

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1138K/Pdt/2012**

TESIS



Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh

Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Oleh:

FASATAMA PRAKASA, S.H
02022681721011

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL.**
- 2. H.Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG
2019**

TESIS

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 1138K/Pdt/2012**

**Fasatama Prakasa, S.H
NIM. 02022681721011**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Selasa, tanggal 23 Juli 2019**

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Mada Apriandi Zuhri, S.H., MCL.
Nip. 197704292006121002


H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya,


Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

TIM PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL
2. Sekretaris : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum
3. Anggota : Prof. Dr. H. Joni Ermison, S.H.,M.Hum
Dr.Muhammad Syarifuddin, S.H.,M.Hum
H.Herman Adriansyah, S.H.,Sp.N.,M.H

Catatan : Tim Penguji tidak bertanda tangan, cukup nama dan gelar saja, sesuai dengan surat keputusan Dekan tentang Tim Penguji.

Halaman Pernyataan Orisinalitas Tesis

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Fasatama Prakasa
NIM	: 02022681721011
Alamat	: Jln. Pengadilan Tinggi , Gang Sacrarosa II No 94, Karya Baru
Asal Instansi	: 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 mendapat arah 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, Juli 2019

Yang Membuat Pernyataan

Fasatama Prakasa, S.H

NIM. 02022681721011

TESIS

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIBEBANI HAK
TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 1138K/Pdt/2012**

Fasatama Prakasa, S.H
NIM. 02022681721011

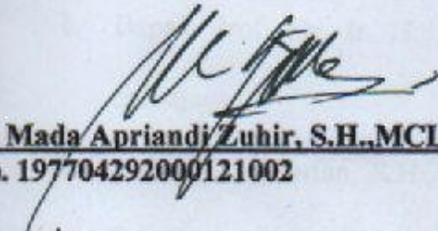
**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Selasa, tanggal 23 Juli 2019**

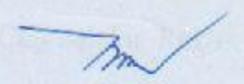
Palembang, 2019

Menyetujui:

Pembimbing I

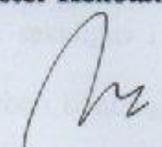
Pembimbing II


Dr. Mada Apriandi/Zuhir, S.H., MCL.
Nip. 197704292000121002


H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya,


Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1138K/Pdt/2012”**

Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka 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 Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

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 sekaligus Dosen Pembimbing Akademik;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Tesis 1 yang telah banyak membantu, memberi bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada penulis sampai selesainya Tesis ini serta kesabaran untuk membimbing dari awal penulisan.
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;

7. H.Herman Adriansyah,S.H.,Sp.N.,M.H selaku Pembimbing Tesis Kedua yang telah banyak membantu dan solusi-solusi terbaik dalam penulisan Tesis ini sehingga penulis dapat tepat waktu dalam menyelesaikan Tesis ini.
 8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis;
 9. Orangtua Penulis yang selalu penulis cintai dan banggakan, Bapak Ir Tazaruddin dan Mama Elia Heriani, S.H., M.Kn, terima kasih yang tidak terkira atas doa, dukungan dan pengorbanan yang telah papa mama berikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
 10. Saudara Kandung yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis yaitu adik- adik saya Zadelia dan Farel.
 11. Teman-teman satu angkatan dan satu almamater penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis semasa menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
 12. Sahabat saya yang selalu memberikan Motivasi yaitu Rocky, Adit, Ade, Ilham dan Pendamping dari awal dan selesainya perkuliahan ini yaitu Fitria.
 13. Seluruh staff di bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis selama menempuh jenjang pendidikan Magister Kenotariatan.
 14. Seluruh staff/karyawan/karyawati, baik yang bertugas di perpustakaan maupun di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya; dan
 15. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.
- Bimbingan, bantuan, saran, dukungan serta doa yang telah kalian berikan kepada penulis sangat berarti dan berharga. Semoga Tuhan Yang Maha Esa dapat membalas segala jasa dan amal baik yang telah diberikan kepada penulis.
- Penulis menyadari penulisan Tesis ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan semoga apa yang tersusun dalam Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan.

