



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK SEBAGAI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TELAH DIBATALKAN OLEH PENGADILAN DAN SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (Studi Putusan Nomor: 31 K/TUN/2020)**

***LEGAL PROTECTION FOR BANKS AS CREDITORS HOLDING CREDIT RIGHTS ON CERTIFICATES OF OWNERSHIP THAT HAVE BEEN CANCELLED BY THE COURT AND HAVE FIXED LEGAL FORCE (Study of Decision Number 31 K/TUN/2020)***

**Jhonson Datmalem Siahaan<sup>1</sup>, Edi Ikhsan<sup>2</sup>, Rudy Haposan Siahaan<sup>3</sup>**

Jurusan Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum USU

Email: [siahaanjhonson97@gmail.com](mailto:siahaanjhonson97@gmail.com)<sup>1</sup>, [edi1@usu.ac.id](mailto:edi1@usu.ac.id)<sup>2</sup>, [rudyhapo.usu@gmail.com](mailto:rudyhapo.usu@gmail.com)<sup>3</sup>

**Article Info**

**Article history :**

Received : 29-10-2024

Revised : 30-10-2024

Accepted : 02-11-2024

Published : 04-11-2024

**Abstract**

*One of the legal issues regarding the elimination of land rights burdened with mortgage rights is due to overlapping ownership certificates, in which case there are duplicate certificates in the same object, the cancellation of ownership certificates that have been decided by the PTUN, resulting in the cancellation of mortgage rights. One example is based on PTUN Decision Number 31 K/TUN/2020. The nature of the research is descriptive, the type of normative legal research. The data source used is secondary data. Collection of literature study data (library research data collection tool document study. Data analysis using qualitative methods. The bank which is the creditor holding the collateral rights must lose its rights to the object of the collateral rights, which the bank is no longer entitled to execute the object of the collateral rights, so that the bank in this case does not get how legal certainty regarding the cancellation of the collateral rights, which in this case the bank is the party that is harmed if the debtor defaults on the payment of his debt, which should be the bank Preferred creditor eventually becomes a creditor whose position is no longer prioritized. Based on the problem of the case of protection for creditors against the cancellation of certificates that have been charged with collateral rights, the author uses the theory of legal protection as an analytical tool in analyzing how the protection should be enforced and which will be made to protect the bank as a creditor which in this case is the injured party. Protection for Mortgage Holders must not be negated, so it is necessary to find a solution to this problem so that the interests of the Mortgage Holder or Creditor are maintained even though the Land Rights have been canceled by a court that has permanent legal force.*

**Keywords: Law, Creditors, Permanent Law**

**Abstrak**

Salah satunya persoalan hukum tentang hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah akibat terjadinya tumpang tindih sertipikat hak milik, yang mana dalam hal ini adanya sertipikat ganda diobjek yang sama, adanya pembatalan sertipikat hak milik yang sudah diputus oleh PTUN, mengakibatkan batalnya hak tanggungan. Salah satu contoh berdasarkan Putusan PTUN Nomor 31 K/TUN/2020. Sifat penelitian deskriptif, jenis penelitian hukum normative. Sumber data yang digunakan data sekunder. Pengumpulan data studi kepustakaan (library research alat pengumpulan data studi dokumen. Analisis data menggunakan metode kualitatif. Bank yang merupakan kreditur pemegang hak jaminan harus kehilangan haknya terhadap objek hak tanggungan, yang mana bank tidak berhak lagi mengeksekusi objek hak tanggungan, sehingga



bank dalam kasus ini tidak mendapatkan bagaimana kepastian hukum terhadap pembatalan hak tanggungan tersebut, yang mana dalam hal ini bank adalah pihak yang dirugikan apabila debitor cidera janji terhadap pelunasan hutangnya, yang seharusnya bank adalah kreditur Preferent pada akhirnya menjadi kreditur yang tidak diutamakan lagi kedudukannya. Berdasarkan permasalahan kasus perlindungan terhadap kreditur terhadap pembatalan sertifikat yang telah dibebankan hak tanggungan maka penulis memakai teori perlindungan hukum sebagai pisau analisis dalam menganalisa bagaimana seharusnya perlindungan yang diberlakukan dan yang akan dibuat guna melindungi bank selaku kreditur yang dalam kasus ini adalah pihak yang dirugikan. Perlindungan terhadap Pemegang Hak Tanggungan tidak boleh dinegasikan, sehingga perlu dicari solusi atas permasalahan ini agar kepentingan Pemegang Hak Tanggungan atau Kreditur tetap terjaga walaupun Hak Atas Tanah telah dibatalkan oleh pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

**Kata Kunci : Hukum, Kreditur, Hukum Tetap**

## **PENDAHULUAN**

Salah satu bukti nyata kasus dari pembatalan sertipikat hak milik yang sudah dibebankan hak tanggungan namun terjadi tumpang tindih yaitu pada putusan Mahkamah Agung Nomor 31 K/TUN/2020.

