

**PENERAPAN SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NOMOR: 987/Pdt. G/2014/PN.SBY)**



TESIS

Diajukan Sebagai Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

ADITYA BACHARSYAH PUTRA

02022682125001

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Pembimbing I : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum**
- 2. Pembimbing II: Amin Mansur, S.H., M.H**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA PALEMBANG

2023

**PENERAPAN SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NOMOR: 987/Pdt. G/2014/PN.SBY)**



TESIS

Diajukan Sebagai Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Oleh:

ADITYA BACHARSYAH PUTRA

02022682125001

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Pembimbing I : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum**
- 2. Pembimbing II: Amin Mansur, S.H., M.H**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA PALEMBANG

2023

**PENERAPAN SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NOMOR:987/Pdt.G/2014/PN.Sby**

Disusun Oleh:

ADITYA BECHARSYAH PUTRA

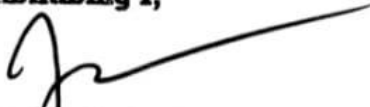
02022582125001

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan

Lulus Pada Hari Selasa, tanggal 30 Mei 2023

Menyetujui,

Pembimbing I,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

Pembimbing II,



Amin Mansur, S.H., M.H.

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S

NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS


Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Aditya Bacharsyah Putra
NIM	:	02022682125001
Alamat	:	Jl. Rawasari No.40 Rt.029 Rw.008 Kelurahan 20 Ilir II Kecamatan Kemuning Sekip Ujung Palembang
Asal Instansi	:	Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian karya sendiri dan mendapatkan arahan dari pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 30 Mei 2023
Penulis,


Aditya Bacharsyah Putra
NIM. 02022682125001

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

**PENERAPAN SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM PERALIHAN HAK
ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NOMOR:987/Pdt.G/2014/PN.Sby**

Disusun Oleh:

**NAMA : ADITYA BACHARSYAH PUTRA
NIM : 02022682125001**

**Telah Dibaca Seksama dan Dianggap telah Memenuhi Standar Ilmiah, Sebagai
tesis Jenjang Pendidikan Strata Dua (S2)
Magister Kenotariatan.**

Menyetujui,

Pembimbing I,


**Prof. Dr. H. Joni Emirzon S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001**

Pembimbing II,


Arnin Mansur, S.H., M.H.

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,**


**Prof. Dr. H. Joni Emirzon S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**PENERAPAN SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
SURABAYA NOMOR: 987/Pdt.G/2014/PN.Sby**

Disusun Oleh:

NAMA : ADITYA BACHARSYAH PUTRA

NIM : 02022682125001

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus Pada Hari Selasa , tanggal 30 Mei 2023 serta telah
diperbaiki Berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji

Ketua : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Amin Mansur, S.H., M.H.

Anggota : 1. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

: 2. Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.

Tanda Tangan

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan syukur tak henti-hentinya dipanjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmatnya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PENERAPAN SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NOMOR: 987/Pdt.G/2014/PN.SBY)”** dapat diselesaikan dengan baik.

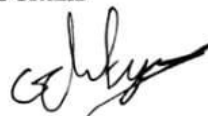
Pada kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung baik secara moril maupun materiil dalam penulisan tesis ini, antara lain:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Ibu Vegitya R.P, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Ketua

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya;

7. Bapak Prof. Dr. H. joni Emirzon., S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Utama yang senantiasa meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam membimbing, membantu, dan mengarahkan penulis selama proses penyusunan Tesis ini;
8. Bapak Amin Mansur, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Kedua yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, meluangkan waktu, dan pikirannya serta pemahaman yang sangat berguna selama proses penulisan Tesis ini;
9. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon., S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik;
10. Seluruh dosen dan staf pegawai Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Kedua orang tua, Saudara dan Keluarga yang selalu mendukung saya dalam semua keadaan dan memotivasi dalam menyelesaikan Tesis ini;
12. Teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih telah memberikan dukungan, masukan, bantuan dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini

Palembang, 30 MEI 2023
Penulis



Aditya Bacharsyah Putra

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**Satu-Satunya Cara Melakukan Pekerjaan Besar Yaitu Dengan
Mencintai Apa Yang Dikerjakan; – Steve Jobs**

Tesis Ini Kupersembahkan Untuk :

- ❖ **Kedua Orang Tua Tercinta,**
- ❖ **Saudara-Saudaraku,**
- ❖ **Keluarga besarku,**
- ❖ **Orang-Orang Terdekatku**

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis ingin memanjatkan puji syukur terhadap Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat dan berkahnya kepada penulis, Karenanya Penulis yang akhirnya dapat memperoleh Hasil yang baik bagi penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan judul "**Penerapan Subrogasi Sebagai Sarana Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 987/Pdt.G/2014/PN.SBY)**". Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari dalam karya tulis ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang dan segala kerendahan hati menerima berbagai saran dan kritik konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini. Penulis juga berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan berguna secara teoritis serta praktika; bagi para pembaca terutama kepada semua kalangan yang berada di ifakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Palembang, 30 MEI 2023
Penulis



Aditya Bacharsyah Putra

ABSTRAK

PENERAPAN SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NOMOR: 987/Pd.G/2014/PN.3BY)

Oleh:

Aditya Bacharsyah Putra, Joni Emirzon, Amin Mansur

Subrogasi merupakan perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang. Di dalam prakteknya peralihan hak atas tanah menggunakan cara subrogasi yang dibuat oleh notaris secara otentik tidak selamanya dapat sesuai berjalan dengan yang diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai masalah bagi para pihak sehingga dalam hal ini dapat menimbulkan kerugian terhadap para pihak. Oleh karena itu tujuan tulisan ini Untuk Menganalisis Pertimbangan hakim mengenai penerapan subrogasi sebagai sarana hukum dalam peralihan hak atas tanah, dan penelitian ini dilakukan secara normatif. Temuan dalam penelitian ini yaitu pertimbangan hakim dalam putusan tersebut bahwa hakim cenderung lebih memihak kepada pihak penggugat, adapun akibat hukum dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah secara sepihak oleh penggugat dalam kasus ini menimbulkan kerugian terhadap pihak tergugat, dan bentuk perlindungan hukum dalam penyelesaian kredit apabila debitur wanprestasi melalui subrogasi cenderung pihak bank yang mencegah terjadinya kerugian apabila terjadi kredit yang bermasalah

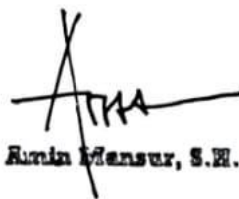
Kata Kunci: Subrogasi, Hak atas Tanah, Akibat Hukum, Notaris, Pembatalan Akta Jual Beli, Wanprestasi, Pertanahan.