Palembang, Juli 2019

Penulis

Fasatama Prakasa,S.H

PERSEMBAHAN

MOTTO :

**“Pendidikan Merupakan Perlengkapan
Paling Baik untuk hari tua.”**

(Aristoteles)

Tesis ini penulis persembahkan kepada :

- 1. Bapak Ir. Tazaruddin dan Mama Elia Heriani, S.H.,M.Kn**
- 2. Zadelia dan Farel**
- 3. Keluarga besarku**
- 4. Teman-teman seperjuanganku,**
- 5. Sahabat baikku**
- 6. Almamaterku.**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT beserta Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat menyelesaikan program study Magister Kenotariaran pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tesis ini berjudul **“PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1138K/Pdt/2012”**

Mengingat keterbatasan, kemampuan dan pengalaman maka penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan Tesis ini masih jauh daripada sempurna dan masih banyak kekurangan. Guna kesempurnaan dari tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran-saran yang bersifat membangun demi kemajuan pengetahuan penulis dan demi perbaikan Tesis ini, penulis berharap tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya.

Palembang, Juli 2019

FASATAMA PRAKASA

Abstrak

Penelitian tesis ini membahas tentang pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani Hak Tanggungan dengan studi kasus berdasarkan Putusan MA No. 1138 K/Pdt/2012. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan filosofis. Jenis dan bahan hukum diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, dikumpulkan melalui studi kepustakaan, dengan teknik penarikan kesimpulan secara deduktif. Hasil penelitian ini adalah, pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang berdasarkan Putusan MA No. 1138 k/Pdt/2012 adalah bahwa dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat PPAT adalah cacat hukum dikarenakan rekayasa oleh Tergugat I dengan Tergugat III (Notaris/PPAT), serta Tergugat I tidak memiliki kewenangan pengikatan jaminan hak tanggungan atas objek hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap kreditur separatis sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan tanpa menunggu putusan pengadilan. Pengaturan seharusnya terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan adalah memperkuat nilai akta autentik seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan yang untuk melindungi hak kreditur dalam menjaminkan hak kreditur dalam melakukan pendaftaran. Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu penggantian rugi dari gugatan para pihak yang dirugikan, sanksi administratif, dan tuntutan melakukan tindak pidana pemalsuan surat.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum Kreditur, Sertifikat Hak Milik*

Telah Disetujui Oleh:

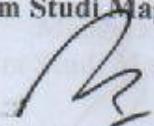
Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL.
Nip. 197704292000121002


H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M. Hum
Nip. 196210251987032002

ABSTRACK

This thesis study discusses the revocation of the Ownership Rights Certificate that is burdened with Rights of Liability with a case study based on Decision of the Supreme Court Num. 1138 K/Pdt/2012. This research is a normative legal research using legislative approach, conceptual approach, and philosophical approach. The type and legal materials obtained from primary, secondary, and legal materials, collected through library study, with deductive deduction techniques. The results of this study are, the judge's consideration of the revocation of the Ownership Rights Certificate that is burdened with Rights of Liability based on Decision of the Supreme Court Num. 1138 K/Pdt/2012 is that in the process of making a sale and purchase deed of land rights made by a Land Deed Officer (PPAT) is a legal defect due to engineered by Defendant 1 along with Defendant III (Notary/PPAT), and Defendant 1 did not have the authority to bind Rights of Liability assurance of land rights object. Legal protection against separatist creditors as holders of Rights of Liability, namely the right to obtain their own authority to sell/execute assurance objects without waiting for a court decision. The supposed arrangement for the revocation of Ownership Rights Certificate burdened with Rights of Liability is to strengthen the value of authentic deeds such as the Deed of Rights of Liability that protects the rights of creditors in guaranteeing creditor rights in registering. The PPAT's responsibility for the deed which is canceled based on the Regulation of the Land Deed Officer, namely compensation from the aggrieved party's claims, administrative sanctions, and charged for criminal acts of letter forgery

Keywords: *Legal Protection of Creditors, Ownership Rights Certificate, Rights of Liability*

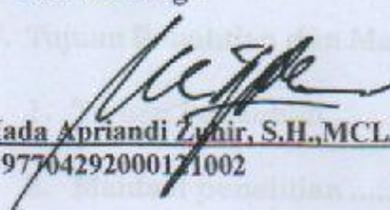
REVISI PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Telah Disetujui Oleh:

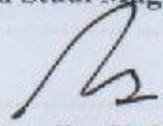
Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL.
Nip. 197704292000121002


