

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
ATAS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG
SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN (STUDI PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG, NOMOR 140/KTUN/2011)**

BRANDO MICO SEMBIRING

ABSTRACT

The cancellation of the right to land certificate which is being imposed by the collateral right by the decision of the Supreme Court No.140/K/TUN/2011 due to its procedural deficiency in its issuance and this will inflict loss to the creditor because the creditor will lose the object of the collateral of the debtor's credit.

The theory used in analyzing this cancellation of the right to land certificate being imposed by the collateral right by the decision of the Supreme Court No.140/K/TUN/2011 was based on the principles of legal protection developed by Satjipto Raharjo supported by the legal certainty developed by E. Utrecht, and the principles of the legal purpose developed by Van Apeldoorn. This normative juridical study was to analyze the decision of the Supreme Court No.140/K/TUN/2011 and related it to the regulation of legislation, legal documents, and the text books related to the formulation of research problems. The data for this study were obtained through inventorying the basic reason of the decision of the Supreme Court.

The cancellation of the right to land certificate being imposed by the collateral right waived the object of the collateral right, but since the issuance of collateral right because of the credit agreement made by the creditor and the debtor, that even though the collateral right has been waived, it does not mean that all of the debtor's credit or debt was paid off, because it is still bound by the credit agreement made by the creditor and debtor, and all of the debtor's properties both movable and fixed properties, both available and will be available become the responsibility of all contracts.

Keywords: *Legal Protection, Cancellation of Right to Land Certificate, Guarantee of Collateral Right*

I. Pendahuluan

Pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan “ bahwa hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.” Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dapat memberikan kembali

suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai,dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan tanah kepada warganya.¹ Pada Pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa “ hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.” Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah “ hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Apa faktor yang menyebabkan sertipikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan dibatalkan pengadilan pada putusan Mahkamah Agung nomor 140/KTUN/2011?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan dibatalkan pengadilan pada putusan Mahkamah Agung nomor 140/KTUN/2011?

¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana, 2008, hal.30

3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor atas pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan pada putusan Mahkamah Agung nomor 140/KTUN/2011?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui faktor penyebab dibatalkannya sertipikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan pada putusan Mahkamah Agung nomor 140/KTUN/2011.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum atas sertipikat hak milik atas tanah tersebut setelah dibatalkan pengadilan pada putusan Mahkamah Agung nomor 140/KTUN/2011.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditor atas pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan pada putusan Mahkamah Agung nomor 140/KTUN/2011.

II. Metode Penelitian.

Jenis penelitian dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal dan pendekatan yang digunakan adalah *deskriptif analitis*.

Sumber-sumber data penelitian hukum ini berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder serta bahan-bahan hukum tersier.²

² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm.141.

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier atau bahan non hukum.³

Untuk memperoleh data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier peneliti menggunakan alat penelitian studi dokumen / kepustakaan atau penelitian kepustakaan (*library research*) dengan cara mengumpulkan semua peraturan perundangan, dokumen-dokumen hukum dan buku-buku yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian.⁴ Penelitian ini juga didukung oleh penelitian lapangan yaitu data penunjang melalui wawancara dengan informan dari pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

FAKTOR YANG MENYEBABKAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DIBATALKAN PENGADILAN PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 140/KTUN/2011

1. Pengertian Sertipikat Hak Milik

Pengertian sertipikat menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertipikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, kemudian pada Pasal 20 ayat (1)

³Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hlm.156-159.

⁴ *Ibid.*

Undang-Undang Pokok Agraria mendefinisikan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun menurun, terkuat dan terpenuh.

2. Penerbitan Sertipikat Hak Milik

Pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menjelaskan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertipikat diterbitkan oleh kantor pertanahan Kabupaten/Kota, dan pejabat yang menandatangani sertipikat, yaitu :

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertipikat ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat masal, sertipikat ditandatangani oleh kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atas nama kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Milik

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang haknya dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur

dan buku tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarra di pengadilan. Sudah tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu timbul dari surat dan buku tanah tersebut.

