so it will read as follows:

Part II

Registration of Land and Buiding and Other Objects Related with Land

- (1) “In order to ascertain legal certainty by the government, registration of land and buidings or other objects related with land which do not include in the defination of storied house shall be conducted throughout the territory of the Republic of Indonesia in accordance with the provisions regulated in Government Regulation”.
- (2) “The Registration stipulated in Paragraph 1 of this article shall include:
 - a. Measuring, mapping and land registration;
 - b. Registration of land rights and transfer of the said rights;
 - c. Registration of building which do not include in the defination of storied house or other objects related to the land, both because of its nature to grow, planted or its use to be attached, implanted, built, constructed or installed integrated with the land;
 - d. Provision of the certificates on land right, shall serve as strong instrument of evidence, both upon the land and the building which which do not include in the defination of storied house or other objects related with the land which the implementation of the registration shall be conducted separately in line with the principle of horizontal separation”.
2. To make new Government Regulation as implementation to the Article 19 paragraph (1) of Basic Agrarian Act (amendement) stipualted above, by

including legal principles or special materials regulating the registration of land or other objects related with land), as follows:

1. Registration of building right which do not include in the definition of storied house and not Certificate of Building Use Right (SHGB) or other objects related to the land are a set of activities performed by the government continuously and regularly, including collection, processing, registration and presentation and maintenance of physical data and legal data, in the forms of register, sketches and photos concerning the building or other objects related with land, which both its nature planted or its use to be attached, implanted, built, constructed or installed integrated with the land, including provision of certificate of building right and certificate on the evidence of right or other forms of permit to the other property other than building such as plantation plants.
2. The registration of building right or other objects is aimed at:
 - a. To provide legal certainty and legal protection to the holder of building right which do not include in the definition of storied house and not Certificate of Building Use Right (SKBG) or other objects related with land, in order to make it easy to prove that he is the right holder;
 - b. To make information available to the interested parties including the government so the data can be easily obtained whenever needed for conducting legal action related with building which is not related with land, in order to make it easy to prove that he is the right holder;
 - c. To provide information to the interested parties including the government in order to get the required data easily in order to take legal action regarding building which do not include in the definition of storied house and not Certificate of Building Use Right (SKBG) or other objects related with land, not limited to the plants in the context of plantation;
 - d. To realize the good administration of building or other objects related with land.

**CHARACTERISTICS OF DOUBLE COLLATERAL UPON
PLANTATION LAND AS IMPLICATION OF THE
PRINCIPLE OF HORIZONTAL SEPARATION**

Adwin Tista

ABSTRACT

The principle of horizontal separation in national land law has philosophical meaning to maximize the function of land for the life of the society. The existence of the principle of horizontal separation is the framework to actualize social welfare for the Indonesia people. The actual implementation of the principle of horizontal separation is in the management of plantation business between the land owner in cooperation with the plantation business actor as capital owner. However, in practice the application of the principle of horizontal separation can arise problem, namely, the occurrence of double collateral between the mortgage right imposed to the land right and the fiduciary guarantee burdened to the objects on the said land, both to the plants of plantation and the factory buildings situated on the land of the said plantation. The solution to this problem is by conducting construction of law in the sector of land administration i.e. by making Government Regulation which will regulate registration of plants in the context of plantation and registration of buildings, in addition to the existing Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Through such registration the Certificate of Right on Plants (SHAT) will issued by the Provincial or Regency or Municipal Government, and the Certificate of Right on Building (SHAB) by the Regency or Municipal Government.

Keywords: principle of horizontal separation, double collateral, plantation land

**KARAKTERISTIK PENJAMINAN GANDA
DI TANAH PERKEBUNAN SEBAGAI IMPLIKASI
ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL**

Adwin Tista

ABSTRAK

Asas pemisahan horizontal dalam hukum tanah nasional mempunyai makna filosofis untuk memaksimalkan fungsi tanah bagi kehidupan masyarakat. Eksistensi asas pemisahan horizontal adalah dalam rangka mewujudkan keadilan sosial bagi rakyat Indonesia. Wujud nyata penerapan asas pemisahan horizontal adalah dalam hal pengelolaan usaha perkebunan antara pemilik tanah bekerjasama dengan pelaku usaha perkebunan selaku pemilik modal. Namun dalam praktiknya, penerapan asas pemisahan horizontal dapat menimbulkan permasalahan, yaitu terjadinya penjaminan ganda antara hak tanggungan yang dibebankan terhadap hak atas tanah dengan jaminan fidusia yang dibebankan terhadap benda-benda yang ada diatas tanah, baik terhadap tanaman perkebunan maupun bangunan pabrik diatas lahan perkebunan. Solusi atas permasalahan tersebut adalah dengan melakukan rekonstruksi hukum di bidang administrasi pertanahan yaitu dengan cara membuat Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanaman dalam konteks perkebunan dan pendaftaran bangunan, disamping Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sudah ada. Melalui pendaftaran tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanaman (SHAT) oleh Pemerintah Propinsi atau Pemerintah Kabupaten atau Kota dan Sertifikat Hak Atas Bangunan (SHAB) oleh Pemerintah Kabupaten atau Kota.