H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M. Hum
Nip. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN ORISINALITA.....	iii
HALAMAN TIM PENGUJI.....	iv
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGATAR.....	vii
ABSTRAK (BAHASA INDONESIA).....	viii
ABSTRAK (BAHASA INGGRIS).....	ix
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB 1. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	8
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat penelitian.....	9
1. Tujuan Penelitian.....	9
2. Manfaat penelitian.....	9
a. Manfaat Teoritis.....	9
b. Manfaat Praktis.....	10
D. Kerangka Teori.....	10
1. <i>Grand Teori</i>	10

2. <i>Middle Range Teori</i>	12
3. <i>Aplied Teori</i>	13
E. Kerangka konseptual.....	14
F. Metode penelitian.....	18
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Pendekatan Penelitian.....	18
a. Pendekatan Konseptual.....	18
b. Pendekatan Perundang-Undangan.....	20
c. Pendekatan Filosofis.....	20
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian.....	21
a. Bahan Hukum Primer.....	21
b. Bahan Hukum Sekunder.....	22
c. Bahan Tersier.....	22
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	23
5. Metode Analisis Bahan Hukum.....	23
6. Teknik Penarikan kesimpulan.....	24

BAB II. SERTIFIKAT HAK MILIK DAN HAK TANGGUNGAN

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	25
2. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah.....	26
3. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	27
4. Hak - Hak Atas Tanah.....	31

B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT.....	32
2. Tugas dan Kewenangan PPAT.....	33

3. Tanggung jawab PPAT.....	37
-----------------------------	----

C. Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit.....	40
2. Fungsi Kredit.....	43
3. Jenis Kredit.....	44
4. Perjanjian Kredit.....	46
1.1 Pengertian Perjanjian.....	46
1.2 Pengertian Perjanjian Kredit.....	47
1.3 Dasar Hukum Perjanjian Kredit.	49
1.4 Kredit Macet dan Wanprestasi.....	51
a. Kredit Macet.....	51
b. Wansprestasi	53

D. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan.....	54
2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	54
3. Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan.....	57
a. Pemberian Hak Tanggungan.....	57
b. Pendaftaran Hak tanggungan	61
4. Hapusnya Hak Tanggungan.....	65

BAB III. PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1138K/Pdt/2012

- A. Pertimbangan Hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibekani hak tanggungan berdasarkan

putusan mahkamah agung nomor 1138k/Pdt/2012.....	69
1. Kasus Posisi	69
2. Pertimbangan Hukum Hakim Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138k/Pdt/2012	76
3. Analisis Hukum.	79
4. Kesimpulan.....	83
B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separatis sebagai Pemegang Hak Tanggungan.....	85
1. Analisis Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Separatis pemegang hak tanggungan.....	99
2. Kesimpulan.....	101
C. Pengaturan seharusnya Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang dibebani Hak Tanggungan, dalam Rangka perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan.....	102
1. Analisis.....	108
2. Kesimpulan.....	112
D. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta Yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT).....	114
1. Analisis.....	122
2. Kesimpulan.....	125

BAB IV. PENUTUP

1. Kesimpulan.....	129
2. Saran1.....	32

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik dari segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. dan tanah merupakan benda tidak bergerak atau benda tetap, maka dalam melakukan suatu tindakan hukum terhadap tanah harus didahului dengan perjanjian jual beli tanah. Pada jual beli tanah hak milik yang bersangkutan beralih karena penyerahan tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.¹

Sertifikat Merupakan Surat tanda bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing - masing sudah di bukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 PP 24/1997). Dan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah.²

¹Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.1986,hlm 13

² Muhammad Yamin Lubis dan Abdurahman Rahim Lubis,2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Mandar Maju, hlm 20.

Peraturan tentang penjaminan hak atas tanah adalah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan pada tahun 1960, pemerintah telah berkeinginan untuk mewujudkan lembaga jaminan yang disesuaikan dengan kebutuhan bangsa Indonesia, yang diamanatkan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5¹ Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa :

Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan Hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang.

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Kenyataannya Hak Tanggungan merupakan jaminan untuk hak atas tanah namun juga dapat dengan bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang akan ditulis secara jelas dalam akta pembertian Hak

Tanggungjawab.Objek hak tanggungan yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu:³

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Bangun
- c. Hak guna usaha
- d. Hak atas pakai tanah negara
- e. Hak guna bangunan atas tanah hak milik

Benda-benda (tanah) dapat dijadikan jaminan atas suatu utang dengan di bebani Hak Tanggungan, dengan mengikuti syarat-syarat seperti:⁴

1. Dapat dinilai dengan uang
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum ,memenuhi syarat publisitas
3. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, jika cidera janji, benda yang dijaminakan akan dapat dijual dimuka umum, dan
4. Memerlukan atau mengikuti aturan Undang-Undang.