4. Pengertian Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan secara jelas bahwa “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satu rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

5. Penyelenggara Pendaftaran Tanah Dan Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistemik

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistemik, kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh panitia adjudikasi berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistemik dibagi menjadi 2 yaitu :⁵

- a. Pendaftaran tanah secara sistemik dalam rangka program pemerintah.

⁵Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2011) hlm.138.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh kepala badan pertanahan nasional.

- b. Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional.

6. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dikenal ada 2 (dua) macam, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

- 1). Sistem Publikasi Positif
- 2) Sistem Publikasi Negatif

7. Faktor Yang Menyebabkan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Dibatalkan Pengadilan Pada Putusan Mahkamah Agung, Nomor 140 K/TUN/2011

Pembatalan sertipikat hak milik pada putusan mahkamah agung, nomor 140 K/TUN/2011), yang mendasari terjadinya pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang disengketakan adalah ketika dalam proses persidangan, pihak BPN tidak dapat menunjukkan suatu alat bukti surat yang menunjukkan adanya suatu susunan panitia adjudikasi yang dibentuk dalam rangka proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah melalui pendaftaran tanah secara sistematis sehingga hakim berpendapat bahwa terdapat kecacatan dalam proses penerbitan sertipikat tersebut.

A. AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG SEDANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DIBATALKAN PENGADILAN PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 140 K/TUN/2011

1. Mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap

Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap didasarkan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang menetapkan bahwa “ proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dilakukan berdasarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan”. Selanjutnya permohonan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, dimana berdasarkan Pasal 59 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, surat permohonan pembatalan tersebut harus dilengkapi dengan:

- a. putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah;
- b. berita acara pelaksanaan eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi;
- c. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

2. Mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi

Dalam proses penanganan atas sertipikat hak milik atas tanah yang cacat hukum administrasi, permohonan diajukan oleh pihak yang berkepentingan/ pemohon atau kuasanya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 64 ayat (1). Selanjutnya menurut Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan menetapkan bahwa “ surat permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data pendukung antara lain:

- a. sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
- b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
- c. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

B. Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Hak Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Dibatalkan Pengadilan Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 140 K/TUN/2011

Dalam pembatalan ini, pihak yang sangat dirugikan adalah PT Sarana Sumut Ventura selaku kreditur, akibat adanya kecacatan dalam proses penerbitan sertipikat hak milik yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan melalui panitia ajudikasinya dalam menerbitkan sertipikat hak milik atas tanah tersebut, kreditur kehilangan barang jaminannya atas hutang debiturnya, hal ini akan sangat merugikan kreditur ketika pihak debitur tersebut melakukan

wanprestasi, karena kreditor kehilangan barang jaminan untuk pelunasan hutang dari si debitur.

Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tidak menyebabkannya suatu utang-piutang antara kreditor dan debitur lantas juga menjadi hapus, karena pada pokoknya yang menyebabkan lahirnya hak tanggungan karena adanya suatu perjanjian utang-piutang yang dibuat kreditor dengan debitur, hanya saja objek hak tanggungannya saja yang menjadi hapus sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) UUHT yang berbunyi bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang.

C. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG SEDANG DIBEBANI HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 140/KTUN/2011

1. Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan

yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁶

2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu:⁷

- a. tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan

Pada Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Jika didasari dari ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan hak sertipikat hak milik yang sedang dijamin maka hapuslah hak debitur atas tanah tersebut dan berarti hak tanggungan terhapus, namun bukan berarti hutang juga terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dari ketentuan Pasal 18 ayat (4) ini yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus. Dengan hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah akan menyebabkan kreditur kehilangan barang jaminan untuk

⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama (Jakarta: Kencana, 2005), hal.13.