Pembimbing Utama



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.E., M.Hum
NIP. 196606171990011001**

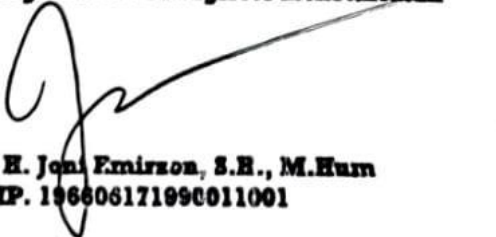
Pembimbing Kedua



Amin Mansur, S.E., M.Hum

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.E., M.Hum
NIP. 196606171990011001**

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION OF SUBROGATION AS A LEGAL MEANS IN THE TRANSFER OF LAND TITLES (A CASE STUDY OF SURABAYA STATE COURT DECISION NUMBER: 987/Pdt.G/2014/PN.Sby)

by:

Aditya Bacharsyah Putra, Joni Emirzon, Amin Mansur

Subrogation is the transfer of creditor's rights to a third parties who pays the creditors under approval or in accordance with regulations. In practice, the subrogation with an authentic notary deed cannot always agrees with the parties' expectation. In certain conditions, various problems can emerge and can caouse harm to them. This study tries to analyze the judges' considerations regarding the application of subrogation as a legal means in the transfer of land titles. The results of this normative study show that the judge's consideration was more partial to the plaintiff. The legal consequences of the cancellation of the unilateral sale and purchase of land binding agreement by the plaintiff, in this case, cause harm to the defendant. Furthermore, the legal protection in credit settlement, if debtors default through subrogation, the bank to prevent losses in the event of problematic loans.

Keywords: *Subrogation, Land Titles, Legal Consequences, Notary, Cancellation of Sale and Purchase Deed, Default, Land.*

Advisor I




Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Advisor II



Amin Mansur, S.H., M.H

**Acknowledged by ,
Coordinator of the Notary Masters Study Program**



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Daftar Isi

Halaman Judul
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan Orisinalitas Tesis.....	iii
Halaman Persetujuan.....	iv
Halaman Tim Penguji.....	v
Halaman Ucapan Terima Kasih.....	vi
Halaman Persembahan.....	viii
Kata Pengantar.....	ix
Abstrak (Indonesia).....	x
Abstract (Inggris).....	xi
Daftar Isi	xii
BAB I Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	16
E. Kerangka Teori	17
F. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	25
2. Metode Pendekatan Penelitian	25
3. Sumber Bahan Hukum	28
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian.....	30
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian.....	30
6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian	31
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG NOTARIS, SUBROGASI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH	33
A. Notaris.....	33

1. Pengertian Tentang Jabatan Notaris.....	33
2. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan Notaris.....	35
3. Pengertian Akta Notaris.....	41
4. Macam-Macam Akta Notaris.....	43
B. Subrogasi.....	45
1. Pengertian Subrogasi.....	45
2. Jenis-Jenis Subrogasi.....	46
3. Akibat Hukum Subrogasi.....	48
4. Pendaftaran Subrogasi Dalam Hak Tanggungan.....	49
C. Peralihan Hak Atas Tanah.....	52
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	52
2. Subjek Hak Atas Tanah.....	54
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	56
4. Macam-Macam Peralihak Hak Atas Tanah.....	59
BAB III PENERAPAN SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....	63
A. Pertimbangan hakim atas penerapan subrogasi sebagai sarana hukum dalam peralihan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 987/Pdt.G/2014/PN. SBY.....	63
B. Akibat hukum dari akta pembatalan peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan subrogasi dalam Putusan Pengadilan Surabaya Nomor: 987/Pdt.G/2014/PN.SBY.....	79
C. Bentuk Penyelesaian Kredit Melalui Subrogasi Apabila Terjadi Wanprestasi Oleh Debitur Yang Dilihat Dari Perlindungan Hukumnya.....	91
BAB IV PENUTUP.....	105
A. Kesimpulan.....	105
B. Rekomendasi.....	106
Daftar Pustaka.....	109

Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bagi Masyarakat Indonesia tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting dan dapat dijadikan sebagai bahan perniagaan. Mengingat betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia membuat harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk menguasai dan memiliki tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.¹ Peralihan adalah kelakuan hukum yang dibuat-buat dengan haluan biar hak atas tanah bertukar dari yang mengalihkan kepada menerima peralihan.²

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dengan sengaja dan secara sadar dilakukan untuk melakukan peralihan. Perbuatan hukum yang menyebabkan berahlinya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah,

¹ Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gajah Mada University, 2008 hlm. 59.

² Muhammad Jeffry Maulidi, M. Arba, Kaharuddin "Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak atas Tanah Dengan Bukti Akta Dibawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, Nusa Tenggara Barat, vol V, no.3 (2017): 417.

pemasukan dalam sebuah perusahaan, dan pembagian hak bersama. Sedangkan Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang, hal ini menyebabkan beralih dengan sendirinya suatu hak karena sebuah peristiwa hukum kematian yang mendasari terjadinya hak atas tanah beralih pada pewaris.³

Pasal 20 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merumuskan bahwa hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuhi yaitu:

1. Hak Turun Temurun, hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggalkan dunia kepada ahli waris;
2. Hak Terkuat, Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah dihapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain;
3. Hak Terpenuhi, Bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Hak milik dapat beralih dan dialihkan, Beralih adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain bukan karena perbuatan hukum yang disengaja, akan tetapi karena hukum dengan sendirinya, karena pewarisan. Oleh

³ Arivan Amir, "Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya, Palembang, vol 8, no.1 (2019): 53.

karena itu dengan meninggalnya pemilik tanah maka tanah tersebut dengan sendirinya, karena hukum akan jatuh/pindah kepada ahli warisnya.⁴ Peralihan hak atas tanah adalah suatu proses bergantinya pemegang hak tanah yang dahulu ke pemegang hak tanah yang saat ini. Peralihan hak atas tanah memiliki 2 ragam peralihan hak atas tanah, adalah beralih dan dialihkan. Beralih melibatkan bergantinya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh empunya. Seperti melewati waris. Bedanya dialihkan merujuk terhadap bergantinya hak atas tanah melewati perbuatan hukum yang dilaksanakan yang mempunyai, contohnya melewati jual beli.⁵

Dialihkan adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja, oleh karena itu untuk beralihnya atau pindahnya hak milik kepada pihak lain harus ada perbuatan tertentu yang memang sengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak, maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikutan perjanjian hutang. Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.hlm.1.

