

**TESIS**  
**HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN DI ATAS HAK MILIK**  
**YANG JATUH KEPADA NEGARA KARENA PENGADAAN TANAH**  
**UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



**DIAJUKAN UNTUK DINILAI KELAYAKAN SEBAGAI**  
**UJIAN TESIS**  
**PADA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**OLEH :**  
**RONGGUR SITOMPUL**

**02022681721043**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2019**

**HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN DI ATAS HAK MILIK YANG JATUH  
KEPADA NEGARA KARENA PENGADAAN TANAH UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM**

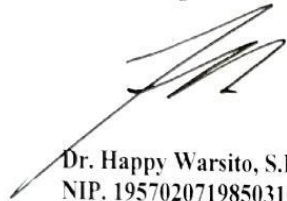
**Nama : Ronggur Sitompul**

**NIM : 02022681721043**

**Telah diuji oleh tim penguji pada ujian tesis dan  
dinyatakan lulus pada hari selasa, tanggal 23 Juli 2019**

Menyetujui:

Pembimbing I



**Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc.**  
NIP. 195702071985031017


Pembimbing II




**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. 1962210251987032002



**Dr. Febrian, S.H., M.S.**  
NIP. 196201311989031001

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

Menyatakan bahwa Tesis dengan judul:

**HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN DI ATAS HAK MILIK YANG JATUH  
KEPADA NEGARA KARENA PENGADAAN TANAH UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM**

**Diajukan Oleh:**

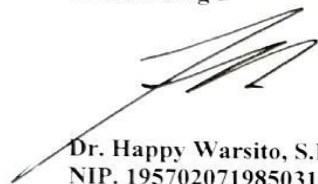
**Nama : Ronggur Sitompul**

**NIM : 02022681721043**

Telah dibaca dengan seksama dan dianggap telah memenuhi standar ilmiah, sebagai tesis jenjang strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Menyetujui:

Pembimbing I



**Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc.**  
NIP. 195702071985031017


Pembimbing II



**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. 1962210251987032002

## **PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS**

Nama : RONGGUR SITOMPUL

Nim : 02022681721043

Alamat: Perumahan Bukit Sejahtera Blok BT-07 Palembang

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn) baik Universitas Sriwijaya maupun diperguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri dan mendapatkan arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat 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 norma yang berlaku.

Palembang, 2019

Yang membuat pernyataan

RONGGUR SITOMPUL  
NIM. 02022681721043

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT, atas rahmad dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan dan menyajikan tesis ini yang berjudul HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN DI ATAS HAK MILIK YANG JATUH KEPADA NEGARA KARENA PENGADAAN TANAH Tesis ini memuat pokok-pokok bahasan mengenai Bagaimana Penyelesaian jika terjadi hapusnya objek hak tanggungan karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Penulis menyadari bahwa pembuatan tesis ini banyak kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki oleh penulis, walaupun telah diusahakan dengan semaksimal mungkin namun segala kemampuan untuk lebih teliti dan sempurna, tetapi masih banyak ditemukan kelemahan atau kekurangan dalam penyusunan tesis ini.

Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun agar tesis ini maupun karya tulis ilmiah lainnya yang akan penulis hasilkan, dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Penulis berharap semoga Allah SWT, melimpahkan rahmad, pahala, dijauhkan segala hambatan, membalas budi baik serta dimudahkan segala urusan kepada yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Palembang, Juli 2019

Penulis

**RONGGUR SITOMPUL, SH**

## DAFTAR ISI

COVER .....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS SETELAH DIUJI .....	iii
HALAMAN ORISINALITAS TESIS .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK (BAHASA INDONESIA) .....	x
ABSTRACT (BAHASA INGGRIS) .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN PERMASALAHAN .....	11
C. TUJUAN PENELITIAN .....	11
D. MANFAAT PENELITIAN.....	12
E. KERANGKA TEORI .....	13
I. <i>GRAND THEORY</i> .....	13
1. 3 Nilai Identitas Hukum.....	13
2. Teori Negara Hukum .....	16
II. <i>MIDDLE RANGE THEORY</i> .....	17
3. Teori Kewenangan.....	17
4. Teori Penghapusan Hak Tanggungan .....	19