⁷Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001), hal.62.

pelunasan utang debitur dan hal tersebut berdampak pada ketika debitur wanprestasi, kreditur tidak bisa lagi melakukan penjualan secara lelang sebagaimana karakteristik dari hak tanggungan, kreditur harus melakukan upaya-upaya hukum lainnya, baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Hapusnya hak tanggungan atas tanah yang menjadi jaminan tersebut mempunyai akibat hukum, yaitu berubahnya posisi kreditur, yang semula berkedudukan sebagai preferen yang mempunyai hak kebendaan kemudian menjadi kreditur konkuren yang mempunyai hak perseorangan.

Dalam sebuah perjanjian yang menimbulkan perikatan pada umumnya selalu terdapat suatu kesepakatan antara kreditur dan debitur atas perikatan yang mereka perbuat. Kreditur telah memberi fasilitas pinjaman hutang kepada debitur dan debitur harus dapat melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur dan apabila debitur tidak mampu melakukan prestasi atas ketentuan perjanjian utang piutang yang dibuat antara debitur dan kreditur, maka harta kekayaan debitur menjadi pelunasan untuk seluruh utangnya kepada kreditur sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijadikan rujukan terhadap permasalahan ini yang mana bunyinya “ bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan. Ketentuan pada Pasal tersebut merupakan suatu asas dalam setiap perikatan, yang mana bahwa setiap hutang harus dilakukan pelunasannya, dan barang bergerak maupun tidak bergerak menjadi tanggungan untuk pelunasannya hutang debitur tersebut, dari ketentuan inilah yang menjadi perlindungan bagi kreditur untuk pelunasan utang debitur.

4. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 140 K/TUN/2011

a. Duduk Perkara

Dalam perkara ini, pihak penggugat merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat hak milik nomor 1756 tertanggal 04 Oktober 2005 karena tanah tersebut merupakan warisan yang dibeli oleh Deka Ginting (suami penggugat) dan penggugat baru mengetahui keberadaan sertipikat tersebut ketika datangnya pihak dari PT Sarana Sumut Ventura yang mencari tuan Insinyur Leonrd Jaya Ginting dalam masalah utang piutang dan baru mengetahui kalau di atas tanah tersebut telah terbit sertipikat atas nama bersama Insinyur Leonard Jaya Ginting dan Insinyur Abraham Ginting karena photocopy sertipikat tersebut diperlihatkan kepada pihak penggugat ketika penggugat datang ke Kantor PT. Sarana Sumut Ventura. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat, Insinyur Leonard Jaya Ginting dan Insinyur Abraham Ginting telah memohonkan penerbitan sertipikat atas tanah tersebut dan telah pula memasang hak tanggungan kepada PT. Sarana Sumut Ventura, bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan penggugat, Insinyur Leonard Jaya Ginting dan Insinyur Abraham Ginting telah memohonkan penerbitan sertipikat atas tanah tersebut dan telah pula memasang hak tanggungan kepada PT. Sarana Sumut Ventura, bahwa karena para penggugat merupakan ahli waris yang sah dari almarhum Deka Ginting maka seharusnya penggugat harus terlebih dahulu memberikan ijin kepada Insinyur Leonard Jaya Ginting dan Insinyur Abraham Ginting untuk penerbitan sertipikat tersebut. Selanjutnya pihak PT Sarana Sumut Ventura selaku tergugat intervensi 1 ikut berpekara dalam persidangan tersebut guna membela kepentingannya terhadap tanah yang sedang disengketakan tersebut, tergugat intervensi 1 mendalilkan bahwa telah

dibuat perjanjian hutang piutang antara tergugat intervensi 1 dengan Insinyur Leonard Jaya Ginting dan Insinyur Abraham Ginting yang dibuktikan dengan surat perjanjian pembayaran dengan pola bagi hasil nomor 17 tertanggal 20 Juni 2007, kemudian guna menjamin pembayaran kembali seluruh hutang dari tergugat intervensi 2 yakni Insinyur Leonard Jaya Ginting dan Insinyur Abraham Ginting turut dibuat jaminan sertipikat hak milik nomor 1756 dan objek tersebut telah menjadi hak tanggungan yang pemegangnya terdaftar atas nama PT. Saarana Sumut Ventura.