⁵ Reny Raymond Diaz, "Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur," *Cepalo* 3, no. 1 (2019): 27, <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no1.1787>.

kepada pihak lain, atau dibebani haknya maka dalam peraturan undang-undang wajib didaftarkan.⁶

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat terjadi antara dua pihak yaitu pihak penjual sebagai pemegang hak atas tanah menjual kepada pihak lainnya yaitu pembeli yang berkeinginan memiliki atau mempunyai hak atas tanah tertentu. Adapun pendaftaran peralihan hak-hak atas tanah sebagaimana, diatur lebih lanjut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual beli yang aktanya dibuat di dalam bentuk akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan.⁷ Akta ini dibuat sebagai bukti dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam hal ini maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta yang otentik.⁸ Apabila pemberi Hak

⁶ Olan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2006. hlm.102.

⁷ Setyaningsih, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto", *Jurnal Akta Magister Kenotariatan*, Fakultas Hukum, Universitas Unissula, Semarang, Vol. 5, No.1 (2018): 190.

⁸ Satrio J, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007. hlm.329.

Tanggungannya tidak bisa hadir, maka pemberi Hak Tanggungan harus memberikan kuasa kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat ini berbentuk akta otentik.⁹ Dalam pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) pejabat yang berwenang membuatnya adalah Notaris, tetapi boleh juga dibuat oleh PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka dapat memudahkan pelayanan kepada masyarakat apabila memang sangat dibutuhkan.¹⁰

Notaris memiliki peran dan fungsi yang penting dalam mengoptimalkan penyelenggaraan rumah susun di Indonesia. Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya yang diatur dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya. Akta autentik yang dibuat notaris adalah bukti sempurna, artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya dari akta tersebut.¹¹ Sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah

⁹ Putu Aris Punarbawa, "Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing", *e-journal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, Vol. 6, No. 2 (2018): 4.

¹⁰ Kadek Octa Santa Wiguna, "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati", *e-journal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Denpasar, Vol. 5, No. 5 (2017): 8.

¹¹ Ananda Yunne Pangerti Ningtyas, Liza Priandhini, "Peran Notaris dan PPAT Dalam Mengoptimalkan Penyelenggaraan Rumah Susun Indonesia", *Pakuan Law Review*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Vol. 8, No. 1 (2022): 120-135

dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.¹²

Dalam peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dilakukan yaitu secara tunai yang artinya pembayaran jual beli hak milik atas tanah dapat dilangsungkan pada saat bersamaan dihadapan PPAT,¹³ dalam peralihan hak atas tanah juga pembayarannya dapat dilakukan dengan cara tidak lunas, pembayaran dengan kredit di bank, kredit yang disalurkan oleh bank merupakan sebuah kepercayaan yang diberikan kepada debitur untuk pembiayaan, konsumtif dan usaha yang pembayaran atau pelunasannya diatur dengan syarat-syarat dan kesepakatan bersama didalam bentuk perjanjian kredit, namun kredit hanya dapat diberikan apabila adanya jaminan.¹⁴

Jaminan dalam pemberian kredit ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, istilah yang digunakan dalam Undang-Undang yang menunjuk pada jaminan adalah agunan, beberapa jaminan yang digunakan dalam pemberian kredit oleh bank salah satunya adalah dengan Hak Tanggungan yang dikhususkan pada objek tanah

¹² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005. hlm.20.

¹³ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003. hlm. 87.

¹⁴ Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990. hlm.181

beserta benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perbankan Pasal 1 angka 2 mengatur bahwa:¹⁵ *“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.”*

Sedangkan Pasal 1 angka 1 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan, yaitu:

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

Dalam praktek sering kali terjadi peralihan objek jaminan yang merupakan hak tanggungan, peralihan terhadap hak tanggungan tersebut diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 Undang-Undang Tahun 1996. Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan cara cessi, subrogasi, pewarisan dan sebab-sebab lainnya.

Subrogasi adalah pengalihan kreditur kepada pihak ketiga yang telah melakukan pembayaran atas utang debitur sehingga pihak ketiga

¹⁵ Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*, Mitra Usaha abadi, Surabaya, 2004. hlm. 3.

tersebut menggantikan kedudukan sebagai kreditur.¹⁶ Subrogasi sesuai dengan isi Pasal 1400 KUHPerdara, adalah “Perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang”. Peristiwa yang terjadi pada pemberian kredit untuk pelunasan kredit lain memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam subrogasi. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur baik secara langsung maupun tidak langsung yaitu melalui debitur yang meminjam uang dari pihak ketiga.¹⁷

Perbuatan hukum pengalihan objek jaminan dengan cara subrogasi ini salah satunya adalah terjadinya peralihan objek KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang masih dalam masa KPR kepada pihak lain oleh debitur atau yang sering dikenal dengan istilah *takeover credit*, sebagian besar dibuat dalam bentuk perjanjian pengikatan jual-beli dengan kuasa menjual antara pihak lain sebagai pihak penerima pengalihan hak kredit pemilikan tanah dan rumah (KPR) yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang adalah Notaris. Perjanjian KPR adalah kredit oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Pemberian kredit ini pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) dan debitur memberi

¹⁶ Ni komang Nopitayuni and Ni Nyoman Sukerti, “Penyelamatan Benda Jaminan Milik Pihak Ketiga Dalam Hal Debitur Wanprestasi,” *Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2017): 1–5.

¹⁷ Suharnoko, *Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie*, Kencana, Jakarta, 2005. hlm. 1.

jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank tersebut.¹⁸

Menurut Suharnoko, peralihan (*take over*) kredit merupakan peristiwa dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Dalam dunia bisnis perbankan, *Take Over* merupakan suatu istilah yang dipakai di dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Peristiwa *take over* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikenal juga dengan sebutan Subrogasi.¹⁹

Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²⁰ Jual beli itu sendiri sebagaimana

¹⁸ Devi Setiawan and Widyarini Indriasti Wardani, "Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Di Pt. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang," *Notary Law Research* 3, no. 1 (2022): 52, <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i1.3399>.