III. <i>APPLIED</i> THEORY .....	20
5. Teori Pengadaan Tanah .....	20
F. KERANGKA KONSEPTUAL.....	22
G. METODE PENELITIAN .....	24
1. JENIS PENELITIAN.....	24
2. SIFAT PENELITIAN .....	24
3. PENDEKATAN PENELITIAN .....	24
a. Pendekatan Perundang-Undangan .....	24
b. Pendekatan Konseptual.....	25
c. Pendekatan Filsafat Hukum .....	26
d. Pendekatan Sejarah Hukum .....	26
e. Pendekatan Yuridis Empiris .....	27
f. Pendekatan Futuristik .....	27
4. TEKNIK PENGUMPULAN BAHAN PENELITIAN.....	27
a. Bahan Penelitian Kepustakaan.....	27
b. Bahan Penelitian Lapangan.....	29
5. TEKNIK PENGOLAHAN BAHAN PENELITIAN.....	30
6. TEKNIK ANALISIS BAHAN PENELITIAN DAN PENARIKAN	
KESIMPULAN.....	31

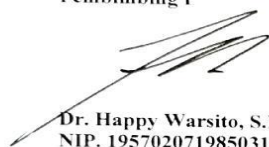
## ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. Tanah negara sama dengan misalnya tanah milik dan hak lainnya, menggambarkan suatu status hubungan hukum tertentu antara objek dan subjeknya. Tetapi diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya, dalam batas-batas yang wajar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan hak-hak disediakan oleh UUPA adalah digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terdapat hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Secara yuridis tanah dapat diberikan hak kepada masyarakat untuk memanfaatkan tanah tersebut. Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah tersebut. Dikarenakan hak milik atas tanah mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat dibebankan pada hak tanggungan sebagai jaminan untuk perjanjian utang piutang. Namun saat hak milik tersebut sedang dalam pemasangan hak tanggungan terjadinya pengadaaan tanah pada objek hak tanggungan tersebut, yang mengakibatkan bank selaku kreditur merasa dirugikan terhadap kondisi tersebut, disebabkan hak milik atas tanah hapus karena jatuh kepada negara. Adanya pengadaaan tanah membuat debitur selaku pemilik hak atas tanah memperoleh ganti rugi. Sehingga penulis melakukan penelitian agar kreditur selaku pemegang jaminan yang memperoleh ganti rugi terhadap hak milik atas tanah tersebut. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode empiris, dengan menggunakan data empiris sebagai rujukan dalam penulisan penelitian. Data empiris diperoleh melalui wawancara dengan kantor pertanahan, bank serta notaris.

**Kata Kunci : Hak Milik Atas Tanah, Hak Tanggungan, Pengadaaan Tanah.**


Menyetujui:

Pembimbing I



**Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc.**  
NIP. 195702071985031017

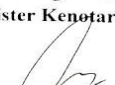
Pembimbing II



**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. 1962210251987032002



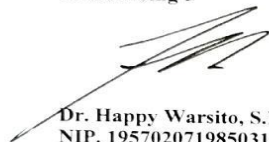
### **ABSTRACT**

The land is a necessity of human life that is very fundamental. Human life as well as activities above the ground so that every time a human is always associated with the land can be said of almost all activities of human life either directly or indirectly always require soil. At the moment the human died, the world still require land for burial So the importance of soil for human life. State land together with for example the land belongs to and other rights, describe a the status of certain legal relations between the object and the subject. But expanded to include also the right over the body of the earth below and the air space above it, within reasonable limits. The land given to and possessed by the person or legal entity with the rights provided by the BAL is used or utilized. He gave and he owned the land with those rights will not be meaningful if its use there is only on the ground as the surface of the earth. Judicially, the land can be granted rights to the community to utilize the land. Property rights is one of the rights of atash such land. Due to property rights to land has economic value that can be charged on the encumbrance as collateral for the debt covenant accounts receivable. However when the freehold is in the installation of encumbrance occurrence of land procurement on the object of encumbrance, which resulted in the bank as a creditor feel aggrieved against the condition, due to property rights to land clear as it falls to the state. The procurement of land to make the debtor as the owner of land rights to obtain redress. So the author conducted the research to the creditor as the holder of the guarantee obtain redress of property rights on the land. Research methods used are empirical methods, using empirical data as a reference in writing research. The empirical Data obtained through interviews with the land office, the bank and the notary.