Kata kunci : asas pemisahan horizontal, penjaminan ganda, lahan perkebunan

DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL DALAM	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
UCAPAN TERIMAKASIH	iii
RINGKASAN	xiv
SUMMARY	xxi
ABSTRACT	xxvi
DAFTAR ISI	xxviii
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN	xxxi
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xxxiii
BAB I. PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	10
3. Tujuan Penelitian	10
4. Manfaat Penelitian	11
5. Orisinalitas Penelitian	11
6. Kajian Pustaka	17
6.1. Asas Pemisahan Horisontal	17
6.2. Tanah Dan Bangunan	18
6.3. Perikatan Dan Perjanjian	20

6.4. Asas-Asas Hukum Perjanjian	23
6.5. Perjanjian Kredit	27
6.6. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Dan Fidusia	32
1. Hak Tanggungan	32
2. Fidusia	37
6.7. <i>Wanprestasi</i>	40
6.8. Perkebunan	44
7. Kerangka Konseptual	48
8. Kerangka Teori	57
9. Metode Penelitian	58
a. Jenis Penelitian	58
b. Tipe Penelitian	59
c. Pendekatan Masalah	59
d. Langkah Penelitian	61
e. Sumber Bahan Hukum	61
f. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	65
g. Pengolahan Dan Analisa Bahan Hukum	66
10. Pertanggungjawaban Sistematika	66
 BAB II. HAKIKAT ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL	
1. Asas Pemisahan Horizontal Dalam Hukum Adat	71

2. Konsepsi Asas Pemisahan Horisontal Dalam Hukum Tanah Nasional	89
3. Tujuan Keadilan Sosial Dalam Asas Pemisahan Horisontal	97
4. Politik Hukum Pertanahan Mengenai Asas Pemisahan Horisontal	109

BAB III. DAYA KERJA ASAS PEMISAHAN HORISONTAL APABILA TERJADI PENJAMINAN GANDA DI TANAH PERKEBUNAN ANTARA HAK TANGGUNGAN DENGAN JAMINAN FIDUSIA

1. Kebendaan Dan Celah Penjaminan Ganda Hak Jaminan Kebendaan Antara Hak Tanggungan Dan Fidusia	133
2. Konflik Norma Antara Jaminan Hak Tanggungan Dengan Jaminan Fidusia	183
3. Daya Kerja Asas Pemisahan Horisontal Dalam Sengketa Penjaminan Ganda	203
4. Eksekusi Jaminan Dalam Sengketa Penjaminan Ganda	224
5. Rekonstruksi Konsep Pendaftaran Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah	234

BAB IV. PENUTUP

1. Kesimpulan	283
2. Saran	286

DAFTAR BACAAN

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

UNDANG-UNDANG DASAR

UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945

UNDANG-UNDANG

Burgerlijk wet boek (BW), Staatsblad.1847 Nomor 23

Het Herziene Inlandsch Reglemen (HIR) Staatsblad.1941-44

Reglement Op de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv), Staatsblad.1847-52 jo1845-60

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah dirobah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor.10 Tahun 1998, (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perkebunan
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 308,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5613)

PERATURAN PEMERINTAH

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang
Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961
Nomor 28)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997
Nomor 98).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang
Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang
Bangunan Gedung

PERATURAN PRESIDEN

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan
Pertanahan Nasional

PERATURAN MENTERI

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan
Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Penambahan
Ketentuan Peraturan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960
Tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2
Tahun 1996 Tentang Pengukuran Dan Pemetaan Untuk Penyelenggaraan
Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak
Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak
Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5
Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2370 K/Pdt/2009 Tanggal 15 Desember 2010 dalam perkara: PT. Megasari Makmur (selaku Pemohon Kasasi dahulu Terlawan Penyita atau Pembanding) melawan PT. Inti Kadar Bumi (selaku Termohon Kasasi dahulu Pelawan atau Terbanding) dan PT. Hengtraco Teknik Indonesia (selaku Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan dan Turut Terbanding).

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2510 K/Pdt/2013 Tanggal 20 Januari 2014 dalam perkara : H. Taufikurrahman, Ismail Rajab dan Moh. Rusdi (selaku Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan, Para Pembanding) melawan Nyonya Marhama dan Mohammad (selaku Para Termohon Kasasi dahulu Terlawan I, Terlawan II, Para Terbanding) dan Nyonya Soraya, Abdullah Mahrus, Fatima Bafadal, Ira Angraeni, Notaris Kabupaten Sumenep dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep (selaku Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan V atau selanjutnya disebut sebagai Para Turut Terlawan dan Para Turut Terbanding).

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 656 K/Pdt.Sus-Pailit/2013 Tanggal 23 Juli 2014 dalam perkara: Robert William Foreman (selaku Pemohon Kasasi dahulu Pelawan) melawan Albert Riyadi Suwono, Kurator dari Siti Ristiati Isja Sadar, (selaku Termohon Kasasi dahulu Terlawan).