Perkara ini berawal dari PENGGUGAT membeli sebidang tanah di Kelurahan Cipayung dari Supardi bin Sandinama, berdasarkan Akta Jual-Beli tertanggal 19 April 1983, Nomor: Ctc.031./04/1983. Notaris Chusu Nuduri Atmadiredja, S.H., PPAT Wilayah Kecamatan Tangerang, Ciputat dan Ciledug. Kemudian, Penggugat mendaftarkan peralihan Hak atas sebidang tanah tersebut di Kantor Agraria Kabupaten Tangerang dan pada 20 Mei 1983, terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 344/ Desa Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Gambar Situasi Nomor : 727 tanggal 7 September 1971, Luas 500 M2 (Lima Ratus Meter Persegi), atas nama Afifi Ahmad milik (Penggugat), ternyata tanah pekarangan yang telah dibeli oleh PENGGUGAT telah terbit Sertipikat baru atas nama orang lain. Dengan demikian, telah terjadi Over Lapping /tumpang tindih Sertipikat diatas satu bidang tanah pekarangan, Sertipikat pertama, Sertipikat Hak Milik Nomor : 344/ Desa Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Gambar Situasi Nomor 727 tanggal 7 September 1971, Luas 500 Meter2 (Lima Ratus Meter Persegi), diterbitkan tanggal 20 Mei 1983, atas nama Afifi Ahmad/PENGGUGAT dan Sertipikat kedua, Sertipikat Hak Milik Nomor : 3082/Desa Cipayung, Surat Ukur Nomor: 00185/Cipayung/2014 tanggal 05 Agustus 2014, Luas 500 Meter2 (Lima Ratus Meter Persegi), diterbitkan tanggal 05 Agustus 2014, dengan pemilik asal atas nama Muhamad Elief, terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan

Selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 3082/Desa Cipayung telah dimatikan karena telah dipecah habis menjadi 3 (tiga) bagian yaitu (berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 51/2016 tanggal 25 Mei 2016 terjadi peralihan hak menjadi pemegang hak atas nama Qalam Teddy Filianda. Pengadilan Tata Usaha Serang dalam putusan Nomor 33/G/2018/PTUN-SRG menjatuhkan putusan untuk mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, menyatakan batal sertipikat-sertipikat keputusan objek sengketa, mewajibkan kepada tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah surat-surat keputusan objek sengketa dan menghukum tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp. 6.387.000,- (enam juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).



Putusan NOMOR 205/B/2019/PT.TUN.JKT dalam putusannya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 33/G/2018/PTUN-SRG, tanggal 30 April 2019 yang dimohonkan banding.

Putusan Mahkamah Nomor 31 K/TUN/2020 menyatakan Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: I. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, II. Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Dan III. Qalam Tedy Filianda dan menghukum permohonan kasasi I, II dan III membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

### **Rumusan Masalah**

1. Mengapa sertifikat hak milik yang telah dibebankan hak tanggungan dapat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara?
2. Bagaimana pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 31 K/TUN/2020 terkait dengan pembatalan sertifikat hak milik yang sudah dibebankan hak tanggungan?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan atas sertifikat hak milik yang telah dibatalkan oleh pengadilan dan sudah berkekuatan hukum tetap (Studi Putusan Nomor 31 K/TUN/2020)?

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, Jenis penelitian ini adalah penelitian ilmu hukum normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Teknik pengumpulan data dalam penelitian *library research* berupa studi dokumenter. Terkait penarikan kesimpulan pada penelitian ini menggunakan metode deduktif.

