

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DENGAN  
SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA  
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR)**



**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn.) Pada Program Studi Magister  
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang**

**Oleh :**

**BENNY KURNIAWAN**

**02022682226034**

**Dosen Pembimbing :**

- 1. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2024**

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DENGAN  
SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA  
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR)**

**NAMA : BENNY KURNIAWAN**

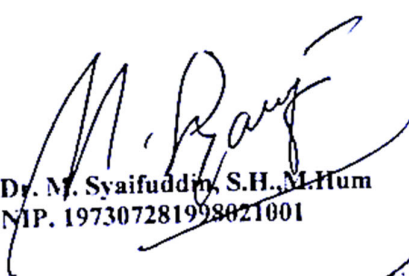
**NIM : 02022682226034**


**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Tesis**

**Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Sabtu, 14 September 2024**

**Pembimbing I,**

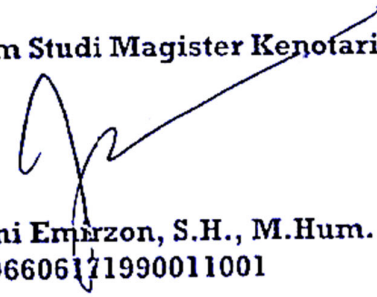
**Pembimbing II,**

  
**Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 197307281998021001**

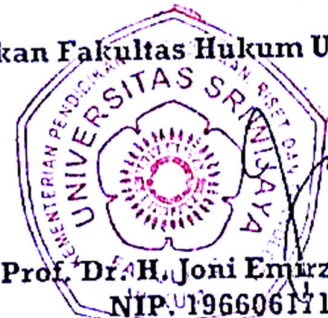
  
**H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.**

**Mengetahui :**

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,**

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

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,**

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

## **SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Benny Kurniawan  
NIM : 02022682226034  
Asal Instansi : Universitas Sriwijaya  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama peneliti dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*fote note*) dan daftar Pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 14 September 2024

Yang Membuat Pernyataan,



Benny Kurniawan  
NIM. 02022682226034

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :**

**AKIBAT HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DENGAN  
SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA  
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR)**

**Diajukan Oleh :**

**NAMA : BENNY KURNIAWAN**

**NIM : 02022682226034**

**Telah Dibacakan Dengan Seksama Dan Dianggap Telah  
Memenuhi  
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan**

**Palembang, 14 September 2024**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I,**



**Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001**

**Pembimbing II,**



**H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.**

**Mengetahui :**

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,**



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

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS**

**AKIBAT HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DENGAN  
SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA  
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR)**

**Diajukan Oleh :**

**NAMA : BENNY KURNIAWAN**

**NIM : 02022682226034**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus  
Pada Hari Sabtu Tanggal 14 September 2024**

**Tim Penguji :**

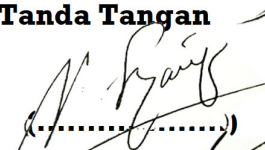
**Ketua : Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.**

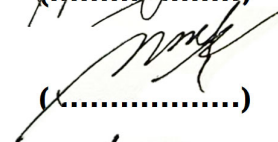
**Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.**

**Anggota 1 : Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL.**

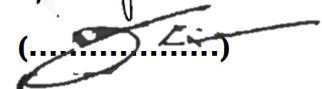
**Anggota 2 : Dr. Meria Utama, S.H., LL.M.**

**Tanda Tangan**

  
(.....)

  
(.....)

  
(.....)

  
(.....)

## **HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH**

Bismillahirrahmannirrahim,

Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi peneliti pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Allah SWT, atas nikmat dan karunia yang sangat luar biasa yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini, serta sholawat dan syukur senantiasa saya limpahkan kepada junjungan besar Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya;
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku pembimbing utama yang telah bersedia membimbing saya dan memberikan nasihat-nasihat serta pengarahan yang sangat berguna;
9. Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP., selaku pembimbing kedua yang telah bersedia membimbing penulisan tesis ini sampai dengan selesai;
10. Seluruh staff akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan informasi administrasi akademik kepada peneliti ;
11. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan Tahun 2022;
12. Ayahku H.M. Najib Gunawan dan Ibuku Almarhumah Hj. Zainuna Wati, Istriku Hj. Dewi Silvia Indah, anak-anakku Rayyan Rizqiki Kurniawan, Dzaki Justitio Kurniawan, Ahmad Basel Kurniawan, dan Ahmad Haekal Agra Kurniawan, yang selalu mendoakan, memberikan dukungan dan motivasi kepada peneliti untuk menyelesaikan tesis ini;

13. Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Sumatera Selatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ilir, terima kasih atas dukungan bagi peneliti terkait segala informasi yang dibutuhkan dan dukungan yang diberikan dalam penelitian ini;
14. Para dosen tim penguji, yaitu Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Ketua, Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. selaku Sekretaris, dan Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL. dan Ibu Dr. Meria Utama, S.H., LL.M. selaku Anggota, terimakasih atas evaluasi dan koreksinya yang mempertajam penelitian ini.

Akhir kata, peneliti mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian tesis dan pihak-pihak yang telah mendukung peneliti, semoga Allah SWT membalas jasa dan amal baiknya.