¹⁹ Trio Novidianto & Tutiek Retnowati, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (*Take Over*) Dengan Pelunasan Dan Jaminan Yang dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang sama," *Jurnal Ilmiah Hukum Al'Adl*, Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, vol 10, no.1 (2018): 114.

²⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998, hlm.75.

diatur dalam buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada Pasal 1457 didefinisikan sebagai berikut: suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.²¹ Untuk menjamin hak-hak pihak pembeli dan menghindari terjadinya kerugian terhadap perjanjian jual beli ini, karena terjadinya sesuatu dan lain hal dikemudian hari maka sebaiknya perjanjian jual beli ini dalam isi pokoknya dibuat syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan lainnya yang dipandang perlu dan disepakati oleh para pihak, satu dan lain sepanjang syarat-syarat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.²²

Salah satu syarat atau ketentuan tersebut adalah dengan pemberian kuasa, misalnya adalah kuasa pengambilan sertifikat di bank, kuasa untuk menjual kepada calon pembeli, dan kuasa pelunasan hutang, yang diberikan oleh calon penjual kepada calon pembeli. Dapat dipahami pemberian kuasa tersebut tidak berdiri sendiri, sekalipun mungkin dibuat dalam akta yang terpisah, sebab pemberian kuasa ini merupakan salah satu isi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari ikatan jual beli.

²¹ Pande Bagus Yoga Pratama Putra, I Nyoman Putu Budiarta, and Desak Gde Dwi Arini, "Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik," *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1 (2021): 202–6.

²² Agus Pandoman, *Rangkuman Intisari Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Diklat Yogyakarta, 2016, hlm.136.

Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka sebaiknya perjanjian ini dibuat dengan tertulis dalam bentuk akta otentik. Mengenai perjanjian ini adalah merupakan perjanjian pemberian kuasa oleh calon penjual kepada calon pembeli dimana mengikat pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli atau yang disebut dengan *pactum the contrahendo*. Dalam pemberian kuasa, secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya Pasal 1338 KUHPerdara sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servada*).²³

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) merupakan sumber kewenangan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatur bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta,

²³ Habieb Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), PT. Refika Aditama, Bandung, 2011.hlm. 197.

memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan undang-undang.

Di dalam Prakteknya Peralihan Hak Atas Tanah menggunakan cara subrogasi dengan pemberian kuasa yang dibuat secara otentik oleh notaris, selamanya tidak dapat sesuai berjalan dengan yang diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai masalah bagi para pihak sehingga dapat menimbulkan kerugian terhadap para pihak.

Sebagai contoh kasus, dalam putusan pengadilan negeri **Nomor : 987/Pdt.G/2014/PN.SBY. antara PT. Ciputra Surya, Tbk, selaku penggugat yang berhadapan dengan Jeki Messakh selaku tergugat, serta PT. Bank Central Asia TBK, selaku turut tergugat.** Kasus ini terjadi ketika penggugat dan tergugat melakukan perjanjian jual beli tanah beserta bangunan rumah di atas yang mana perjanjian ini dilakukan dengan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan selanjutnya disebut SPPJB, yang dibuat di bawah tangan antara tergugat sebagai pembeli dan penggugat sebagai penjual dengan harga jual beli objek perjanjian tersebut sebesar Rp.1.265.000.000 Bahwa selanjutnya dengan kesepakatan SPPJB tersebut tergugat melakukan pembayaran pertama (uang tanda jadi) sebesar Rp.10.000.000 dan pembayaran sisa uang muka sebesar Rp.116.500.000 yang akan dibayar pada saat akat

kredit. Selanjutnya sisa harga tanah dan bangunan rumah sebesar Rp.1.138.500.000 dilunasi melalui KPR Bank, di Bank BCA (turut tergugat), dengan dilakukan perjanjian kredit antara tergugat dan turut tergugat yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 4 dan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Jual Nomor 5 dihadapan Notaris di Surabaya. Penggugat dan tergugat juga telah membuat Akta perjanjian jual beli dan penyerahan penggunaan tanah nomor 45 dihadapan notaris. DR. J. ANDY HARTANTO, S.H. M.H., di Surabaya.

Bahwa, selang berjalannya waktu tergugat lalai tidak melakukan pembayaran kredit kepada turut tergugat (Bank BCA) selaku kreditur, hal ini diketahui penggugat melalui turut tergugat dengan mengirimkan Surat Nomor 01220/KKKS/2014 perihal permohonan Buyback Guarantee Jaminan Debitur bermasalah atas nama Jeki Messakh (tergugat) kepada penggugat. Oleh karena itu Penggugat dan Turut tergugat melakukan perjanjian kerjasama dihadapan notaris JATI LELONO, S.H. yang mana menerangkan isi perjanjian tersebut adalah penggugat bersedia sebagai penjamin atas seluruh utang-utang berdasarkan perjanjian kredit yang wajib dibayar oleh debitur kepada turut tergugat yang dituangkan dalam Akta Subrogasi Nomor: 7. Sehingga dalam hal ini Penggugat melakukan perjanjian subrogasi dengan turut tergugat tanpa sepengetahuan pihak debitur dalam hal ini tergugat, dikarenakan tergugat telah lalai dalam melakukan kewajibannya, dan oleh karena itu juga Penggugat melakukan pembatalan

secara sepihak perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan tergugat yang dituangkan didalam Akta Pembatalan Nomor 128.