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Sertipikat Hak Milik Yang Telah Dibebankan Hak Tanggungan Dapat Dibatalkan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara**

Hak Tanggungan memiliki sifat-sifat istimewa hak kebendaan yang telah disebutkan sebelumnya, bilamana hak atas tanah itu hapus, maka berakhirilah Hak Tanggungan yang akan diikuti berubahnya status kreditor preferen menjadi kreditor konkuren. Hal ini membawa kreditor pada posisi yang rawan akan perlindungan yang komprehensif. Keadaan yang dapat membawa kreditor dalam keadaan yang cukup rawan ini ternyata difasilitasi oleh pembentuk Undang-Undang juga, awal mula fasilitas perlindungan kreditor atas hilangnya hak atas tanah ini terlihat dalam Penjelasan Pasal 18 UU alinea (3) UUHT yang menegaskan bahwa: Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.



Ketentuan diatas memberikan jalan bagi kreditor untuk dapat melakukan upaya hukum penangkal resiko agar hak atas tanah tersebut tidak hilang sehingga tetap melekat sebagai obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Untuk itu kreditor perlu melakukan upaya hukum sebagai perwujudan nyata dari kesempatan yang diberikan oleh Penjelasan Pasal 18 UUHT tersebut guna melindungi posisinya dan hak nya dalam hal pelunasan hutang.

Dalam hapusnya hak atas tanah yang di jadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, hanya akan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan tetapi tidak mengakibatkan hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (jika utangnya masih ada). Dimana utang tersebut tetap ada namun utang tersebut tidak lagi di jamin dengan jaminan khusus yaitu Hak Tanggungan, sehingga kedudukan dari kreditor bukan lagi sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan yang memiliki keistimewaan sebagai kreditor *preference* melainkan kedudukannya berubah menjadi kreditor *konkuren*. Kondisi ini mengakibatkan kedudukan kreditor menjadi lemah karena utangnya belum di lunasi. terhapusnya hak atas tanah dimana dibebani HT tidak serta merta mengakibatkan hilangnya hutang yang dijamin pelunasannya oleh peminjam.

Salah satu contoh kasus pembatalan sertifikat hak milik yang telah dibebankan hak tanggungan yaitu berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 31 K/TUN/2020, pembatalan tersebut terjadi berawal karena adanya gugatan dari Afifi Ahmad Taudjidi melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dan Qalam Tedy Filianda, dalam kasus ini Afifi Ahmad Taudjidi merupakan pemilik tanah yang menjadi objek sengketa, penggugat memperoleh tanah tersebut melalui jual beli dengan Supardi bin Sandinama berdasarkan akte jual beli tertanggal 19 April 1983 Nomor: Ctc.031./04/1983. Notaris Chusu Nuduri Atmadiredja, S.H., PPAT Wilayah Kecamatan Tangerang, Ciputat dan Ciledug. Kemudian, PENGGUGAT mendaftarkan peralihan Hak atas sebidang tanah tersebut di Kantor Agraria Kabupaten Tangerang dan pada 20 Mei 1983, terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 344/ Desa Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Gambar Situasi Nomor : 727 tanggal 7 September 1971, Luas 500 M2 (Lima Ratus Meter Persegi), atas nama Afifi Ahmad milik (Penggugat).

Bahwa, Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 344/ Desa Cipayung semula berada di wilayah Kantor Pertanahan/Agraria Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat kini berubah wilayah Yurisdiksinya menjadi Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten sehingga setelah terjadi pemekaran wilayah Provinsi Jawa Barat menjadi Provinsi Jawa Barat dan Provinsi Banten, maka Yurisdiksi yang menangani Pendaftaran Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 344/ Desa Cipayung, atas nama Afifi Ahmad Luas 500 M2 (Lima Ratus Meter Persegi), tertanggal 20 Mei 1983, masuk wilayah Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, namun pada saat akan dilakukan Plotting diatas tanah PENGGUGAT oleh Sdr. Arif, Staf Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada tanggal 13 September 2018, ternyata tanah pekarangan yang telah dibeli oleh PENGGUGAT telah terbit Sertipikat baru atas nama orang lain yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 3082/Desa Cipayung, Surat Ukur Nomor: 00185/Cipayung/2014 tanggal 05 Agustus 2014, Luas 500 Meter<sup>2</sup> (Lima Ratus Meter Persegi), diterbitkan tanggal 05 Agustus 2014, dengan pemilik asal atas nama Muhamad Elief,



terletak di Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan Dengan demikian, telah terjadi *Over Lapping* / tumpang tindih Sertipikat diatas satu bidang tanah pekarangan.

Dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 3082/Desa Cipayung dan telah dimatikan karena telah dipecah habis menjadi 3 (tiga) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 3594/ Desa Cipayung, atas nama Qalam Tedy Filianda, Sertipikat Hak Milik Nomor : 3595/ Desa Cipayung atas nama Rusman, Sarjana Ekonomi, saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Nomor: 6648/2017, atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, Sertipikat Hak Milik Nomor : 3596/ Desa Cipayung nama Rusman, Sarjana Ekonomi, saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Nomor: 4467/2017, atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk;

Akibat dari adanya tumpang tindih pada sertifikat hak milik maka Pengadilan Tata Usaha membatalkan Objek yang disengketakan, sehingga sertifikat yang sudah dibebankan hak tanggungan yang merupakan objek sengketa pun harus secara otomatis juga akan batal.

## **2. Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 31 K/Tun/2020 Terkait Dengan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Yang Sudah Dibebankan Hak Tanggungan**

Salah satu sengketa tanah berkaitan dengan pembatalan hak atas tanah yang diselesaikan melalui jalur peradilan khususnya pada Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 31 K/TUN/2020, yang mana dalam kasus ini dimenangkan oleh Afifi AHMAD TAUDJIDI (Penggugat) yang merupakan pemilik terdahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 344/ Desa Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yang mana setelah dikemudian hari ternyata terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 3082/ Desa Cipayung atas nama Muhamad Elief yang kemudian SHM tersebut dimatikan kemudian dipecah menjadi 3 bagian, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3594/ Desa Cipayung atas nama Qalam Tedy Filianda, Sertipikat Hak Milik Nomor: 3595/ Desa Cipayung atas nama Rusman saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Nomor: 6648/2017, atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk; dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3596 / Desa Cipayung atas nama Rusman, saat ini sedang dibebani Hak Tanggungan Nomor: 4467/2017 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk; yang mana Sertipikat ketiga tersebut menjadi Objek Sengketa, sehingga majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan Pembatalan terhadap Sertipikat ketiga tersebut serta Mewajibkan Kepada Tergugat Untuk Mencabut dan Mencoret Dari Daftar Buku Tanah Surat-Surat Keputusan Objek Sengketa.

Tergugat yang dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan untuk selanjutnya harus mentaati Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah berkekuatan hukum tetap, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Pasal 1 angka (12) menegaskan mengenai rumusan pembatalan hak atas tanah, yaitu Pembatalan keputusan mengenai suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sedangkan dalam Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, pengertian dari pembatalan hak atas tanah



yaitu, Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan 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, sudah diatur bagaimana Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap yang terdapat pada Pasal 124 sampai dengan Pasal 133.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kaitan pembatalan sertipikat menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, terdapat 2 (dua) cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan yakni dapat dilakukan dan dilaksanakan oleh BPN sebagai lembaga pemerintah dan juga dapat dilakukan melalui peradilan. Kemudian Berdasarkan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan bahwa mengenai keputusan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat wewenang, prosedur, dan substansi, keputusan pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan, atasan pejabat yang menetapkan keputusan, atas putusan pengadilan. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 37 sampai dengan Pasal 42 juga merupakan Pembatalan Produk Hukum Sebagai Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Jika dikaitkan dengan pendaftaran tanah kita menganut sistem publikasi negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu dapat memberikan alat-alat bukti yang cukup kuat. Pendaftaran hak diselenggarakan dengan daftar-daftar umum. Terdaftarinya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut haknya kembali yang telah dialihkan tanpa pengetahuannya.

Sehingga dalam hal ini Afifi Ahmad Taudjidi yang merupakan penggugat dibenarkan untuk melakukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan (Tergugat), PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Tergugat II Intervensi) dan Qalam Tedy Filianda (Tergugat II Intervensi 2), yang mana dalam kasus ini Afifi Ahmad Taudjidi adalah pihak yang dimenangkan didalam Putusan PTUN, namun dalam hal ini ada pihak yang dirugikan akibat pembatalan dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 3595/ Desa Cipayung atas nama Rusman dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3596 / Desa Cipayung atas nama Rusman, yang saat ini sudah dibebankan hak tanggungan di PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang berkedudukan di Jln. Danau Sunter Utara Blok C2, No. 3 Sunter Agung, Jakarta Utara.



Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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 milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.” Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Namun dikarenakan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik Yang sudah dibebankan hak tanggungan, maka Bank yang merupakan kreditor pemegang hak jaminan harus kehilangan haknya terhadap objek hak tanggungan, yang mana bank tidak berhak lagi mengeksekusi objek hak tanggungan, sehingga bank dalam kasus ini tidak mendapat bagaimana kepastian hukum terhadap pembatalan hak tanggungan tersebut, yang mana dalam hal ini bank adalah pihak yang dirugikan apabila debitur cidera janji terhadap pelunasan hutangnya, yang seharusnya bank adalah kreditor *Preference* pada akhirnya menjadi kreditor yang tidak diutamakan lagi kedudukannya.

Dasar Hukum kreditor preferen terdapat dalam Pasal 1132 jo. 1133 BW dimana kreditor pemegang jaminan kebendaan memiliki hak istimewa untuk didahulukan dari kreditor lainnya. Selain mendapat keistimewaan dalam hal pelunasannya, kreditor pemegang jaminan kebendaan memiliki hak eksekutorial terhadap obyek jaminan jika debitur cidera janji terhadap perjanjian utang piutang yang sebelumnya telah disepakati. Dimana hukum jaminan memberi hak istimewa kepada kreditor dari kreditor lainnya untuk mengeksekusi obyek jaminan sekalipun debitur dinyatakan pailit. Hak jaminan kebendaan yang dimiliki oleh kreditor pemegang hak kebendaan tersebut memberikan kewenangan bagi kreditor tersebut untuk menjual secara lelang kebendaan yang dijaminan kepadanya untuk selanjutnya memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya dari hasil penjualan kebendaan yang dijaminan kepadanya tersebut, sehingga hal ini menyebabkan bank tidak memiliki kepastian hukum terhadap objek jaminan yang sudah dibatalkan untuk pelunasan hutang.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu (Syahrani, *Loc.Cit*). Teori kepastian hukum merupakan menjadi pisau analisis maupun dasar teori bagi penulis yang mana dalam penelitian ini belum ada pengaturan khusus maupun aturan secara eksplisit yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk menjamin bagaimana kepastian terhadap langkah yang akan ditempuh perbankan selaku kreditor untuk mencegah



kerugian yang dialami perbankan akibat batalnya hak tanggungan, yang mana hak tanggungan merupakan dasar hukum bagi perbankan untuk mengeksekusi agunan apabila debitur tidak bertekad baik, maka dengan itu perlu adanya perhatian khusus oleh pemerintah bagi kreditur atau pemegang hak tanggungan yang sudah bertekad baik, sehingga ada jaminan hukum ataupun kepastian hukum yang didapatkan oleh kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, dan dengan demikian krediturpun akan merasa aman dan memiliki kepastian hukum.

### **3. Perlindungan Hukum Terhadap Bank Sebagai Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik Yang Telah Dibatalkan Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Dan Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Studi Putusan Nomor 31 K/ Tun/2020)**

Perlindungan terhadap kepentingan Kreditur tanpa adanya Hak Tanggungan, maka kedudukan Kreditur yang semula memiliki hak preferen dengan Hak Tanggungan menjadi Kreditur konkuren. Kreditur konkuren tidak memiliki suatu jaminan khusus dari Debitur atas utang-piutang yang dibuatnya, sehingga atasnya berlaku ketentuan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata memberikan ketentuan pengamanan kredit yang dapat diupayakan oleh kreditor atas pembatalan hak tanggungan tersebut, yakni dengan mengembalikan pada jaminan umum. Pasal 1131 memuat ketentuan, bahwa “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Bentuk perlindungan hukum lain yang dapat digunakan adalah dengan menggunakan perlindungan hukum yang represif, dengan dibatalkan dan dicoretnya sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan kredit oleh Badan Pertanahan berdasarkan putusan pengadilan, tentu saja upaya hukum yang dilakukan bank dengan melayangkan gugatan wanprestasi terhadap debitur diharapkan dapat memperoleh kejelasan atas pelunasan piutangnya. Namun, pelunasan dengan jaminan umum tidak diperoleh begitu saja oleh kreditor, demi memperoleh pelunasan dari jaminan umum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1131, bank harus melakukan suatu Gugatan Tambahan Penyitaan berdasarkan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR ke Pengadilan Negeri yang sebelumnya di dahului dengan gugatan pokok perkara wanprestasi. Wanprestasi yang dimaksud dalam hal ini adalah pelunasan atas piutang kreditor oleh debitur, di mana debitur tidak dapat memenuhi pelunasan hutangnya. Di mana sita umum berlaku terhadap seluruh harta debitur, yaitu harta yang telah ada pada saat pernyataan pailit ditetapkan, dan harta yang diperoleh selama kepailitan( Anisah, 2008). Pasal 1243 BW juga menentukan : “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Menurut Moch. Isnaeni, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugat ke pengadilan bersamaan dengan permohonan peletakan sita jaminanterhadap harta pihak yang melakukan wanprestasi. Berdasarkan gugatan tersebut apabila diputuskan bahwa pihak yang wanprestasi