Selanjutnya di dalam persidangan pihak penggugat menghadirkan seorang saksi yang tempat tinggalnya berdekatan dengan objek perkara tersebut yang memberikan keterangan bahwa pihak tergugat tidak pernah melakukan pengukuran terhadap objek tanah yang disengketakan tersebut, kemudian untuk mendapatkan kebenaran materil majelis hakim melakukan siding pemeriksaan setempat dilokasi tanah tersebut dan para tergugat tidak ada mengajukan saksi-saksi dalam persidangan tersebut. Dari seluruh hasil pemeriksaan di dalam persidangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam putusannya memutuskan bahwa mengabulkan gugatan para penggugat dan menyatakan batal sertipikat hak milik nomor 1756 yang terdaftar atas nama Ir. Leonard Jaya Ginting dan Ir. Abraham Ginting karena dalam proses penerbitannya mengandung kesalahan/cacat/kekurangan dari segi yuridis karena pihak tergugat tidak ada menunjukkan adanya satu alat bukti surat yang menunjukkan adanya susunan panitia adjudikasi yang dibentuk oleh tergugat dalam rangka proses penerbitan sertifikat tersebut dan selanjutnya dikaitkan dengan keterangan saksi yang menyatakan tidak pernah ada dilakukannya pengukuran oleh pihak tergugat di atas tanah yang

menjadi sengketa tersebut, dan pihak tergugat tidak ada mengajukan surat bukti berupa penetapan batas-batas tanah dan tidak adanya bukti pengumuman yang dilakukan oleh pihak tergugat. Selanjutnya pihak tergugat melakukan upaya hukum Banding atas putusan tersebut dan dalam pada putusan Banding pihak Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, selanjutnya pihak tergugat melakukan upaya hukum Kasasi dan majelis hakim menolak permohonan Kasasi para tergugat.

b. Analisis

Pendaftaran tanah secara sistematis, tugas dan wewenangnya di berikan kepada tim adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri dalam pelaksanaannya karena objek yang didaftarkan tersebut biasanya dilakukan secara massal maka dibentuklah tim adjudikasi untuk melakukan pendaftarannya agar segala aktifitas yang ada pada Kantor Badan Pertanahan Kota Medan tidak terganggu dan sudah pasti dalam memberikan tugas dan wewenang kepada panitia adjudikasi pasti memiliki surat tugas untuk melaksanakan kegiatan tersebut namun pada proses persidangan pihak tergugat yakni Badan Pertanahan Kota Medan tidak ada menunjukkan adanya suatu bukti tentang adanya surat adanya rencana kerja yang dilakukan oleh panitia adjudikasi, sehingga hakim berpendapat bahwa pada proses pendaftarannya tidak dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, selanjutnya pihak tergugat juga tidak bisa menunjukkan adanya suatu bukti tentang penetapan batas-batas tanah dan dikuatkan dengan keterangan saksi, bahwa tidak pernah terjadinya pengukuran dan tidak pernah dilakukannya pengumuman dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis sehingga hakim berpendapat bahwa pihak tergugat yakni Badan Pertanahan Kota Medan dalam proses penerbitan sertipikat

tersebut belum memenuhi ketentuan/prosedur dalam proses penerbitan sertipikat tersebut sebagaimana yang ditentukan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni :

1. penetapan Lokasi, dalam hal ini ditetapkan oleh Menteri
2. persiapan, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran
3. pembentukan Ajudikasi dan Satuan Tugas
4. penyuluhan, dalam hal ini dilakukan sebelum dimulainya ajudikasi dan berkordinasi dengan instansi yang terkait
5. pengumpulan data fisik, dalam hal ini dilakukan penetapan batas-batas dan dipasangkan tanda-tanda dan setelah itu dilakukan pengukuran
6. pengumpulan data yuridis, dalam hal ini pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan/penguasaan tanah
7. pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya
8. penegasan konversi
9. pembukuan hak
- 10.penerbitan sertipikat
- 11.penyerahan hasil kegiatan, dalam hal ini ketua ajudikasi menyerahkan hasil kegiatan dengan berita acara serah terima kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan yang dijelaskan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut maka proses penerbitan sertipikat hak milik nomor 1756 yang terdaftar atas nama