Apabila dikaitkan dengan subrogasi yang didasarkan dengan adanya kesepakatan antara penggugat dan turut tergugat, merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan aturan hukum, karena perlu diingat bahwa kepemilikan kavling tanah dan bangunan sudah beralih kepada tergugat. Jika subrogasi dilakukan tanpa sepengetahuan tegugat, maka ada hak dari tergugat yang dihilangkan dan dapat dikategorikan perbuatan subrogasi merupakan bentuk dari penyerobotan. Begitu juga dengan pembatalan yang dilakukan secara sepihak oleh Pihak Penggugat tidak memiliki sebuah dasar hukum karena hubungan antara penggugat dan tergugat sebenarnya telah berakhir dikarenakan telah dibayarnya harga tanah beserta bangunan tersebut oleh tergugat terhadap penggugat. Namun dalam putusannya, pengadilan menyatakan Pembatalan Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat secara sepihak dan Akta Subrogasi Nomor : 7 yang dibuat oleh penggugat dan turut tergugat sah menurut hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, menarik untuk dibahas secara lebih dalam mengenai kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian subrogasi dalam peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian hukum dan menyusunnya dalam tesis dengan judul "**PENERAPAN**

SUBROGASI SEBAGAI SARANA HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NOMOR: 987/Pdt. G/2014/PN.SBY)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka yang menjadi rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pertimbangan hakim atas penerapan subrogasi sebagai sarana hukum dalam peralihan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 987/Pdt.G/2014/PN. SBY?
2. Bagaimana akibat hukum dari akta pembatalan peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan subrogasi dalam Putusan Pengadilan Surabaya Nomor: 987/Pdt.G/2014/PN.SBY?
3. Bagaimana bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur yang dilihat dari perlindungan hukumnya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas maka adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk Menganalisis Pertimbangan hakim mengenai penerapan subrogasi sebagai sarana hukum dalam peralihan hak atas tanah dalam putusan pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 987/Pdt.G/2014/PN.SBY.

2. Untuk Mengetahui mengenai akibat hukum akta pembatalan peralihan hak atas tanah berdasarkan subrogasi.
3. Untuk Menerangkan mengenai bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi yang dilihat dari perlindungan hukumnya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan untuk memberikan sumbangan ilmu pengetahuan hukum secara umum, terutama dibidang hukum pertanahan yang melibatkan banyak pihak termasuk Notaris yang merupakan pejabat umum yang berwenang melakukan pembuatan akta perjanjian jual beli tanah dan pemberian kuasa dalam peralihan hak atas tanah pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan memberikan masukan dan sumber informasi bagi kalangan yang berhubungan dengan dunia kenotariatan yaitu:

1) Hakim

Menambah ilmu pengetahuan dan praktik bagi para hakim dalam hal menimbang suatu perkara hukum sebelum memutuskan suatu perkara

2) Notaris

Menambah ilmu pengetahuan dan praktik bagi Notaris mengenai hal peralihan hak atas tanah dalam bentuk subrogasi.

3) Para Pihak

Sebagai pembelajaran bagi para pihak dalam melakukan perjanjian peralihan hak tanah untuk mengetahui kepastian hukum dan akibat hukum dari akta perjanjian yang dibuat oleh para pihak dihadapan notaris.

E. Kerangka Teori

1. *Grand Theory* (Teori Kepastian Hukum)

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁴

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus

²⁴ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁵

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²⁶

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

²⁶ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²⁷

Gustav Radbruch juga mengatakan bahwa asas kepastian hukum itu memiliki empat faktor yakni:²⁸

- a) Faktor berupa perundangan yang bersifat positif
- b) Didasarkan pada fakta

²⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 95.

²⁸ O.Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011, hlm. 292.

- c) Fakta dalam suatu kejadian perlu dijelaskan dan diuraikan secara benar supaya tidak menimbulkan kesalahan pada saat dipahami dan dijalankan.
- d) Merupakan hukum positif jadi tidak mudah dirubah.

Dalam bentuk-bentuk mengenai kepastian hukum sendiri disini penulis menggunakan pendapat ahli yaitu Apeldoorn dimana beliau menyampaikan dalam bentuk kepastian hukum dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu:

- a. Proses pembuatan dalam kepastian hukum harus bersifat jelas atau detail, hal ini dilakukan pada saat pembentukan peraturan hukum harus disesuaikan dengan kenyataan dan dapat menanggapi isu-isu dengan cepat.
- b. Sebagai keamanan hukum yang harus dipastikan terlindungi, dapat diartikan bahwa dengan adanya peraturan yang jelas dan memiliki batasan yang jelas maka hukum akan memberikan keamanan yang akan melindungi masyarakat yang akan tercipta kepastian hukum.²⁹

2. Middle Theory (Teori Akibat Hukum)

Akibat Hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk

²⁹ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revlika Aditama, Bandung, 2006, hlm.82.

memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum inilah yang melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi para subyek hukum. Atau dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.³⁰

Menurut Jazim Hamidi, dampak akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.³¹ Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
- b. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;

³⁰ Agus Toni Purnayasa “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik”, *Jurnal Hukum* Vol. 3 No., no. e-ISSN: 2502-7573 (2018): 47.

³¹ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39.

- c. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

3. *Applied Theory* (Perlindungan Hukum)

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.³²

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis

³² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:³³

- a. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
- b. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Adapun upaya yang dapat dilakukan dalam perlindungan hukum tersebut dengan cara :³⁴

- a. Memperjelas dan mempertegas mengenai tindak kejahatan dalam ketentuan perundang-undangan, sehingga dapat mencakup banyak perilaku yang sampai kini belum dicakup dalam peraturan perundang-undangan.
- b. mengadakan pelatihan para petugas penegak hukum termasuk melatih mereka untuk lebih peka terhadap permasalahan hukum yang terjadi
- c. adanya pendidikan publik untuk membuat masyarakat menyadari akan hak-hak nya dan kedudukannya.

³³ *Ibid.*

³⁴ Harkristuti Harkriswono dan Anggun Lestari Suryamizon, "Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Kekerasan Perempuan dan Anak dalam Perspektif Hak Asasi Manusia", *Marwah: Jurnal Perempuan, Agama dan Jender*, Vol. 16, No. 2, (2017): 120

Perlindungan hukum yang terdapat diluar perjanjian tercantum didalam Pasal 1338 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan yang diberikan didalam beberapa peraturan tersebut ialah:³⁵

1. Perlindungan atas semua perjanjian yang dibuat secara sah yang dapat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Kepastian hukum dijamin oleh pemerintah sehingga diadakannya pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia.
3. Perlindungan hak para pihak yang membuat dan mencatatkan peralihan hak atas tanahnya dihadapan PPAT dan dicatatkan pula di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum sebagai proses mengidentifikasi dan mengambil informasi yang diperlukan untuk mendukung hukum pengambilan keputusan, dalam arti luas penelitian hukum termasuk setiap langkah dari suatu tindakan yang diawali dengan analisis terhadap fakta-fakta masalah