terbukti bersalah maka wajib untuk memenuhi isi putusan hakim yang sudah *in kracht* yakni membayar ganti rugi( Isnaeni, 2016).

Sehingga dalam hal ini upaya yang dapat dilakukan PT.Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk adalah melalui jalur non litigasi berupa jalur mediasi yang dalam hal ini BPN juga dapat dimintai untuk memfasilitasi sebagai pihak penengah apabila debitor sulit dalam pembayaran hutang dan jalur litigasi apabila debitor sudah tidak beritikad baik lagi dalam melakukan pembayaran, baik dikarenakan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum.

Dengan adanya perlindungan terhadap kreditur, dalam kasus Putusan Nomor 31 K/TUN/2020, juga perlu dibahas mengenai perlindungan terhadap debitur, yang mana dalam kasus ini debitur merupakan pembeli yang beritikad baik. Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu( Putro Dkk, 2016). Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak; Sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya Pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Pasal 531 KUH Perdata menyatakan: “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” Sementara Pasal 532 KUH Perdata menyatakan: “Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila Bemegang Besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan( *Ibid*, hlm. 17).”

Selanjutnya, PP No. 24/1997 menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: “penguasaan [atas tanah, red.] tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”, sedangkan Pasal 32 ayat (2) menyebut: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”( *Ibid*, hlm. 18).

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah



(misalnya ketidaksewaan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik( *Ibid*, hlm. 19).

Asumsi dari pembuat undang-undang dan juga menurut pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan dengan adanya peran PPAT dan mekanisme pendaftaran tanah yang dipersyaratkan. Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24/1997 mengatur bahwa PPAT dan (kemudian) Kepala Kantor Pertanahan (KKP) harus memeriksa atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut: (1) untuk tanah yang telah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harus disampaikan sertifikat asli hak dengan nama yang sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan; (2) untuk tanah tak terdaftar, harus diajukan bukti-bukti yang telah ditentukan oleh PP; (3) kecakapan/kewenangan (para) pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait; (4) dipenuhinya izin-izin dari pejabat atau instansi yang berwenang, jika itu diperlukan; (5) obyek tersebut bebas sengketa; dan (6) tidak terdapat pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan. Sehingga, kewajiban pembeli untuk memeriksa keabsahan jual beli seperti telah ditanggung oleh PPAT dan KKP.

Pembeli bernama Rusman dalam kasus ini yang merupakan debitur juga sudah sepantasnya mendapatkan perlindungan hukum, dikarenakan pembeli dalam memperoleh sertifikat hak miliknya melalui jual beli, Dengan demikian, terjadinya peralihan hukum atas hak tanah dari atas nama Sertipikat Muhamad Elief kepada Tergugat II Intervensi 2 dan dari atas nama Sertipikat Muhamad Elief kepada 2 (dua) Sertipikat atas nama RUSMAN adalah telah benar menurut hukum dan telah sesuai yang diatur dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("Permenag 3/1997") yaitu, dokumen alat bukti tertulis dapat berupa bukti peralihan hak karena Jual-Beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Dengan adanya perlindungan terhadap sertifikat hak milik debitur maka hal ini juga sejalan dengan perlindungan kreditur yang mana sertifikat hak milik dengan kepemilikan atas nama Rusman yang saat ini telah dibebankan hak tanggungan memiliki kepastian hukum juga apabila ada perlindungan terhadap debitur sudah tercapai.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

1. Sertifikat Hak Milik yang telah dibebankan Hak Tanggungan dapat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan cacat administratif yaitu karena adanya tumpang tindih tanah pada objek yang sama, salah satu contoh sertifikat hak milik yang sudah dipasangkan hak tanggungan yang dibatalkan adalah berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 31 K/TUN/2020 dan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga hak tanggungan yang sudah terpasang tidak berkekuatan hukum lagi, dikarenakan dengan adanya pembatalan sertipikat hak milik maka otomatis hak tanggungan pada objek tersebut juga batal atau hapus.