Ir. Leonard Jaya Ginting dan Ir. Abraham Ginting mengandung kesalahan dalam proses pendaftarannya, hal tersebut dibuktikan dengan tidak adanya bukti berupa warkah yang ditunjukkan oleh pihak Badan Pertanahan Kota Medan ketika bersidang di pengadilan sebagai bentuk bukti bahwa penerbitan sertipikat tersebut sudah sesuai dengan ketentuan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut.

Sertipikat hak milik nomor 1756 yang terdaftar atas nama Ir. Leonard Jaya Ginting dan Ir. Abraham Ginting telah dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan atas hutangnya Ir. Leonard Jaya Ginting dan Ir. Abraham Ginting. Pihak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan sangat dirugikan atas pembatalan sertipikat hak milik tersebut karena kreditur kehilangan barang jaminannya yang berdampak ketika debitur melakukan wanprestasi, kreditur kehilangan haknya untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut dikarenakan berdasarkan putusan tersebut hak atas tanah hak milik yang sedang dibebani hak tanggungan tersebut bukanlah milik debitur lagi sehingga menyebabkan objek hak tanggungan terhapus.

Pada Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Jika didasari dari ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan hak sertipikat hak milik yang sedang dijaminakan maka hapuslah hak debitur atas tanah tersebut dan berarti hak tanggungan terhapus, namun bukan berarti hutang juga terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak

menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah akan menyebabkan kreditur kehilangan barang jaminan untuk pelunasan utang debitur dan hal tersebut berdampak pada ketika debitur wanprestasi.

Pada Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Jika didasari dari ketentuan ini maka dengan adanya pembatalan hak sertipikat hak milik yang sedang dijamin maka hapuslah hak debitur atas tanah tersebut dan berarti hak tanggungan terhapus, namun bukan berarti hutang juga terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 18 ayat (4) bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah akan menyebabkan kreditur kehilangan barang jaminan untuk pelunasan utang debitur dan hal tersebut berdampak pada ketika debitur wanprestasi.

Lahirnya hak tanggungan karena adanya perjanjian pokok yang dibuat kreditur dengan debitur, maka debitur harus dapat melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur atas fasilitas uang yang telah diberikan kreditur kepada debitur, maka apabila debitur tidak mampu melakukan prestasi atas ketentuan perjanjian utang piutang yang dibuat antara debitur dan kreditur tersebut, maka harta kekayaan debitur menjadi pelunasan untuk seluruh utangnya kepada kreditur sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijadikan rujukan terhadap permasalahan ini yang mana bunyinya “ bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang

bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya dalam tesis ini, maka dapatlah disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor yang menyebabkan batalnya sertipikat hak milik milik nomor 1756 tertanggal 04 Oktober 2005, Surat ukur tanggal 13 September 2005 seluas 1981 M2 (meter persegi) yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Mangga yang sedang dibebani hak tanggungan tersebut karena pihak Badan Pertanahan Kota Medan tidak ada membentuk susunan rencana kerja dan susunan panitia adjudikasi untuk melakukan pendaftaran tanah sistematis tersebut, dan pihak Badan Pertanahan Kota Medan tidak ada melakukan pengukuran atas objek tanah tersebut ketika melakukan pendaftarannya, dan tidak dilakukannya pengumuman dari hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis hal tersebut sebagaimana yang dimaksud pada putusan hakim yang memutuskan bahwa telah terjadi kesalahan yuridis dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah tersebut.
2. Akibat hukum dari pembatalan sertipikat hak milik tersebut yang menjadi dasar bagi pihak penggugat untuk mengajukan permohonan pembatalan kepada pihak Badan Pertanahan Kota Medan. Akibat hukum lainnya dari pembatalan sertipikat hak milik tersebut, bahwa karena berdasarkan putusan tersebut memutuskan debitur bukanlah pemilik yang sah atas tanah tersebut maka hapuslah hak debitur terhadap tanah tersebut, dan hal tersebut berdampak pada pihak lain