**Keywords: Encumbrance, Land Procurement, Property Rights to Land.**

Menyetujui:

Pembimbing I



**Dr. Happy Warsito, S.H., M.Sc.**  
NIP. 195702071985031017

Pembimbing II



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

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatann Universitas Sriwijaya,



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.**  
NIP. 1962210251987032002

## A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung mau pun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan.

Tanah negara sama dengan misalnya tanah milik dan hak lainnya, menggambarkan suatu status hubungan hukum tertentu antara objek dan subjeknya. Tanah dalam pengetahuan yuridis dapat diartikan dengan “permukaan bumi”. Tetapi diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya, dalam batas-batas yang wajar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan hak-hak disediakan oleh UUPA adalah digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terdapat hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta. Djambatan. 2007. Hlm 18.

Tanah dalam penguasaannya atau kepemilikannya, harus memiliki bukti secara yuridis tertulis yang sah yaitu sertifikat tanah, sehingga tanah harus di daftarkan kepada instansi berwenang disini adalah Badan Pertanahan Nasional.

Dalam pendaftaran tanah, yang nantinya akan diterbitkan Sertifikat atas hak atas tanah tertentu yang merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tertentu. Selain itu banyak fungsi dari sertifikat atas tanah antara lain :<sup>2</sup>

1. Memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah;
2. Sebagai bukti otentik jika terjadi suatu sengketa tanah;
3. Sebagai dasar jika terjadi suatu peralihan hak atas tanah, seperti jual-beli, tukar menukar, warisan, dan sebagainya;
4. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut;
5. Dengan adanya sertifikat dapat dijadikan sebagai jaminan kepada kreditur (Bank).

Mengenai pengertian istilah tanah negara tersebut A.P. Parlindungan mengatakan:<sup>3</sup>

“Sebenarnya istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak dikenal. Hanyalah tanah yang dikuasai oleh negara. Pasal 1 atau Pasal 2 UUPA juga menyebutkan bahwa

---

<sup>2</sup> R. Soeprapto. Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek. Jakarta. 1986. Hlm. 322

<sup>3</sup> Dalam Majalah Bhumi, No. 07 Tahun 1994, hlm. 17.

tanah yang dikuasai oleh negara merupakan penjabaran dari hak menguasai negara atas bumi, air, dan ruang angkasa. Banyak produk hukum masih menggunakan tanah negara sebagai pemakaian yang keliru. Tanah negara berkonotasi bahwa tanah itu milik negara, padahal kenyataannya tidak demikian. Istilah ini sebagai terjemahan dari *staatsdomein*, sehingga sebenarnya tidak tepat lagi digunakan, dan sebaiknya digunakan istilah tanah yang dikuasai oleh negara seperti diatur oleh UUPA.”

Sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA, hak milik hapus bila :<sup>4</sup>

- a. Tanah jatuh kepada negara;
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. Karena di telantarkan;
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah.

Pasal 27 poin (a) angka 2 dijelaskan bahwa hak milik hapus karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya berkaitan erat dengan kegiatan pengadaan tanah khususnya untuk kepentingan umum.

Dalam halnya tanah sebagai untuk penguasaan tanah khususnya adanya hak atas tanah terhadap suatu tanah, dapat juga diagunkan dan digunakan sebagai jaminan atas suatu hak atas tanah atau sering disebut sebagai hak tanggungan.