Palembang, 14 September 2024

Peneliti,



Benny Kurniawan

NIM. 02022682226034



## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

***“Pengetahuan adalah kunci kesuksesan yang tak ternilai.”***

**(Albert Einstein)**

*Tesis ini peneliti persembahkan kepada :*

- ❖ Ayah & Almarhumah Ibu*
- ❖ Istri & Anak-anakku*
- ❖ Keluarga besarku*
- ❖ Sahabat-sahabat seperjuangan*
- ❖ Seluruh civitas Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya*
- ❖ Almamater yang kubanggakan*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas nikmat, rahmat, karunia, dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada peneliti untuk menyelesaikan tesis ini. Tesis berjudul “**AKIBAT HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DENGAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR)**”, diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca terkait dengan isu hukum yang dibahas.

Peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak amatlah peneliti harapkan demi perbaikan kedepannya. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, 14 September 2024

Peneliti,



Benny Kurniawan  
NIM. 02022682226034

## ABSTRAK

Pada praktiknya terdapat Sertipikat Hak Milik (SHM) warga Desa Suka Mukti yang diterbitkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang dibebani Hak Tanggungan tetapi SHM tersebut kemudian dibatalkan karena tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU) atas nama PT. Treekreasi Margamulia (korporasi), sehingga berpotensi merugikan kreditur. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan sumber bahan hukum berupa data sekunder yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan ditunjang data primer berupa hasil wawancara. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, penyebab tumpang tindih adalah kelalaian Satgas Fisik Panitia Ajudikasi PTSL yang mana setelah terdapat pengaduan dan setelah dilakukan pengecekan lokasi ternyata di atasnya terdapat tanam tumbuh kelapa sawit yang seharusnya patut diduga milik korporasi dan seharusnya pula menjadi dasar bagi Satgas Yuridis untuk memeriksa riwayat hak atas tanah, di luar daripada terdapat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) dari pemohon. Akibat hukumnya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menjadi batal demi hukum, tetapi tidak menggugurkan kewajiban debitur melunasi nilai fasilitas pembiayaan. Selain itu, Kantor Pertanahan berpotensi digugat kreditur karena hilangnya objek jaminan akibat kelalaian atas kebenaran data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan SHM. Tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan, secara administratif adalah dengan membatalkan dan mencoret ke-36 SHM dari sistem administrasi pendaftaran tanah, dan secara keperdataan, secara bertanggung jawab harus menghadapi potensi digugat oleh kreditur, dengan kualifikasi perbuatan melawan hukum, dengan tuntutan mengganti kerugian atas fasilitas pembiayaan kepada debitur bilamana terjadi gagal bayar dan tidak dapat diperbaharunya APHT dengan objek jaminan baru.

**Kata Kunci :** Hak Tanggungan; Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; Sertipikat Hak Guna Usaha; Sertipikat Hak Milik; Tumpang Tindih

**Pembimbing I,**



**Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 197307281998021001**


**Pembimbing II,**



**H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.**

**Mengetahui :**

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,**



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

## **ABSTRACT**

*In practice, there is a Certificate of Ownership Rights (SHM) for Suka Mukti Village residents issued through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program, which is burdened with Mortgage Rights but the SHM was later canceled because it overlapped with the Certificate of Cultivation Rights (SHGU) in the name of PT. Treekreasi Margamulia (corporation), thus potentially causing harm to creditors. This research is normative legal research with legal material sources in the form of secondary data collected through literature study and supported by primary data in the form of interview results. The results of this research show that the cause of the overlap was the negligence of the Physical Task Force of the PTSL Adjudication Committee, where after there was a complaint and after checking the location, it turned out that there were oil palm plantations growing on it which should be suspected to belong to the corporation and should also be the basis for the Juridical Task Force to inspect history of land rights, apart from a Statement of Physical Control of the Land Plot (SPPFBT) from the applicant. As a legal consequence, the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) becomes null and void, but does not cancel the debtor's obligation to pay off the value of the financing facility. Apart from that, the Land Office has the potential to be sued by creditors due to the loss of collateral objects due to negligence regarding the correctness of physical data and juridical data before issuing the SHM. The Land Office's legal responsibility, administratively, is to cancel and cross out the 36 SHMs from the land registration administration system, and civilly, it must responsibly face the potential of being sued by creditors, with the qualification of an unlawful act, with demands to compensate for losses on financing facilities. to the debtor in the event of failure to pay and the APHT cannot be renewed with a new collateral object.*

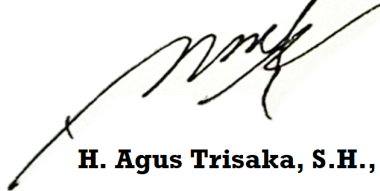
**Keywords :** *Certificate of Cultivation Rights; Certificate of Ownership Rights; Complete Systematic Land Registration; Mortgage Rights; Overlap*