Hak Tanggungan yang dapat dijadikan objek jaminan yaitu, hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, serta hak pakai atas tanah negara yang tetap dibebani Hak tanggungan dan dalam memenuhi syarat tersebut ada 2 syarat harus dipenuhi:⁵

³Mustofa. 2010. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media, hlm., 216.

⁴Habib Adjie. 2018. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Edisi Revisi.Bandung : Mandar Maju, hlm.7.

⁵ *Ibid.*, hlm., 8.

- a. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
- b. Pembebanan dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang. Dalam Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut diatas sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur di kemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.

Pembatalan Hak Atas Tanah diatur pada Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1999 yang menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan

keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap.

Tata cara pembatalan hak atas tanah, yang mana telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Pasal 1 angka 14 Permenag 9/99 yaitu pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena (i) permohonan dari yang berkepentingan atau (ii) Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif melalui permohonan dari yang berkepentingan diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan, yakni Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten/Kota (**Kantor Pertanahan**). Sedangkan, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif tanpa melalui permohonan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan dan Pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan yaitu pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan

tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan.⁶

Dewasa ini, dalam praktik Notaris/ PPAT sering terjadi kesalahan dalam mengambil tindakan hukum yang berkaitan dengan perjanjian kredit beserta jaminannya, yang jaminannya sering menjadi permasalahan atas keaslian objek jaminannya dalam aturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan tanah yang sering menjadi objek dalam jaminan bank yang akan dibebani hak tanggungan. yang berarti hak kebendaan tersebut sudah ada kreditur semua, dan jika terjadi wanprestasi maka prosedur hukum penyelesaiannya dengan cara di lelang, dijual, dan lainnya tanpa menghilangkan tanggung jawab dari objek yang di jaminankan yang telah diatur dalam undang-undang hak tanggungan serta dalam peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari notaris terhadap akta yang dibuatnya terjadi kesalahan atau cacat hukum maka akan dibatalkan demi hukum yang telah diputuskan oleh pengadilan, yang diakibatkan dari para pihak dan PPAT/notaris yang tidak berdasarkan penerapan aturan hukum yang telah ditentukan Undang - Undang Jabatan Notaris dan undang-undang jabatan pejabat pembuat akta tanah.

Sebagai contoh kasus yang merupakan pengembangan isu hukum dan dipergunakan dalam penelitian ini pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138K/Pdt/2012 yang merupakan gambaran yang relevan

⁶Maria S.W.Sumardjono, 2001, *kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta : Kompas , hlm 182.

untuk mewakili realisasi terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang diakibatkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang jaminan dengan cara merekayasa akta jual beli dan membuat pembebanan hak tanggungan tanpa seizin pemilik asli sertifikat, dan Bank pun tidak melaksanakan Survey Lapangan kepada objek tanah dan bangunan milik Penggugat yang akan dijadikan jaminan APHT dalam pemberian kredit sehingga dapat terjadinya Jaminan Kredit, didalam Putusan Mahkamah Agung hakim memutuskan untuk membatalkan objek jaminan yang dibuat dan akan di analisis lebih lanjut dari permasalahan tersebut adalah dampak dari akibat pembatalan sertifikat hak milik terhadap perlindungan kreditur pemegang hak tanggungan serta dampak kedepan dari permasalahan tersebut dari tanggung jawab notaris PPAT yang melakukan proses jual beli sampai dengan berakhirnya atau batalnya proses pembebanan hak Tanggungan yang berdasarkan dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012. Berdasarkan uraian tersebut maka judul penelitian tesis ini yaitu "PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DI BEBANI HAK TANGGUNGAN(PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1138 K/Pdt/2012).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, ada beberapa permasalahan yang dibahas dalam tesis ini, yaitu :

1. Bagaimana Pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 k/Pdt/2012 ?
2. Bagaimana Perlindungan hukum terhadap Kreditur Preferen sebagai pemegang Hak Tanggungan ?
3. Bagaimana Pengaturan seharusnya terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, dalam rangka perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan ?
4. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PJPPAT)?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mencari kejelasan terhadap permasalahan yang berkaitan yaitu:

1. Untuk menganalisis Pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang berdasarkan Putusan Nomor 1138k/Pdt/2012
2. Untuk mengetahui bagaimana Perlindungan hukum terhadap Kreditur Preferen sebagai pemegang Hak Tanggungan
3. Untuk mengetahui Pengaturan seharusnya terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan, dalam rangka perlindungan hukum terhadap kreditur separatis pemegang hak tanggungan

4. Untuk menjelaskan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibatalkan berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah:

- 1) Secara Teoritik hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan ilmu pengetahuan yang lebih luas dibidang ilmu hukum khususnya baik Undang - Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan yang lebih kepada pembatalan hak atas tanah terhadap sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang bedasarkan putusan mahkamah agung Nomor 1138 k/Pdt/2012
- 2) Secara Praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan pemikiran lain berupa ilmu-ilmu baik bagi masyarakat sendiri ataupun mahasiswa hukum serta kalangan Notaris dalam pemahaman yang berkaitan dengan pembatalan hak atas tanah terhadap sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan yang berdasarkan putusan mahkamah agung Nomor 1138k/Pdt/2012.

E. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Pembahasan dalam tesis ini tentang analisis yuridis terhadap pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan yang berdasarkan hasil putusan Mahkamah Agung nomor :

1138K/pdt/2012, maka menggunakan Teori Keadilan yang dikembangkan menurut Aristoteles yang menerangkan bahwa kata adil mengandung lebih dari satu arti. adil dapat berarti menurut hukum, dan apa yang sebanding, yaitu yang semestinya, dan keadilan merupakan kelayakan dalam tindakan manusia, orang yang tidak menaati hukum juga tidak adil, karena semua hal yang didasarkan kepada hukum dapat dianggap sebagai adil.⁷

Pengertian yang diberikan menurut Aristoteles yaitu membedakan keadilan menjadi keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif adalah keadilan yang menuntut bahwa setiap orang mendapat apa yang menjadi haknya, jadi sifatnya proposional. Disini yang dinilai adil adalah apabila setiap orang yang mendapatkan apa yang menjadi haknya secara proposional. Jadi keadilan distributif berkenaan dengan penentuan hak dan pembagian hak yang adil dalam hubungan antara masyarakat dengan negara, dalam arti apa yang seharusnya diberikan oleh negara kepada warganya.⁸

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum dengan demikian dapatlah diketahui bagaimana penyelesaian atas terjadinya pembatalan yang di selesaikan berdasarkan Undang-Undang dan peraturan

7 Boy Nurdin. 2014. *Filsafat Hukum (tokoh-Tokoh Penting Filsafat: Sejarah dan Intisari Pemikiran)*. Jakarta: Litera AntarNusa. Hlm. 72.

8 Bahder Johan Nasution. 2014. "Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern". *Yurtisia*, Vol. 3 No. 2 Tahun 2014 Mei-Agustus: 121

pelaksanaan yang mengaturnya, sehingga apa yang diharapkan sesuai dengan apa yang dicitakan.

2. *Middle Range Theory*

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Fitzgerald Salmond dan Philipus M. Hadjon sebagai Middle Range Theory yang menjelaskan teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan dan perlindungan, terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Teori perlindungan hukum menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan⁹.

Berdasarkan pengertian di atas, maka perlindungan hukum terhadap Hak tanggungan dapat dikaitkan dengan teori perlindungan

⁹Phillipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, hlm., 29.

hukum, Perlindungan hukum mengandung pengertian bahwa terdapat suatu usaha untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang diperoleh sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan, Pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditor, apabila terbukti debitur cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan untuk mendapatkan pelunasan dari harta debitur Dan untuk melindungi para pihak yang dalam hal ini adalah kreditor penerima hak tanggungan dan debitur yang memberikan haknya dalam menjamin objeknya dengan adanya perjanjian yang diberikan perlindungan hukum agar mencegah wanprestasi yang dapat merugikan para pihak yang pihak pemberi dan penerima hak tanggungannya.

3. Applied Theory

Penelitian ini menggunakan Teori Penyelesaian Sengketa Hukum. Sengketa Hukum adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu

kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.¹⁰

Penyelesaian sengketa dapat kita lihat dalam produk hukum yaitu Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa dijelaskan dalam pasal 1 angka 10 yaitu :

“Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.