yaitu PT. Sarana Sumut Ventura selaku kreditur karena objek tanah hak milik tersebut sedang dijaminkan oleh pihak debitur dengan dibebani hak tanggungan atas hutang-hutang debitur.

3. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan berakibat pada hapusnya hak tanggungan, namun hak tanggungan adalah ikutan dari adanya perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur maka walaupun terjadi pembatalan sertipikat hak milik yang sedang dibebani hak tanggungan yang berakibat hapusnya hak tanggungan tidak menyebabkan hutang si debitur menjadi lunas. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah akan menyebabkan kreditur tidak bisa lagi melakukan penjualan secara lelang sebagaimana karakteristik dari Hak Tanggungan. Lahirnya hak tanggungan karena adanya perjanjian pokok yang dibuat kreditur dengan debitur, maka debitur harus dapat melunasi hutang-hutangnya kepada kreditur atas fasilitas uang yang telah diberikan kreditur kepada debitur, maka apabila debitur tidak mampu melakukan prestasi atas ketentuan perjanjian utang piutang yang dibuat antara debitur dan kreditur tersebut, maka harta kekayaan debitur menjadi pelunasan untuk seluruh utangnya kepada kreditur sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijadikan rujukan terhadap permasalahan ini yang mana bunyinya “ bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan.

B. Saran.

1. Badan Pertanahan Nasional harus dapat mempertanggung jawabkan segala tindakan yang telah mereka lakukan dan menyimpan bukti

bukti atas tindakan yang telah mereka lakukan dalam pendaftaran tanah, dimulai dari adanya bukti surat pembentukan panitia adjudikas, bukti surat penetapan batas-batas tanah, bukti surat pengukuran, bukti surat pengumuman sampai bukti surat penerbitan sertipikat harus disimpan sebaik-baiknya, agar ketika ada gugatan dari pihak lain pihak Badan Pertanahan Nasional dapat membuktikan bahwa Badan Pertanahan Nasional sudah menerbitkan sertipikat tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memberikan suatu sanksi kepada pejabat yang melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut berupa pemecatan ataupun pencopotan jabatan guna mencegah perbuatan yang semena-mena yang dilakukan oleh pejabat yang melaksanakan pendaftaran tanah tersebut.

2. Pemerintah harus membuat suatu payung hukum dalam suatu peraturan baik dalam dengan merevisi Undang-Undang Hak Tanggungan maupun dibuat suatu peraturan pelaksana dari Hak Tanggungan yang dapat memberikan perlindungan kepada kreditur ketika hapusnya hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, salah satunya dengan membuat suatu aturan yang menegaskan bahwa ketika hapusnya hak tanggungan karena cacat administrasi dalam proses pendaftarannya maka debitur harus memberikan jaminan pengganti kepada kreditur guna pelunasan hutang debitur agar kedudukan dan karakteristik hak tanggungan tetap terjaga.
3. Dalam rangka melindungi kepentingan kreditur terhadap permasalahan ini maka dalam perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur dibuatlah klausula di dalam akta perjanjian kredit yang menegaskan bahwa hutang tersebut dapat ditagih dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas apabila si debitur dinyatakan debitor dinyatakan tidak memiliki kewenangan terhadap objek jaminannya tersebut, dan debitor kehilangan hak untuk mengurus harta bendanya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana, 2008.

Marzuki Mahmud Peter, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005).

ND Fajar Mukti dan Achmad Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010).

Santoso, Urip, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2011.

Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Jakarta, Kencana, 2005.

Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001

Ali Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Teory) Dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana, 2012).