**Advisor I,**



**Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum.  
NIP. 197307281998021001**

**Advisor II,**



**H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.**

**Approved By :**

**The Head of Notary Masters Study Program,**



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

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS</b> .....	iii
<b>HALAMAN KELAYAKAN TESIS</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS</b> .....	v
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	vi
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	ix
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	x
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
<b>ABSTRACT</b> .....	xii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Teori.....	10
1. <i>Grand Theory</i> .....	10
2. <i>Middle Range Theory</i> .....	12
3. <i>Applied Theory</i> .....	13
F. Kerangka Konseptual.....	16
G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Pendekatan Penelitian.....	17
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	18
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	20
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	22
6. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	22
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	23
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH, PENDAFTARAN TANAH, SERTIPIKAT TANAH, DAN JAMINAN KREDIT</b>	
A. Hak Atas Tanah.....	24
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	24
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	27
B. Pendaftaran Tanah.....	27
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	27
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	31
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	33
4. Asas Pendaftaran Tanah.....	33

5.	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah.....	35
C.	Sertipikat Hak Atas Tanah.....	37
1.	Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	37
2.	Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	40
a.	Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.....	40
b.	Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.....	41
c.	Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	43
D.	Jaminan Kredit.....	46
1.	Pengertian Jaminan Kredit.....	46
2.	Fungsi Jaminan Kredit.....	49
3.	Unsur-Unsur Jaminan Kredit.....	50
4.	Macam-Macam Jaminan Kredit.....	52

**BAB III AKIBAT HUKUM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DENGAN SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA (STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR)**

A.	Penyebab Sertipikat Hak Milik Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha.....	58
1.	Tahapan Pemberian Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ilir Kepada Warga Desa Sukamukti.....	58
2.	Pembatalan Sertipikat Hak Milik Warga Desa Suka Mukti Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Akibat Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha PT. Treekreasi Margamulia.....	67
3.	Analisis Penyebab Sertipikat Hak Milik Warga Desa Suka Mukti Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha PT. Treekreasi Margamulia.....	73
a.	Kelalaian Satuan Tugas Fisik Panitia Ajudikasi PTSL Dalam Mengumpulkan dan Memeriksa Kebenaran Formal Data Fisik.....	74
b.	Kelalaian Satuan Tugas Yuridis Panitia Ajudikasi PTSL Dalam Mengumpulkan dan Memeriksa Kebenaran Formal Data Yuridis.....	76
B.	Akibat Hukum Sertipikat Hak Milik yang Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Para Pihak.....	87
1.	Akibat Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Tambahan.....	89

2.	Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pembiayaan Antara Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Pokok.....	95
3.	Akibat Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Dibebani Hak Tanggungan.....	97
4.	Akibat Hukum Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ilir.....	99
C.	Tanggung Jawab Hukum Kantor Pertanahan atas Sertipikat Hak Milik yang Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha yang Merupakan Produk Hukumnya.....	100
1.	Tanggung Jawab Administratif Membatalkan Sertipikat Hak Milik.....	102
2.	Tanggung Jawab Keperdataan Menghadapi Potensi Gugatan Perdata.....	105

**BAB IV PENUTUP**

A.	Kesimpulan.....	114
B.	Saran.....	116

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>119</b>
----------------------------	------------

**LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Salah satu tujuan Negara Republik Indonesia adalah untuk mencapai kesejahteraan umum. Terbatasnya ketersediaan dana dan modal bagi masyarakat untuk mengembangkan usahanya dapat diatasi dengan mengadakan perjanjian utang piutang. Dalam suatu perjanjian utang piutang, penting bagi kreditur untuk memiliki keyakinan bahwa debitur dapat melunasi utangnya. Keyakinan kreditur tersebut dapat diperoleh dari adanya jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur.<sup>1</sup> Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajiban debitur tersebut dalam suatu perikatan.<sup>2</sup> Dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utang debitur yang bersangkutan.

Menurut Thomas Suyatno, jaminan berfungsi untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang jaminan apabila debitur cidera janji, menjamin

---

<sup>1</sup> Hartono Hadisoeperto, dikutip dalam : Dwina Natania, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Acta Diurnal*, Vol. 3, No. 2, Juni 2020, e-ISSN : 2614-3550, Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran Bandung, hlm. 274.

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, dikutip dalam : Ridzki Djunaidi, 2000, *Beberapa Permasalahan Hukum dan Jaminan*, Jakarta : BPPN, hlm. 12.



agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga meminimalisir kemungkinan bagi debitur untuk meninggalkan usahanya dan memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian utang piutangnya kepada kreditur agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkannya.<sup>3</sup> Dengan demikian jaminan memiliki peran yang penting baik bagi kreditur maupun bagi debitur. Bagi kreditur jaminan berperan penting untuk memberikan keyakinan dan kepastian hukum bahwa debitur akan melunasi utangnya, di lain pihak, bagi debitur jaminan berperan penting sebagai sarana perolehan dana untuk mengembangkan usaha yang dijalankannya.

Jaminan dibedakan ke dalam 2 (dua) macam, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan yang timbul dari undang-undang dan berlaku umum bagi semua kreditur yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdata),<sup>4</sup> sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul dari perjanjian, misalnya adalah gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia dan jaminan penanggungan.<sup>5</sup> Jaminan khusus terbagi ke dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Inti dari jaminan perorangan adalah kesanggupan pihak ketiga sebagai

---

<sup>3</sup> Thomas Suyatno, 2007, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, hlm. 81.