Penyelesaian Sengketa dalam Penelitian ini akan dianalisis dengan cara mengikuti aturan Perundang-Undangan, dan Hasil dari Putusan Mahkamah Agung nomor 1138k/Pdt/2012.

F. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, untuk menghindari perbedaan penafsiran yang dipakai, selain itu dipergunakan sebagai pegangan dalam proses penelitian ini. selanjutnya untuk memberi pemahaman dan tujuan pada penelitian ini, maka akan dijelaskan defenisi operasional yaitu :

1. Akibat Hukum yaitu suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.

¹⁰Nurnaningsih Amriani, 2012. Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan. Jakarta: [Rajawali Pers](#). hlm 12.

2. Pembatalan adalah suatu keadaan yang menimbulkan akibat suatu hubungan hukum perikatan yang bersumber dari kontrak itu dianggap tidak pernah ada, Maka eksistensi kontrak dengan sendirinya menjadi berakhir atau hapus¹¹.
3. Sertifikat Merupakan Surat tanda bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing - masing sudah di bukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 PP 24/1997).
4. Hak Milik Menurut Pasal 20 ayat 1 yang berbunyi, "Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dalam terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang - Undang Pokok Agraria.
5. Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.
6. Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan terhadap hak - hak asasi manusia yang

¹¹Muhammad Syaifudin. 2012. *Hukum Kontrak*, Bandung. Mandar Maju, hlm., 434.

dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan dari kewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya, berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak - hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak - hak tersebut.¹²

7. Kreditur pada Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menyatakan bahwa kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan. Pada dasarnya kedudukan para kreditur adalah sama dan karenanya mereka mempunyai hak yang sama atas hasil eksekusi pailit sesuai dengan besarnya tagihan mereka masing - masing¹³.
8. Kreditur preferen adalah kreditur yang memiliki hak istimewa atau hak prioritas. UUK-PKPU menggunakan istilah hak-hak istimewa, sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata.
9. Kreditur konkuren adalah kreditor yang harus berbagi dengan para kreditur lainnya secara proporsional (*pari passu*), yaitu menurut perbandingan besarnya masing-masing tagihan, dari hasil penjualan harta kekayaan debitur yang tidak dibebani dengan hak jaminan
10. Kreditur separatis adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan, yang dapat bertindak sendiri. Golongan kreditur ini tidak

12 Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, hlm.25.

13Ivda Dewi Amrih dan Herowati Poesoko.2011. *Hak Kreditor Separatis dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitur Pailit*.Yogyakarta: LaksBang Press indo, hlm.101.

terkena akibat putusan pernyataan pailit, artinya hak-hak eksekusi mereka tetap dapat dijalankan seperti tidak ada kepailitan debitur.

11. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, yang didasarkan Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar 1945, dengan pembaharuan Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang dikatakan bahwa "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar - besar kemakmuran rakyat".

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Sejalan dengan permasalahan dan latar belakang yang dikemukakan diatas maka penelitian ini digolongkan dalam jenis penelitian Hukum Normatif karena sumber data dan utamanya adalah dalam bentuk data sekunder, yaitu dititik beratkan pada penelitian Keperpustakaan (*Library Research*) dan alat penelitian studi dokumen dengan cara mengkaji . Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis¹⁴.

Penelitian hukum normatif membahas doktrin - doktrin atau asas - asas dalam ilmu hukum yang bertujuan untuk menemukan asas hukum atau

¹⁴Soerjono Soekanto, Sri Mamudji.1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta:CV Rajawali. Hlm.23

doktrin hukum positif.¹⁵ dengan cara menelaah undang - undang karya ilmiah, buku - buku, jurnal yang berkaitan dengan Penulisan dalam penelitian ini.

2. Pendekatan Penelitian

a) Pendekatan Konseptual

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan menelaah semua aturan - aturan perundang - undangan yang bersangkutan dengan permasalahan yang diteliti.

Pendekatan konseptual yaitu pendekatan yang tidak bertitik tolak dari aturan hukum, karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk isu/masalah hukum yang dikaji. Oleh karena itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan bertitik tolak pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan tujuan menemukan ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dikaji/dihadapi. Pandangan dan doktrin hukum berguna bagi peneliti untuk membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum.