---

<sup>4</sup>Prof Boedi Harsono, *Op Cit.* Hlm. 558

Hak tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan paada suatu hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.Pada dasarnya dibebankan pada hak atas tanah.Namun, seringkali terdapat benda-benda berupaa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.<sup>5</sup> Hak tanggungan merupakan bentuk hak jaminan baru yang tertuju atas benda tidak bergerak, khususnya tanah. Benda tidak bergerak terdiri atas 2 (dua) macam yaitu berupa tanah dan bukan tanah.<sup>6</sup>

Pembuatan undang-undang hak tanggungan sebagai salah satu bentuk hak jaminan atas benda atas benda tidak bergerak dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan praktik dalam pembuatan perjanjian pinjam uang atau kredit perbankan. Keberadaan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan rasa aman terhadap kreditor saat pelunasan utang yang diberikan oleh debitur.<sup>7</sup>

Ciri-ciri dari hak tanggungan sendiri terdiri dari yaitu: memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada kreditor-krediturnya; selalu mengikuti

---

<sup>5</sup> Sutedi Adrian, S.H., M.H.. Hukum Hak Tanggungan.Jakarta.Sinar Grafika. 2010. hlm.7.

<sup>6</sup> Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.. Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan).Surabaya. Laksbang Yustita Surabaya. 2017.Hlm.82

<sup>7</sup>*Ibid.*Hlm.80

objeknya dalam tangan siapapun berada; memenuhi asas spesialisitas dan publisitas; dan mudah serta untuk pelaksanaan eksekusinya.<sup>8</sup>

Selanjutnya secara terperinci, Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan asas-asas hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal undang-undang hak tanggungan, yaitu:<sup>9</sup>

1. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
3. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
4. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
5. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
6. Hak tanggungan bersifat *accessoir*.
7. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.
8. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari 1 (satu) utang.
9. Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.
10. Di atas hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan sita oleh pengadilan.

---

<sup>8</sup>Maria SW Soemardjono. Hak Tanggungan dan Fidusia. Bandung. Citra Aditya Bakti. 1996. Hlm.2

<sup>9</sup>Sutan Remy Sjahdeini. Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan. Airlangga University Press. Hlm.3

11. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (asas spesialisitas).
12. Hak tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas).
13. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.
14. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji.
15. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

Terkait dengan pembebanan hak tanggungan, merupakan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki wewenang dalam hal pembuatan akta pemberian hak tanggungan, pembuatan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) dan surat kuasa memberikan hak tanggungan (SKMHT), yang sebenarnya terdapat multitafsir terhadap kewenangan akan hal tersebut karena dapat dilakukan melalui notaris juga.

Sebagai suatu hak yang bersifat accesoir, lahirnya hak tanggungan didasarkan pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Pemberian hak tanggungan didahului oleh janji debitur untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan utang.<sup>10</sup>Janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian yang tak dipisahkan dari perjanjian utang-piutang, kemudian dilakukan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N. *Op Cit.* Hlm. 84.

<sup>11</sup>*ibid.* Hlm 84.

Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT harus sudah ada keyakinan pada notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.

Pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan ini dilakukan apabila nasabah atau debitur yang mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak berupa tanah (hak atas tanah) berikutan atau tidak berikutan dengan benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung, dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan diadakannya perjanjian hak tanggungan, sehingga kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatan lain yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan hak tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan tersebut. Hak tanggungan dinyatakan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi



pendaftarannya. Serta, berakhirnya hak tanggungan berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut :<sup>12</sup>

1. Hapusnya utang itu mengakibatkan hak tanggungan sebagai hak *accessoir* menjadi hapus. Terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut untuk menjamin pelunasan utang dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Sehingga, hapusnya utang tersebut juga menghapuskan hak tanggungan;
2. Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
3. pembersihan hak tanggungan berdasarkan suatu penetapan pengadilan;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Namun, yang perlu diperhatikan apabila sebidang tanah yang terdapat hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan, namun tanah yang dibebani oleh hak tanggungan mengalami pembebasan lahan. Pengadaan tanah menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk

---

<sup>12</sup>*ibid.* hlm 79-80

Pembangunan dan Kepentingan Umum adalah “kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”<sup>13</sup>