<sup>4</sup> Djaja S. Meliala, 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung : Nuansa Aulia, hlm. 128.

<sup>5</sup> J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 10.

penjamin untuk melakukan kewajiban apabila debitur tidak melakukan kewajibannya, sehingga hak kreditur terhadap pemenuhan kewajiban hanya dapat dituntut kepada penjamin (bersifat *persoonlijk*).<sup>6</sup> Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur untuk memanfaatkan suatu benda milik debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>7</sup> Jaminan kebendaan memberikan kedudukan yang lebih baik bagi kreditur karena ada benda berharga tertentu milik debitur yang dipegang atau terikat dengan kreditur sehingga debitur akan berusaha sebaik-baiknya untuk melunasi utangnya dan kedudukan kreditur yang didahulukan dan dimudahkan dalam pengambilan pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan benda yang dijaminakan tersebut.<sup>8</sup>

Diantara berbagai lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia, hak tanggungan dianggap sebagai lembaga jaminan yang paling disukai oleh pihak kreditor karena paling aman dan efektif, karena tanah sebagai obyek hak tanggungan memiliki sifat yang mudah dijual, harganya relatif meningkat dari waktu ke waktu, mempunyai bukti hak dan sulit untuk digelapkan, juga memberikan hak istimewa kepada

---

<sup>6</sup> Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)", Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 2, No. 1, September 2017, e-ISSN : 2540-9034, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung, hlm. 2.

<sup>7</sup> Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta : Indhill Co, hlm. 17.

<sup>8</sup> J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 12.

kreditor.<sup>9</sup> Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya ditulis UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT mengartikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk menjamin pelunasan suatu utang yang memberikan kedudukan utama pada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Hak tanggungan memiliki 4 (empat) ciri utama, yaitu :

1. *Droit de preference*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT.
2. *Droit de suite*, yaitu hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 UUHT.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang mengatur bahwa identitas para pihak, objek hak tanggungan dan besarnya nilai tanggungan harus termuat dengan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya ditulis APHT). Asas publisitas diatur dalam Pasal 13 UUHT bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor

---

<sup>9</sup> Effendi Perangin, dikutip dalam : Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", Jurnal Negara Hukum, Vol. 2, No. 1, 2011, e-ISSN : 2614-2813, Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi, Setjen DPR RI, hlm. 114.

pertanahan sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada seluruh pihak yang berkepentingan.

4. Pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, yang diatur dalam Pasal 26 UUHT.

Keempat ciri utama hak tanggungan di atas baru berlaku dan mengikat seluruh pihak yang berkepentingan apabila hak tanggungan telah lahir dengan sempurna yang dibuktikan dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan. Lahirnya hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Dari rumusan pasal di atas, terlihat bahwa tahap pertama dimulai dengan dibuatnya suatu perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditur dan debitur, untuk kemudian diikuti dengan pemberian hak tanggungan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pembebanan hak tanggungan harus dinyatakan dalam APHT. APHT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PPAT) yang

berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 5 UUHT. Pembuatan APHT merupakan salah satu tugas PPAT sebagaimana termuat dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PP PPAT).

Pada praktiknya, terdapat APHT Nomor : 3217/2021 tanggal 24 April 2021 yang dibuat oleh dan di hadapan XX, PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ilir, yang pada pokoknya berisi pemberian hak tanggungan berupa sebidang tanah yang terletak di Provinsi Sumatera Selatan, Kabupaten Ogan Komering Ilir, Kecamatan Mesuji, Desa Suka Mukti, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02519 tanggal 23 Maret 2020 dengan nama pemegang hak yaitu Trimo, kepada Bank XX yang terletak di Kabupaten Ogan Komering Ilir, sebagai jaminan pelunasan hutang/fasilitas pembiayaan. Sebelumnya, SHM diperoleh Trimo berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ilir Nomor : 01/HM/PTSL/BPN-16.02/2020 tanggal 20 Maret 2020.

Pada perjalanannya, ternyata SHM atas nama Trimo yang dijadikan Hak Tanggungan dibatalkan dan dicoret dari sistem administrasi

pendaftaran tanah, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan Nomor : 1120/KEP-16.MP.02/XI/2021 tanggal 29 November 2021, dengan alasan tumpang tindih (*overlap*) dengan Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU) Nomor : 01/1997 atas nama PT. Treekreasi Margamulia. Atas pembatalan SHM yang tumpang tindih dengan SHGU ini, maka perlu dianalisis lebih lanjut mengenai penyebab tumpang tindih SHM dengan SHGU, akibat hukumnya terhadap APHT, berikut akibat hukum terhadap debitur dan kreditur yang mengikat diri dalam perjanjian kredit melalui APHT, serta upaya yang dapat ditempuh debitur dan kreditur atas potensi kerugian yang diderita akibat pembatalan tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini, antara lain :

1. Apakah penyebab Sertipikat Hak Milik tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha ?
2. Bagaimana akibat hukum Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan dan para pihak ?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan atas Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha yang merupakan produk hukumnya ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tujuan-tujuan, antara lain :

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan penyebab Sertipikat Hak Milik tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan akibat hukum Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan dan para pihak.
3. Untuk menganalisis dan menjelaskan tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan atas Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha yang merupakan produk hukumnya.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat teoritis dan praktis, antara lain :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai wawasan ilmu kenotariatan terkait dengan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak dalam APHT akibat pembatalan SHM yang tumpang tindih dengan SHGU.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan memiliki manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, antara lain :
  - a. Bagi Kantor Pertanahan, yaitu sebagai wawasan untuk menghindari terjadinya tumpang tindih khususnya antara

SHM dengan SHGU, sehingga di kemudian hari, tidak terjadi kesalahan prosedur pemberian hak milik.