Pendekatan yang dilakukan penelitian tidak beranjak dari peraturan hukum yang ada, apabila penelitian tidak menemukan pengertian yang dalam peraturan perundang-undangan maka mencari dari pandangan-

15 Zainudin Ali.2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.hlm24.

pandangan sarjana hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum¹⁶.

Pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum, yang ada relevansinya dengan isu permasalahan yang sedang diteliti, yaitu Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan.

b) Pendekatan Perundang-Undang

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang (legislasi) dan regulasi yang berkaitan dengan permasalahan/ isu yang dibahas. Untuk penelitian praktis, maka pendekatan perundang-undangan akan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya, dengan undang-undang dasar, atau antara regulasi dan undang-undang.

Pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis semua Perundang-Undang yang berhubungan dengan permasalahan pada judul tesis ini, yang dilakukan untuk mendapat pemahaman yang mengenai Peraturan Perundang-Undang yaitu Kitab Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Undang-Undang Pokok Agraria. dengan cara demikian ,penelitian akan menemukan ada

¹⁶Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Jakarta: Prenadamedia, hlm., 137.

tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu hukum /permasalahan yang diteliti.

c) Pendekatan Filosofis

Pendekatan Filosofis ini melihat suatu permasalahan dari sudut tinjauan filsafat dan berusaha untuk menjawab dan memecahkan permasalahan itu dengan menggunakan metode analisis.

Pendekatan filosofis menurut Zeigler yaitu suatu penelitian untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam terhadap implikasi social dan efek penerapan suatu aturan perundang-undangan terhadap masyarakat atau kelompok masyarakat.¹⁷

3. Bahan Hukum

Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, ialah data yang didapat atau dihimpun melalui studi kepustakaan dengan cara mengkaji bahan-bahan hukum dari buku-buku, tulisan -tulisan ilmiah hukum, dan peraturan perundang- undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi:

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah, bahan hukum yang bersifat otoritatif, maksudnya mempunyai otoritas Normatif (Legislasi dan Regulasi, serta Asas Kebebasan Berkontrak), terdiri dari: peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah-risalah dalam proses pembuatan aturan

¹⁷ Johnny Ibrahim. 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing. Hlm. 320.

perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim, akta otentik, kontrak (perjanjian tertulis). Bahan-bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, dan Sumber bahan hukum primer terdiri dari :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960.
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 2014.
4. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berfungsi menuntun ke arah mana penelitian akan melangkah dalam melakukan penelitian, dan bersifat menunjang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder adalah, semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, meliputi: buku-buku

hukum, skripsi/tesis/disertasi, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan - bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus-kamus, baik kamus bahasa maupun kamus- kamus keilmuan seperti kamus bahasa hukum, sosiologi, antropologi dan sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk mendapatkan data sekunder dilakukan dengan cara menelaah dan mengumpulkan atau menganalisis serta mengkaji berbagai literature, perpustakaan, serta dokumen-dokumen yang mempunyai relevansi dengan materi yang dibahas maupun peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan yang mendukung penulisan tesis ini, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

5. Metode Analisis Bahan Hukum

Metode Analisis bahan hukum pada penelitian hukum ini pada dasarnya adalah teknik yang digunakan untuk melakukan penemuan hukum dalam proses penelitian hukum. Analisis bahan hukum dilakukan dengan melakukan Konstruksi hukum (Rechtsconstructie), Penafsiran hukum (Rechtsinterpretatie), Analogi Hukum (Rechtsanalogie), atau Penghalusan hukum (Rechtsverwijing).

Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder diolah dan dianalisis secara deskriptif analisis kualitatif dengan harapan

didapatkan gambar yang jelas melalui penguraian secara sistematis, dan selanjutnya dikonstruksikan dalam kesimpulan sehingga permasalahan dalam penelitian ini dapat terjawab.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan Kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu penarikan kesimpulan yang berdasarkan kebenarannya telah diketahui dan berakhir pada kesimpulan yang bersifat lebih khusus¹⁸.

Metode Deduktif digunakan untuk dapat menarik kesimpulan/konklusi. Dengan premis mayor berupa aturan hukum, dan premis minornya adalah fakta hukum, selanjutnya dengan menggunakan logika ditarik kesimpulan. Penggunaan metode deduktif dalam hukum lebih dikenal dengan Sillogisme Hukum.

¹⁸Bambang Sunggono. 2007. *Metode Penelitian Hukum*, Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 10.