³⁵ Socha Tcefortin Indera Sakti and Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 144.

dan diakhiri dengan aplikasi dan komunikasi hasil penelitian tersebut.³⁶

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jika dilihat dari jenisnya, maka penelitian ini tergolong kepada penelitian hukum Normatif, karena dalam penelitian ini penulis mempelajari peraturan perundang-undangan serta teori hukum yang ada di Indonesia untuk meneliti penelitian. Sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti, penelitian ini diarahkan untuk mengetahui upaya pelaksanaan subrogasi sebagai sarana hukum dalam peralihan hak atas tanah dan Peran Notaris/PPAT dalam hal tersebut. Bahan hukum primer yang digunakan berupa norma dasar, peraturan dasar, perundang-undangan, bahan yang tidak dikodifikasikan dan bahan hukum dari zaman penjajahan hingga kini masih berlaku, sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan berupa buku, makalah, dan hasil penelitian dibidang hukum yang juga mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.³⁷

2. Metode Pendekatan Penelitian

1) Pendekatan Perundang-Undangan

³⁶ Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, ed. Ahsan Yunus, cetakan 4 (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021).

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, 2005, hlm. 32.

Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.³⁸ Untuk penelitian praktis, maka pendekatan Perundang-Undangan ini akan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara satu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya, dengan Undang-Undang Dasar, atau antara regulasi dan Undang-Undang tersebut. Untuk penelitian akademis, pendekatan Perundang-Undangan dibutuhkan dalam rangka menemukan ratiologis (mengapa suatu Undang-Undang diundangkan/ ada) dan dasar ontologis lahirnya suatu Undang-Undang dalam upaya menangkap kandungan filosofi yang ada di balik pengundangannya. Dengan cara demikian, peneliti akan menemukan ada tidaknya benturan filosofi antar Undang-Undang dengan isu hukum/permasalahan yang diteliti.

2) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, *op. cit.*, hlm. 40.

perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi dilapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan bekekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.³⁹

3) Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum,

³⁹ C.F.G Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir abad Ke-20*, Bandung: Alumni, 2006, hlm. 139.

peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁴⁰Dalam hal penulisan tesis ini penulis menggunakan pendekatan konsep yang mengacu pada penjelesan mengenai subrogasi hak atas tanah.

4) Pendekatan Analitis

Pendekatan analitis merupakan suatu pendekatan yang berusaha untuk memahami gagasan, cara pengarang menampilkan gagasan atau mengimajikan ide-idenya, sikap dalam menampilkan gagasan-gagasan, elemen intrinsik dan mekanisme hubungan dari setiap elemen intrinsik itu sehingga mampu membangun adanya keselarasan dan kesatuan dalam rangkai membangun totalitas bentuk maupun totalitas makna pada setiap pernyataan.

3. Sumber Bahan Hukum

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *op. cit.*, hlm.181

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat yaitu terdiri dari:⁴¹

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

⁴¹ Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia," *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (2019): 145–60.

Bahan hukum sekunder berfungsi menuntun ke arah mana penelitian akan melangkah dalam melakukan penelitian, dan bersifat menunjang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literatur hukum antara lain: Buku, Jurnal, Majalah, Internet, Tesis.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

Pengumpulan sumber bahan hukum yang telah disebutkan sebelumnya, maka dalam penelitian ini pengumpulan bahan hukum sekunder akan dilakukan dengan cara melalui penelusuran kepastakaan (*library research*).⁴²

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Acuan dalam melakukan pengolahan mengenai baham hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan cara memanfaatkan

⁴² Andreas Andrie, Fury Setyaningrum, and Rifana Zainudin, "Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia," *Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 1, no. 7 (2021): 1–10

dan menyalur bahan-bahan hukum baik berupa literature dan atau juga melalui Perundang-Undangan. Langkah-langkah yang berkaitan dengan pengolahan terhadap bahan-bahan hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah, dilakukan dengan penjabaran bahan hukum yang dianalisis, dengan menggunakan metode induksi maupun deduksi.⁴³ Pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini digunakan dengan menggunakan sistematis tataran Teknis dan tataran Telelogis yang mengacu pada penafsiran sistematis dan hierarki sumber hukum yang bertujuan untuk membangun landasan atas penafsiran bahan hukum yang digunakan menjadi hasil pemikiran yang konkret.⁴⁴

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Pengolahan bahan hukum penelitian ini dilakukan dengan kualitatif yaitu menguraikan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini. Analisa dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum berupa penafsiran otentik (resmi) dari pembentukan undang-undang dan penafsiran sistematis dengan cara mengaitkan isi norma pengaturan hukum yang satu dengan yang lain.

⁴³ Jonaedy Effendy, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Grup, Depok, 2016, hlm. 173

⁴⁴ Marck Van Hoecke, dalam Bernard Arief Sidharta, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 39

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Bentuk penarikan kesimpulan dalam hal penelitian tesis ini menggunakan logika deduktif. Aturan-aturan hukum yang bersifat umum dijabarkan (dikonkritisasi) dalam wujud peraturan hukum yang konkrit, sehingga dapat ditafsirkan, dan dapat diperoleh kesimpulan dari pembahasan sebagai upaya untuk mengetahui jawaban dari permasalahan-permasalahan yang ada dalam tesis ini.⁴⁵

⁴⁵ Arikunto, Manajemen Penelitian, ineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm.72

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, N., & Chalim, M. A. (2017). Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik. *Akta 4*, 655-64.
- Aditama, P. N. (2018). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Jurnal Lex Renaissance 3*, 189-205.
- Adjie, H. (2009). *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Adjie, H. (2011). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Adjie, H. (2015). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Adolf, J. J., & Handoko, W. (2020). Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan. *Notarius 13*, 181-92.
- Afifah, S. A. (2020). Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah. *Syah Kuala Law Journal 4*, 123-40.
- Ali, A. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Amir, A. (2019). Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali. *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unsri*, 53.
- Andrie, A., Setyaningrum, F., & Zainudin, R. (2021). Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia. *Jurnal Penelitian Hukum*, 1-10.
- Apriani, T. (2021). Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata. *Ganec Swara 15*, 929.
- Ardian, J. N. (2020). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Alat Berat Antara Pt Daya Kobelco Dan Pt Catur Batavia Transindo. *National Conference on Law Studies 2*, 978-79.
- Arikunto. (2009). *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Ineka Cipta.