- b. Bagi debitur yang akan menjaminkan SHM-nya melalui perjanjian kredit dan APHT, yaitu sebagai wawasan agar terlebih dahulu memperoleh informasi secara detail tentang validitas tanpa tumpang tindih bidang tanah miliknya ke Kantor Pertanahan, sebelum dijaminkan ke kreditur, agar terhindar dari akibat hukum di kemudian hari apabila SHM dibatalkan akibat adanya tumpang tindih baik dengan SHM lain atau SHGU.
- c. Bagi kreditur, yaitu sebagai wawasan agar sebelum menerima jaminan kredit berupa SHM yang dituangkan dalam perjanjian kredit dan APHT, agar terlebih dahulu memperoleh informasi secara detail tentang validitas tanpa tumpang tindih bidang tanah milik yang akan dijadikan jaminan kredit ke Kantor Pertanahan, agar terhindar dari akibat hukum di kemudian hari apabila SHM dibatalkan akibat adanya tumpang tindih baik dengan SHM lain atau SHGU.
- d. Bagi PPAT, yaitu sebagai wawasan agar sebelum membuat APHT, untuk senantiasa dalam pelaksanaan jabatannya mengedukasi terlebih dahulu kreditur dan debitur yang menghadap untuk dibuatkan APHT, terkait upaya pengecekan SHM yang tidak tumpang tindih satu dengan SHM yang lain



termasuk SHGU, sehingga di kemudian hari tidak menimbulkan potensi kerugian dan sengketa diantara para pihak.

## **E. Kerangka Teori**

Teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain :

### **1. *Grand Theory***

*Grand theory* dalam penelitian ini adalah teori keadilan. Mengenai keadilan, Aristoteles memandang keadilan sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak di pandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.<sup>10</sup> Teori keadilan menurut Aristoteles membagi keadilan menjadi tiga yaitu :<sup>11</sup>

- a. Keadilan legal, yaitu perlakuan yang sama terhadap semua orang sesuai dengan hukum yang berlaku. Itu berarti semua orang harus dilindungi dan tunduk pada hukum yang ada secara tanpa pandang bulu;

---

<sup>10</sup> Aristoteles, 2016, *Politik*, diterjemahkan oleh Saut Pasaribu, Cetakan I, Yogyakarta : Narasi-Pustaka Promethea, hlm. 11.

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 12.

- b. Keadilan komutatif, mengatur hubungan yang adil antara orang yang satu dan yang lain atau antara warganegara yang satu dengan warga negara lainnya. Keadilan komutatif menyangkut hubungan horizontal antara warga yang satu dengan warga yang lain;
- c. Keadilan distributif, keadilan berkaitan dengan masyarakat, dan suatu distribusi yang adil adalah distribusi yang di dalamnya ada proporsi antara hal-hal yang didistribusikan dengan orang yang menjadi sasaran distribusi itu.

Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkret yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Pound sendiri mengatakan, bahwa keadilan adalah meluasnya pengakuan dan pemuasan terhadap kebutuhan, tuntutan atau keinginan-keinginan manusia melalui pengendalian sosial, semakin meluas dan efektifnya jaminan terhadap kepentingan sosial, serta suatu usaha untuk menghapuskan pemborosan yang terus-menerus dan semakin efektif dan menghindari perbenturan antara manusia dalam menikmati sumber-sumber daya.<sup>12</sup> Kemudian menurut Hans Kelsen, keadilan adalah suatu tertib sosial tertentu yang dibawah lindungannya usaha untuk mencari

---

<sup>12</sup> Roscoe Pound, dikutip dalam : Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 174.

kebenaran bisa berkembang dan subur, karena keadilan menurutnya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi, dan keadilan toleransi.<sup>13</sup>

Teori keadilan digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan atas SHM yang tumpang tindih dengan SHGU yang merupakan produk hukumnya.

## **2. *Middle Range Theory***

*Middle range theory* dalam penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum. Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.<sup>14</sup>

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang

---

<sup>13</sup> Hans Kelsen, dikutip dalam : Satjipto Rahardjo, *Ibid.*, hlm. 175.

<sup>14</sup> Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung : Alumni, hlm. 22.

oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya.<sup>15</sup>

Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai penyebab SHM tumpang tindih dengan SHGU.

### **3. *Applied Theory***

*Applied theory* dalam penelitian ini menggunakan teori kebatalan akta dan teori tanggung jawab hukum.