Diantara dilema bagaimana perjanjian antara kreditur (bank) dan debitur dalam hak tanggungan seiring dengan objek hak tanggungan tersebut berada dalam proyek pemerintah yang termasuk kawasan pembebasan lahan. Dimana, di satu sisi debitur selaku yang berhutang kepada kreditur, namun di satu sisi objek dari hak tanggungan tersebut akan dilakukan pembebasan lahan oleh pemerintah. Yang jadi perhatian, bagaimana keberadaan perjanjian antara debitur dan kreditur terkait perjanjian hak tanggungan yang objeknya terkena oleh pembebasan lahan. Selain itu, status dari objek hak tanggungan tersebut yang berada dalam penguasaan kreditur, namun harus hapus dikarenakan oleh pembebasan lahan. Selain itu belum ada yang mengatur secara tegas tentang pengadaan tanah terhadap tanah yang masih dipasang hak tanggungan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas penulis tertarik untuk menindak lanjutinya dalam bentuk penelitian. Sehingga penulis ingin mengangkat permasalahan tersebut yang dituangkan kedalam penulisan ilmiah yang berjudul “**ANALISIS YURIDIS HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN ATAS PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**”.

---

<sup>13</sup> Mudakir Iskandar Syah. Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Upaya Hukum Masyarakat yang terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak. Jakarta. Permata Aksara. 2014. Hlm 2.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang diatas penulis mengangkat permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana konsekuensi hapusnya hak tanggungan terhadap perjanjian pokok?
2. Bagaimana kedudukan kreditur dari hapusnya hak tanggungan ?
3. Bagaimana Notaris mengantisipasi hapusnya hak tanggungan?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan yang diharapkan oleh penulis terhadap penulisan tesis ini adalah :

1. Menganalisis bagaimana status hukum dari objek hak tanggungan jika terjadi pembebasan lahan oleh pemerintah;
2. Menganalisis akan hal tentang perlindungan hukum terhadap kreditur yang merupakan selaku pemegang jaminan hak tanggungan;

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

### 1). Manfaat Teoritis

Bermanfaat bagi bidang akademis yaitu dapat memberikan manfaat secara teoritis dalam ilmu hukum khususnya apabila pembebasan lahan terhadap objek tanah yang sedang dipasang hak tanggungan sebagai bahan literature belajar mengajar, bahan untuk penelitian lanjutan bagi penelitian lain. Selain itu dapat memberikan

wawasan dalam mengamati permasalahan yang terjadi di masyarakat serta pengetahuan hukum kenotariatan khususnya dibidang hak tanggungan.

## 2). Manfaat Praktis

- a) Bagi pemilik tanah (debitur), Bank (kreditur) terhadap tanah dipasang hak tanggungan, kemudian tanah tersebut dilakukan pembebasan lahan oleh pemerintah, pemilik tanah mengantisipasi atau mengikuti langkah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam hal pembebasan lahan terhadap objek tersebut.
- b) Aparat hukum khususnya yang berwenang atas pembebasan lahan membuat aturan secara khusus atau tegas mengatur pengadaan tanah terhadap tanah yang dibebankan hak tanggungan.

## **E. KERANGKA TEORI**

### **I. Grand Theory**

#### **1. Teori Keadilan**

Kata keadilan berasal dari kata adil. Dalam bahasa inggris, disebut "*justice*",

bahasa belanda disebut “*rechtvaardig*”. Adil diartikan dapat diterima secara objektif.<sup>14</sup> Keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan) yang adil.<sup>15</sup> Ada tiga pengertian adil yaitu :<sup>16</sup>

1. Tidak berat sebelah atau tidak memihak;
2. Berpihak pada kebenaran
3. Sepatutnya atau tidak sewenang-wenang.

Pengertian tentang keadilan dikemukakan oleh Jhon Stuart Mill dan Notonegoro. Jhon Stuart menyajikan argumennya tentang pengertian keadilan adalah :<sup>17</sup>

“Nama bagi kelas-kelas aturan moral tertentu moral tertentu yang menyoroti kesejahteraan manusia lebih dekat daripada dan karenanya menjadi kewajiban yang lebih absolute-aturan penuntun hidup apa pun yang lain. Keadilan juga merupakan konsepsi di mana kita menemukan salah satu esensinya, yaitu hak yang diberikan kepada individu-mengimplikasikan dan memberikan kesaksian mengenai kewajiban yang lebih mengikat”.

Aristoteles membagi keadilan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :<sup>18</sup>

1. Keadilan dalam arti umum;

---

<sup>14</sup> Algra, dkk. Mula Hukum. (Jakarta: Binacipta, 1983). Hlm. 7.