- Asril, J. (2020). Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA* 4, 492-510.
- Ayuningtyas, P. (2020). Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, 95-102.
- Badu, S. A. (2017). Tugas Dan and Kewenangan Pejabat. *Lex Administratum*, 82-90.
- Bahsan, M. (2010). *Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Basir, M. A., Muhadi, J. F., & Sundary, R. I. (2021). Peran Dan Tanggungjawab Notaris/PPAT Dalam Meminimalisasi Tindakan Pemalsuan Bukti Setoran Perpajakan Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitatus*, 607.
- Benuf, K., Mahmudah, S., & Priyono, E. A. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Data Konsumen Financial Technology Di Indonesia. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 145-60.
- Budiono, D. (2023, Maret 5). *Persekutuan Perdata Doni Budiono & rekan*. Retrieved from Persekutuan Perdata: <https://pdb-lawfirm.id/subrogasi-perbankan-dalam-kredit-macet-kpr/>
- Dian Ekawati, A. P., Wardhani, D. K., Prastiwi, D. e., & Prayitno, S. (2021). Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat Program Stud Teknik Informatika Universitas Pamulang* 2, 90-101.
- Diaz, R. R. (2019). Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur. *Cepalo* 3, 27.
- Djarmiko, A. A., Setyaningrum, F., & Zainudin, R. (2021). Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek. *Jurnal Penelitian Hukum Nomos*, 1-10.
- Dwi Lestari, L. A., & Hadi Santosa, A. G. (2021). Hak Subrogasi Penanggung Dalam Borgtocht. *Jurnal Magister Hukum Udayana* 10, 549.
- Effendy, J. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, . Depok: Prenada Media Grup.
- Fatmawati, & Rachmi Handayani, I. A. (2008). Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif. *Jurnal Hukum UNS* 53, 287.

- Gaol, S. L. (2014). Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 8, 91-109.
- Gaol, S. L. (2019). Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 3.
- H.S., S. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harkriswono, H., & Suryamizon, A. L. (2017). Perlindungan Hukum Prefentif Terhadap Kekerasan Perempuan dan Anak dalam Prespektif Hak Asasi Manusia. *Jurnal Perempuan, Agama dan Jender*, 120.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung: Penerbit Djambatan.
- Hartana. (2016). Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara). *Jurnal Komunikasi Hukum* 2, 10.
- Hartono, C. S. (2006). *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-2-*. Bandung: Alumni.
- Hayati, N. (2016). Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional). *Lex Jurnalica* 13, 278-89.
- Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Hoecke, M. V., & Sidharta, B. A. (2009). *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Ibrahim, J. (2007). *Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Indera Sakti, S. T., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 144.
- Irvan, M., Warman, K., & Arnetti, S. (2019). Pewarisan Dalam and Perkawinan Campuran. *LamLaj*, 148-61.
- Irwansyah. (2021). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, ed. Ahsan Yunus, cetakan 4. Yogyakarta: Mirra Buana Media.

- Iryadi, I. (2018). Kedudukan Akta Otentik Dalam Hubungannya Dengan Hak Konstitusional Warga Negara The Position of Authentic Deeds in Relation to The Constitutional Rights of Citizens. *Jurnal Konsitusi* 15, 801.
- J, S. (2007). *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kadir, A. (1990). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kansil, C., Christine, Kansil, S., R, E., Palandeng, & Mamahit, G. N. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta.
- Kelsen, H. (2011). *General Theory of Law and State, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien*. Bandung: Nusa Media.
- Ketut, T. I. (2016). Sanksi Hukum Terhadap Notaris Yang Melanggar Kewajiban Dam Larangan Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Ilmiah* 1, 188-95.
- Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. (2018). *Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan Universitas Udayana Acta Comitatus*, 41-58.
- Kie, T. T. (2007). *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve.
- Kristina, Y., & Susilo, H. (2015). Analisis Yuridis Terhadap Akta Notaris Yang Dicatat Dalam Sela-Sela Kosong Di Antara Akta Notaris Yang Telah Dicatat Dalam Buku Daftar Akta Notaris. *Jurnal Ilmiah Hukum*, 1-24.
- Kurniawati, Y. (2020). Perbandingan Subrogasi Dan Cessie Berdasarkan Hukum Civil Law Dan Common Law. *Jurnal Ilmiah*, 16.
- Mahrus, M. L., Kustiani, N. A., & Prabowo, M. (2020). Analisis Pencatatan Piutang Subrogasi Pada Perusahaan Penjaminan. *Jurnal Riset Terapan Akuntansi*, 32-48.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mas, M. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Maulidi, M. J., Arba, M., & Kaharuddin. (2017). Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 417.

- Maulidi, M. J., Arba, M., & Kaharuddin. (2017). Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan* 5, 414.
- Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, 25.
- Muzakki, I. (2023, Februari 27). *Kantor Advokat Ismail Muzakki, S.H., M.H.*
Retrieved from Kantor Advokat: <http://ismailmuzakki.com/pengalihan-kredit-macet-tanpa-pemberitahuan/>
- Naki, J. (2019). Subrogasi Sebagai Salah Satu Alasan Hapusnya Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang hukum Perdata (Bw)1. *Jurnal Universitas Sam Ratulangi* 7, 31-38.
- Napitupulu, L. M. (2018). Analisis Yuridis Subrogasi Dengan Pengalihan Kredit Yang Terikat Hak Tanggungan Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kabanjahe. *Jurnal Ilmiah Hukum*, 18-21.
- Nasional, P. B. (2008). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta.
- Ngadenan, S. (2013). Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid. *Law Reform*, 1-9.
- Ningsih, A. S. (2018). Ayu Sulistiya Ningsih, “Aspek Hukum dan Sistem Pembuktian Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (STUDI KASUS : PUTUSAN MA NO 28 K/Pdt/2016). *Jurnal Pro Hukum* 7, 1-12.
- Ningtyas, A. Y., & Priandhini, L. (2022). Peran Notaris dan PPAT Dalam Mengoptimalkan Penyelenggaraan Rumah Susun Indonesia. *Pakuan Law Review*, 120-135.
- Nopitayuni, N. K., & Sukerti, N. N. (2017). Penyelamatan Benda Jaminan Milik Pihak Ketiga Dalam Hal Debitur Wanprestasi. *Jurnal Ilmu Hukum* 5, 1-5.
- Nopitayuni, N. K., & Sukerti, N. N. (2017). Penyelamatan Benda Jaminan Milik Pihak Ketiga Dalam Hal Debitur Wanprestasi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1-5.
- Notohamidjojo, o. (2011). *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Salatiga: Griya Media.