#### **a. Teori Kebatalan Akta**

Menurut Herlien Budiono, suatu perjanjian yang dituangkan menjadi akta akan dianggap batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat objektif dalam KUHPerdara, yaitu "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal". Untuk syarat "suatu hal tertentu", contohnya adalah Pasal 1332 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian", sementara Pasal 1333 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Fence M. Wantu, 2011, *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, hlm. 13.

<sup>16</sup> Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, hlm. 370.

Sementara itu, untuk "sebab yang halal", kontrak yang dibuat harus sesuai dengan hukum berlaku dan tidak boleh melanggar kesusilaan atau ketertiban umum seperti yang ditetapkan oleh Pasal 1337 KUHPerduta. Ditambah lagi Pasal 1335 KUHPerduta menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau telarang akan dianggap "tidak mempunyai kekuatan". Istilah batal demi hukum" tidak sama dengan konsep "dapat dibatalkan", karena perjanjian yang "batal demi hukum" dianggap tidak pernah ada dari awal, sementara perjanjian yang "dapat dibatalkan" adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif mengenai sepakat dan kecakapan dan salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan.<sup>17</sup>

Kebatalan akta dalam tataran UUJN berkaitan erat dengan pembuktiannya sebagai tulisan di bawah tangan, antara lain diatur dalam : Pasal 41 UUJN mengenai pelanggaran mengenai bentuk akta, syarat-syarat penghadap, saksi-saksi yang hadir saat pembacaan akta, Pasal 44 ayat (5) UUJN dan Pasal 49 ayat (4) UUJN mengenai pelanggaran perubahan isi akta yang sah; dan Pasal 50 ayat (4) UUJN mengenai pencoretan, maka kesemuanya apabila dilanggar maka akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 372.

Teori kebatalan akta digunakan untuk menganalisis rumusan masalah mengenai akibat hukum SHM yang tumpang tindih dengan SHGU terhadap APHT dan para pihak.

**b. Teori Tanggung Jawab Hukum**

Teori tanggung jawab hukum dikemukakan oleh pencetus teori hukum murni yaitu Hans Kelsen. Menurut Hans, tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan kewajiban, namun tidak identik. Kewajiban tersebut muncul karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberikan kewajiban kepada subyek hukum. Subyek hukum yang dibebani kewajiban harus melaksanakan kewajiban tersebut sebagai perintah dari aturan hukum. Akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban maka akan menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subyek hukum. Menurut Hans, subyek hukum yang dikenakan sanksi tersebut dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.<sup>18</sup>

Berdasarkan pendapat Hans Kelsen, maka dapat dikatakan bahwa tanggung jawab muncul dari adanya aturan hukum yang memberikan kewajiban kepada subyek hukum dengan ancaman sanksi apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan. Tanggung jawab demikian dapat juga dikatakan sebagai tanggung jawab hukum, karena muncul dari

---

<sup>18</sup> Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, terjemahan : Raisul Muttaqien, 2008, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Bandung: Nusa Media, hlm. 136.

perintah aturan hukum/undang-undang dan sanksi yang diberikan juga merupakan sanksi yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh karena itu pertanggungjawaban yang dilakukan oleh subyek hukum merupakan tanggung jawab hukum.

Teori tanggung jawab hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan atas SHM yang tumpang tindih dengan SHGU yang merupakan produk hukumnya

#### **H. Kerangka Konseptual**

Untuk menghindari kesalahan persepsi, maka perlu diberikan kerangka konseptual dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), adalah jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.
2. Sertipikat Hak Milik (SHM), adalah jenis sertipikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertipikat tersebut.
3. Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU), adalah jenis sertipikat yang memberi pemegangnya hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu maksimal 35 (tiga puluh lima) tahun dan diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, serta dapat diperbarui untuk

jangka waktu maksimal 35 (tiga puluh lima) tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

4. Tumpang tindih sertipikat, adalah sebidang tanah diterbitkan lebih dari 1 (satu) sertipikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagiannya.

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris, yang mana artinya penelitian ini menguji suatu norma yang berlaku, dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder<sup>19</sup> yang ditunjang pula oleh bahan hukum dari data primer berupa hasil wawancara. Bahan hukum penunjang berupa hasil wawancara tersebut, berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bekerjanya hukum dan penegak hukum di lingkungan masyarakat.<sup>20</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

#### **a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)**

Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan-aturan hukum yang menjadi fokus penelitian<sup>21</sup>, untuk

---

<sup>19</sup> Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta : Mirra Buana Media, hlm. 42.

<sup>20</sup> Johnny Ibrahim, 2005, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet III, Malang : Bayumedia Publishing, hlm. 250.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 302.



memperoleh deskripsi analisis peraturan hukum yang mengatur mengenai akibat hukum SHM yang tumpang tindih dengan SHGU terhadap APHT dan para pihak sehingga terlihat konsistensi dan kesesuaian antar peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup>

**b. Pendekatan Sosio-Legal (*Socio-Legal Approach*)**

Pendekatan sosio-legal dilakukan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah dengan menggambarkan makna tindakan sosial untuk memahami hukum dalam konteks masyarakatnya. Melalui pendekatan ini, obyek hukum akan dimaknai sebagai bagian dari subsistem sosial diantara subsistem-subsistem sosial lainnya.<sup>23</sup>

**c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)**

Pendekatan kasus dalam penelitian ini bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.<sup>24</sup>

**3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Jenis dan bahan hukum diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data primer, adalah data melalui bahan hukum yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yang dilakukan melalui

---

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm. 93.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 304.

wawancara, observasi dan alat lainnya. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.<sup>25</sup> Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier<sup>26</sup>, yaitu :

- a. Bahan-bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>27</sup>, yang terdiri dari :
  - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
  - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 3) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
  - 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
  - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 88.