<sup>15</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989), hlm. 6-7.

<sup>16</sup> Dr. H. Salim HS., S.H., M.S. & Erlies Septiana Nurbani, S.H., LLM. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Jakarta. Rajwali Pers. 2014. Hlm 25.

<sup>17</sup> Karen Lebacqz, *Six Theories of Justice (Teori-Teori)*, Penerjemah Yudi Santoso, (Bandung: Nusa Media, 2011), hlm. 23.

<sup>18</sup> Hans Kelsen, *Dasar-dasar Hukum Normatif*, (Bandung: Nusa Media, 2008), hlm. 146.

## 2. Keadilan dalam arti khusus.

Keadilan dalam arti umum adalah keadilan yang berlaku bagi semua orang. Tidak membeda-bedakan antara orang yang satu dengan yang lainnya. Keadilan dalam arti khusus merupakan keadilan yang berlaku hanya ditujukan pada orang tertentu saja (khusus). Aristoteles mengemukakan 2 (dua) konsep keadilan, yaitu:

1. Hukum;
2. Kesetaraan.

Istilah tidak adil dipakai, baik bagi orang yang melanggar hukum maupun orang yang menerima lebih dari haknya, yaitu orang yang berlaku tidak jujur. Orang yang taat kepada hukum dan orang yang jujur keduanya pasti adil. Sehingga yang adil berarti mereka yang benar menurut hukum dan mereka yang berlaku seimbang atau jujur. Tidak adil berarti mereka yang melanggar hukum atau mereka yang berlaku seimbang atau tidak jujur.

## **II. Middle Theory**

### **2. Teori Perlindungan Hukum**

Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya

sebagai manusia.<sup>19</sup> Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>21</sup>

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Dalam merumuskan prinsip-prinsip

---

<sup>19</sup>Setiono. Rule of Law (Supremasi Hukum). (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004). hlm.3.

<sup>20</sup>Muchsin. Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia. (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2003). hlm.14.

<sup>21</sup>Ibid. hlm.20.

perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideology dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan “rule of The Law”. Dengan menggunakan Konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>22</sup>

### **III. Applied Theory**

#### **3. Teori Perjanjian**

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat (Pasal 1320 KUHPerdata), yaitu :<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya. Bina Ilmu. 1987. hlm.38.

<sup>23</sup> Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. Intermasa. hlm.1.



1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikat diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini juga disebut asas konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri.
2. Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri. Persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Kemudian yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan dibawah pengawasan (curatele), dan orang sakit jiwa.
3. Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian tersebut harus jelas, jadi objek perjanjian tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya kesalahan persepsi.
4. Suatu sebab yang halal. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, yang bersifat memaksa, mengganggu, melanggar ketertiban umum dan atau kesusilaan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penulisan tesis menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian yang merupakan penelitian yang lebih berfokus meneliti suatu fenomena atau keadaan dari objek penelitian secara detail dengan menghimpun kenyataan yang terjadi serta mengembangkan konsep yang ada.<sup>24</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

#### **a) Pendekatan Yuridis Sosiologis**

Metode Pendekatan dalam Penulisan Tesis ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.<sup>25</sup>

#### **b) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang

---

<sup>24</sup> Amiruddin & Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2004.

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia Press. 1986. Hlm 51.

dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan cara memberikan definisi-definisi hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.<sup>26</sup>

### **3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum**

Penulisan tesis dibutuhkan sumber bahan hukum untuk menunjang penulis untuk menyelesaikan penelitian. Data atau bahan yang diperlukan terdiri dari :

#### **1) Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.<sup>27</sup> Bahan hukum primer diperoleh langsung dengan mewawancarai :

1. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang;
2. Kantor Notaris di Palembang;
3. Bank Swasta di Palembang.

#### **2) Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer , seperti hasil penelitian, skripsi, tesis, jurnal hukum, disertasi. Kegunaan bahan hukum

---

<sup>26</sup>Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Prenada Media. 2005. hlm.137.