- Novidianto, T., & Retnowati, T. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Untuk Kredit Yang Diambil Alih (Take Over) Dengan Pelunasan Dan Jaminan Yang dikeluarkan Tidak Pada Hari Yang sama. *Jurnal Ilmiah Hukum Al'Adl*, 114.
- Nugraha, S. (2023, Maret 3). *Logika Hukum*. Retrieved from Logika Hukum: <https://logikahukum.com/akibat-hukum-pembatalan-perjanjian-secara-sepihak/>
- Pahlefi, P., Raffles, R., & Malik, H. (2019). Klausula Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia. *Gorontalo Law Review 2*, 72.
- Pandoman, A. (2016). *Rangkuman Intisari Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*. Yogyakarta: Diktat .
- Pandoman, A. (2017). *Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*. Jakarta: PT. Raja Utama Kreasi.
- Paputungan, N. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*, 131-25.
- Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang. (2022). *Jurnal Prefensi Hukum 3*, 551-56.
- Pramono, Y. Y. (2017). Tanggung Gugat Perdata Bank Terhadap Klaim Bank Garansi Yang Dikeluarkan. *Jurnal Cakrawala Hukum 8*, 1.
- Pratiwi, S. M. (2014). *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Berakibat Batal Demi Hukum Pada Akhir Masa Jabatannya*. Denpasar: Tesis Program Pascasarjana Universitas Udayana.
- Prawira, I. (2016). Responsibility of the Conveyancer Against Selling Land Deed. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan 4*, 65.
- Punarbawa, P. A. (2018). Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing. *e-journal Ilmu Hukum Kerta Semaya*, 4.
- Purnayasa, A. T. (2018). Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik. *Jurnal Hukum Vol. 3 No., no. e-ISSN: 2502-7573*, 47.
- Putra, P. Y., Budiarta, I. P., & Arini, D. G. (2021). Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 202-6.

- Putri, K. M., Anwary, I., & Haiti, D. (2022). Kewajiban Notaris Melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak Secara Bersama-sama. *Notary Law Journal*, 2808-7348.
- Putri, N. N., & Satrianingsih, A. W. (2018). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, 2-3.
- R. S., & R. T. (2000). *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rahman, M. F. (2014). Kewenangan, Kewajiban Notaris Dan Calon Notaris Dalam Membuat Akta Autentik. *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum*, 1-21.
- Rahmawati, A. C. (2020). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Secara Di Bawah Tangan. *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan* 3.
- Rato, D. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Riwu, G. G., Wijaya, I. K., & Widiati, I. P. (2022). Perolehan Hak Milik Atas Tanah Melalui Proses Lelang. *Jurnal Prefensi Hukum* 3, 551-56.
- Riyanto, A. (2017). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan* 5, 1.
- S. S., & Amalia, R. A. (2021). Kajian Tentang Wanprestasi Dalam Hubungan Perjanjian. *Jatiswara* 36, 126.
- Santoso, M. A. (2014). *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum, Ctk. Kedua*. Jakarta: Kencana.
- Sari, I. (2017). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen* 9, 15-33.
- Sari, I. D., Wai, I. N., Subha, R. M., & Resen, K. A. (2018). Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan Universitas Udayana Acta Comitas*, 41-58.
- Satrio, J. (1991). *Cessie, Subrogasi, Novatie, Kompentatie & Percampuran Hutang*. Bandung: Alumni.

- setiawan, d., & Wardani, W. I. (2022). Devi Setiawan and Widyarini Indriasti Wardani, “Analisa Hukum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Di Pt. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., Kantor Cabang Semarang. *Notary Law Research*, 52.
- Setiawan, I. O. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setyaningsih. (2018). Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto. *Jurnal Akta Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula*, 190.
- Shidarta. (2006). *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT. Revlika Aditama.
- Sibuea , & Romauli, M. A. (2023). Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Dalam Komparasi. *Jurnal Suara Hukum* 4, 137-59.
- Sitorius, O., & Sierrad, H. Z. (2006). *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soekanto, S. (2005). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Soetiknyo, I. (2008). *Proses Terjadinya UUPA*. Yogyakarta: Gaja Mada University.
- Subekti, R. (1998). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti, R. (2007). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.
- Suharnoko. (2005). *Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie*. Jakarta: Kencana.
- Supriyanto. (2018). Kajian Tentang Cessie, Subrogasi, Novasi Dalam Kredit Perbankan. *Jurnal Ilmiah Yure Humano*, 95.
- Supriyanto, E. (2018). Kajian Tentang Cessie, Subrogasi, Novasi Dalam Kredit Perbankan. *Yure Humano* 2, 70-95.
- Sutarno. (2004). *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- T. A., Y. M., & B. A. (2019). Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Yang Dijadikan Jaminan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 14, 235-51.
- T. B. (2014). Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Premise Law Journal*, 6.
- Takalamingan, H. F., Saerang, D., & M. K. (2018). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi* 14, 830-40.
- Tjukup, I. K. (2016). Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Acta Comitatus*, 180-88.
- Triwahyuni, A. D. (2020). Abdullah Dian Triwahyuni, "Kewajiban Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum. *Acta Comitatus* 5, 1.
- Untung, B. (2015). *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*. Yogyakarta: CV Andi Offset.
- Utama, W. A., & Anand, G. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti. *Jurnal Panorama Hukum* , 105-24.
- Widjaya, G., & Mulyadi, K. (2003). *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Wiguna, K. O. (2017). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada PT. BPR Partha Kencana Tohpati. *e-journal ilmu hukum kertha semaya*, 8.
- Yulianto. (2004). *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*. Surabaya: Mitra Usaha Abadi.
- Yustisia, R. A., Permadi, I., & Andrijani, I. (2015). Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Penyelesaian Kredit Karena Wanprestasi Melalui Subrogasi (Studi Di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk Cabang Kediri). *Jurnal Ilmiah Magister Ilmu Hukum Dan Kenotariatan*, 1-21.
- Zulhadji, A. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Crimen* 5, 31-35.