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm.144.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan

6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- b. Bahan hukum sekunder, bahan hukum yang digunakan untuk memberi penjelasan yang berhubungan dengan bahan primer bentuk karya ilmiah, literatur-literatur tertulis oleh para ahli yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.<sup>28</sup>
- c. Bahan hukum tersier, bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder antara lain kamus, ensiklopedia, dan sebagainya yang berhubungan dengan ini agar diperoleh informasi terbaru, relevan dan mutakhir.<sup>29</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui :

- a. Bahan hukum dari data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan bahan hukum dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 145.

literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian dihimpun, dianalisa, dan dilakukan klasifikasi data dan informasi. Tujuan studi kepustakaan adalah menunjukkan jalan pemecahan dari suatu permasalahan penelitian.<sup>30</sup>

- b. Bahan hukum dari data primer dikumpulkan melalui studi lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mendatangi langsung tempat yang menjadi objek penelitian.<sup>31</sup> Penelitian ke lapangan bertujuan untuk menghasilkan data primer yang berkorelasi dalam rangka mendukung atau melengkapi data utama melalui metode wawancara pribadi (*personal interviewing*), yaitu percakapan dua arah atas inisiatif pewawancara untuk memperoleh informasi dari informan dengan teknik wawancara mendalam (*in-depth interview*) yang merupakan proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa

---

<sup>30</sup> Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm.112.

<sup>31</sup> *Ibid.*

menggunakan pedoman (*guide*) wawancara. Penelitian ini didukung dengan data penunjang melalui responden yaitu :

- 1) Pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan; dan
- 2) Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ilir;
- 3) Pihak PPAT di wilayah hukum Kabupaten Ogan Komering Ilir.

## **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan analisis kuantitatif. Dalam penelitian kuantitatif, analisis bahan hukum merupakan kegiatan setelah bahan hukum dari data primer dari seluruh responden atau sumber bahan hukum dari data sekunder lain terkumpul.<sup>32</sup>

## **6. Teknik Pengolahan Bahan Hukum**

Setelah bahan hukum dari data primer dikumpulkan dengan metode wawancara, maka dilakukan pengolahan bahan hukum dengan cara *editing*, *reconstructing*, dan *systematizing*. *Editing* yaitu mengkoreksi apakah data sudah cukup lengkap, cukup benar dan sudah sesuai/relevan dengan masalah. *Reconstructing* yaitu menyusun ulang bahan hukum secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah dipahami

---

<sup>32</sup>*Ibid.*, hlm. 127

dan diinterpretasikan. *Systematizing* yaitu menempatkan bahan hukum dan kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.<sup>33</sup>

Terhadap bahan hukum dari data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian diolah dengan melakukan inventarisasi dan sistematisasi<sup>34</sup> terhadap peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan pengaturan hukum mengenai akibat hukum SHM yang tumpang tindih dengan SHGU terhadap APHT dan para pihak. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum tersebut dari studi kepustakaan, maka dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang dilakukan dengan cara mengadakan sistemisasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut.

## **7. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Teknik penarikan kesimpulan penelitian ini menggunakan logika deduktif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, metode deduktif berpangkal dari pengajuan premis major (pernyataan bersifat umum) kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Jadi yang dimaksud dengan pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif adalah menjelaskan sesuatu dari hal-hal yang sifatnya umum, selanjutnya menarik kesimpulan dari hal itu yang sifatnya lebih khusus.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Bambang Sunggono, *Op. Cit.*, hlm. 126.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm.147.

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 147.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Dan Hak Atas Tanah Negara*, Jakarta : Prestasi Pustaka.

\_\_\_\_\_, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Jakarta : Prestasi Pustaka.

Aristoteles, 2016, *Politik*, diterjemahkan oleh Saut Pasaribu, Cetakan I, Yogyakarta : Narasi-Pustaka Prometheus.

A.P. Parlindungan, 2000, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Bandung : CV.Mandar Maju.

\_\_\_\_\_, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Bandung : Mandar Maju.

Boedi Harsono, 2004, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.

\_\_\_\_\_, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan.

Djaja S. Meliala, 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung : Nuansa Aulia.

Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan Petama, Jakarta : PT. Gramedia.

Fence M. Wantu, 2011, *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata*, Jakarta : Ind-Hil Co.

\_\_\_\_\_, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta : Indhill Co.

- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti.
- Hyronimus Rhiti, 2011, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel)*, Yogyakarta : Mirra Buana Media.
- I Made Widnyana, 2009, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, Jakarta : PT. Fikahati Aneska.
- J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Kasmir, 2005, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, Jakarta : Kompas.
- Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : PT. Alumni.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung : Alumni.
- Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, Bandung : PT Refika Aditama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Raisul Muttaqien, 2008, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Bandung: Nusa Media.
- Ridwan H.R., 2007, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada.



- Ridzki Djunaidi, 2000, *Beberapa Permasalahan Hukum dan Jaminan*, Jakarta : BPPN.
- Salim, 2007, *Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Sentosa Sembiring, 2006, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-Undangan Tentang Badan Peradilan Dan Penegakan Hukum*, Bandung : Nuansa Aulia.
- Thomas Suyatno, 2007, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta : Prenada Media.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

## **B. Jurnal**

- Agus Salim, “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Penerbitan Sertipikat Ganda”, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 2, No. 2, 2019, e-ISSN : 2621-4105, Magister Ilmu Hukum Universitas Semarang.
- Anggiat Perdamean Parsaulian dan Sudjito, “Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor : 24/G/2014/PTUN.BJM)”, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Fakultas Hukum Vol. 5, No. 1, Mei 2019, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Beby Ista Pranoto dan Sunarno, “Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta”, *Jurnal Media of Law and Sharia*, Vol. 1, No. 3, 2020, e-ISSN : 2716-2192, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Chandra Handaru Baskara, Purwono Sungkowo Raharjo, dan Asianto Nugroho, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Terbitnya Sertipikat Ganda di Kabupaten Sukoharjo”, *Jurnal Discretie*, Vol. 2, No. 2, Juli 2022, e-ISSN : 2797-393X, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

- Darwis Anatami, "Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 12, No. 1, Januari-Juni 2017, Fakultas Hukum Universitas Samudra Meurandeh.
- Denico Doly, "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya", *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 1, 2011, e-ISSN : 2614-2813, Pusat Pengkajian, Pengolahan Data dan Informasi, Setjen DPR RI.
- Dwina Natania, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintergrasi Secara Elektronik", *Acta Diurnal*, Vol. 3, No. 2, Juni 2020, e-ISSN : 2614-3550, Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran Bandung.
- Guna Denayu Hanun dan Devi Marpaung, "Penyelesaian Kasus Sengketa Sertipikat Ganda Melalui Jalur Mediasi", *Jurnal Justitia*, Vol. 9, No. 2, 2022, e-ISSN : 2579-9389, Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang.
- Joshua Evan dan Hanafi Tanawijaya, "Pertanggungjawaban BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih", *Jurnal Ilmiah Indonesia : Syntax Literate*, Vol. 7, No. 9, September 2022, e-ISSN : 2548-1398, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.
- Lastuti Abubakar dan Tri Handayani, "Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional)", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 2, No. 1, September 2017, e-ISSN : 2540-9034, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung.
- Muawanatul Muntafi'ah dan Peni Rinda Listyawati, "Penyelesaian Permasalahan Sertipikat Hak Milik Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang", *Jurnal Prosiding*, Maret 2021, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Muhammad Daffa Ariansyah dan Reni Anggriani, "Sengketa Sertipikat Ganda Akibat Perbuatan Melawan Hukum", *Jurnal Media of Law and Sharia*, Vol. 4, No. 1, 2022, e-ISSN : 2716-2192, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Musmuliadi, Djumardin, dan Aris Munandar, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda (Studi di Kementerian ATR/BPN Kabupaten Lombok Tengah)", *Jurnal Risalah*

Kenotariatan, Vol. 4, No. 1, Januari 2023, Magister Ilmu Hukum Universitas Mataram.

Newfriend N. Sambe, "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998", Jurnal Lex Crimen, Vol. 5, No. 4, April-Juni 2016, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado.

Putu Agus Pradika dan A.A. Istri Eka Krisna Yanti, "Penyelesaian Sengketa Dalam Kepemilikan Sertipikat Ganda Menurut UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", Jurnal Kertha Desa, Vol. 11, No. 8, 2013, e-ISSN : 2303-0593, Fakultas Hukum Universitas Udayana Bali.

Rizky Alexander Poy, Siti Ramlah Usman, Helsina Fransiska Pello, dan YossieM. Y. Jacob, "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Secara Non Litigasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang", Jurnal UNES Law Review, Vol. 5, No. 4, Juni 2023, e-ISSN : 2622-7045, Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana Kupang.

Rizqa Safiani Wahyudi, "Kedudukan Jaminan Kredit Pada Sistem Hukum Perbankan di Indonesia", Jurnal Lex Privatum, Vol. 3, No. 1, Januari-Maret 2015, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado.

Roki Arnanda, Saputra Syifa' Silvana, dan Emir Fabrian Marino, "Penyelesaian Sengketa Sertipikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukum", Jurnal Jentera, Vol. 4, No. 2, Desember 2021, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Satino Mulyadi, "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertipikat Ganda", Jurnal Yuridis, Vol. 6, No. 1, Juni 2019, e-ISSN : 2598-5906, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Setiyo Utomo, "Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah", Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 6, No. 2, Agustus 2023, Fakultas Hukum Universitas Mulawarman Samarinda.

### **C. Praturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

## Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah

Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi  
Pengadilan