<sup>27</sup>Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT Raja Grafindo Persada. 2006. Hlm 30.

sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti ke arah mana peneliti melangkah.<sup>28</sup>

### **3) Bahan Hukum Tersier**

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

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

### **a) Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik Pengumpulan bahan hukum dapat ditempuh dengan beberapa metode yaitu :

1. Wawancara adalah situasi peran antara pribadi, bertatap muka ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang telah dibuat untuk diperolehnya jawaban yang sesuai dengan masalah penelitian kepada responden.<sup>29</sup> Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan secara lisan untuk mencapai tujuan yaitu mendapatkan informasi yang akurat dari narasumber yang berkompeten.<sup>30</sup>
2. Teknik dokumentasi adalah pengumpulan data yang berwujud sumber data berbentuk tulisan atau gambar. Sumber tertulis dapat berupa dokumen resmi,

---

<sup>28</sup>Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* hlm.195-196.

<sup>29</sup> Amiruddin. *Op Cit.* Hlm 82.

<sup>30</sup> Burhan Ashsofa. *Metode Penelitian Hukum.* Jakarta. Rineka Cipta. Hlm 95.

buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, dan gambar berupa foto yang terkait dengan permasalahan penelitian.<sup>31</sup>

### **b) Pengolahan Bahan Hukum**

Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah dengan cara:

- 1) Pemeriksaan data (*editing*) yaitu mengkoreksi data yang telah terkumpul apakah sudah cukup lengkap, sudah benar, sudah sesuai (*relevan*) dengan masalah.
- 2) Rekonstruksi data (*reconstructing*), yaitu penyusunan ulang data secara teratur, berurutan dan logis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.
- 3) Sistematisasi data (*systematizing*), yaitu penempatan data menurut kerangka sistematika, pokok bahasan dan sub pokok bahasan berdasarkan urutan masalah.<sup>32</sup>

## **5. Teknik Analisis Bahan Hukum dan Penarikan Kesimpulan**

Penulis dalam menganalisis bahan hukum yang sudah didapat menggunakan metode yang bersifat deskriptif analitis. Analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut

---

<sup>31</sup> Sudarto. *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2002. Hlm 71

<sup>32</sup> Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti. Hlm 125.

meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.<sup>33</sup>

Penarikan kesimpulan dalam penulisan tesis ini menggunakan logika Deduktif, yaitu penalaran yang berlaku umum pada kasus individual dan konkret yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkretisasi, karena hal-hal yang dirumuskan secara umum diterapkan pada keadaan khusus.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup>Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika. hlm.107.

<sup>34</sup> Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang. Bayumedia, Hlm. 248

## Daftar Pustaka

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti. Hlm 125.
- Amiruddin & Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2004.
- Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. PT Raja Grafindo Persada. 2006. Hlm 30.
- Burhan Ashsofa. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Rineka Cipta. Hlm 95.
- E. Utrecht. *Pengertian dalam Hukum Indonesia Cet. Ke-6*. Jakarta. Balai Buku Ichtiar. 1959. hlm.26.
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang. Bayumedia, Hlm. 248
- Maria SW Soemardjono. *Hak Tanggungan dan Fidusia*. Bandung. Citra Aditya Bakti. 1996. Hlm.2
- Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2003).hlm.14.
- Mudakir Iskandar Syah. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Upaya Hukum Masyarakat yang terkena Pembebasan dan Pencabutan Hak*. Jakarta. Permata Aksara. 2014. Hlm 2.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Prenada Media. 2005. *hlm.137*.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya. Bina Ilmu. 1987. hlm.38.
- Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta. Djambatan. 2007. Hlm 18.
- Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan)*. Surabaya. Laksbang Yustita Surabaya. 2017.Hlm.82
- R. Soeprapto. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*. Jakarta. 1986. Hlm. 322  
Dalam Majalah Bhumi, No. 07 Tahun 1994, hlm. 17.
- Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung. Citra Aditya Bakti. 1999, hlm.23.
- Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004).hlm.3.
- Sutan Remy Syahdeini. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi Perbankan*. Airlangga University Press. Hlm.3
- Sutedi Adrian, S.H., M.H.. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta. Sinar Grafika. 2010. hlm.7.

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia Press. 1986. Hlm 51.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. Intermasa.hlm.1.

Sudarto. *Metodologi Penelitian Filsafat*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2002. Hlm 71

Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika. hlm.107.