2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 31 K/TUN/2020 yang telah *inkracht* dalam amar putusannya, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sebagai tergugat harus melaksanakan amar berupa mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah objek yang disengketakan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3594/ Desa Cipayung atas nama Qalam Tedy Filianda, Sertipikat Hak Milik Nomor: 3595/ Desa Cipayung atas nama Rusman, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3596/ Desa Cipayung atas nama Rusman, sedangkan pihak yang dirugikan dalam putusan tersebut dalam hal ini pemberi hak tanggungan (pemilik objek hak tanggungan dan debitur) sebagai pembeli yang beritikad baik, serta penerima hak tanggungan dan yang merupakan pemegang hak tanggungan yaitu, PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk (kreditur) dapat menempuh melalui jalur litigasi ataupun non litigasi dikarenakan hapusnya hak tanggungan tersebut, hal ini juga berfungsi bagi kepentingan pemegang hak tanggungan untuk memperoleh jaminan ataupun pelunasan terhadap hutang apabila debitur cidera janji.
3. Perlindungan terhadap kreditur terhadap pembatalan sertifikat hak tanggungan yang sudah dibebankan hak tanggungan yaitu berupa perlindungan *Preventif* dan *Represif* yang mana perlindungan preventif berupa pencegahan agar bank selaku kreditur tidak mengalami kerugian maka bank harus mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kreditnya dan juga dapat menambahkan didalam klausula perjanjiannya untuk penggantian jaminan atau agunan apabila objek yang dijadikan sebagai hak tanggungan hapus dikarenakan hak tanggungan merupakan perjanjian (*accessoir*), dan langkah represif apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi terhadap janji hutang piutangnya, bank juga dapat melakukan gugatan perdata atas hutang debitur kepada kreditur (bank) sebagaimana yang diatur didalam pasal 1131 KUHPperdata ataupun menempuh jalur perdamaian melalui non litigasi.

### **Saran**

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga yang diberikan wewenang dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik dan Hak Tanggungan, harus lebih teliti agar tidak terjadi tumpang tindih pada Sertifikat Hak Milik yang berakibat pada batalnya Sertifikat Hak Milik beserta dengan pembatalan Hak Tanggungan.
2. Pemerintah Harus memberikan perhatian khusus berupa kepastian hukum dengan adanya regulasi ataupun payung hukum yang pasti terhadap perlindungan kepentingan kreditur yang dirugikan terhadap pembatalan sertifikat hak milik yang sudah dibebankan hak tanggungan, agar Bank juga dapat memperoleh penggantian terhadap objek jaminan yang telah dibatalkan dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.
3. Agar Kreditur dalam membuat perjanjian hutang piutang yaitu berupa penambahan klausula pada perjanjian berupa penggantian atau penambahan objek jaminan apabila objek jaminan tersebut batal atau musnah.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Adjie, Habib, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama.



- Agustina, Rosa, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 1. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Ali, Zainuddin, 2014, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anshoruddin, 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Anisah, Siti, 2008, *Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor Dalam Hukum Kepailitan Di Indonesia*, Yogyakarta: Total Media.
- Andriani, Farah, Bambang Sugianto dan Rusmini, 2023, *Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Kupang: Tangguh Denara Jaya.
- Arba, H.M dan Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Hak Atas Tanah dan Benda-benda Lainnya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashshofa, Burhan, 2003, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badrulzaman, Mariam Darus, et.al., 2001, “*Kompilasi Hukum Perikatan*”, Citra Aditya Bakti.
- Bahsan, M, 2007 *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bartens, K. 1994, *Etika*. Cet. 3. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Dallah, Suratman dan Philips, 2013, *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka.
- Dyara, Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta, Legality.
- Daliyo, J.B, 2001, *Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta: Prenhallindo.
- Djojodirdjo, M.A. Moegni, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Fuady, Munir, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gunardi, Markus Gunawan, 2007, *Kitab Undang Undang Hukum Kenotariatan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- H.R, Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HS, Salim, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- HS, Salim, 2012, *Perkembangan Jaminan Hukum Indonesia*. Cet 6. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Haris, Herdiansyah, 2015, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika.
- Harahap, M. Yahya, 1996, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Hardiwardoyo, A. Purwa, 2004, *Moral dan Masalahnya*. Cet. 2. Jogyakarta: Kanisius.
- Isnaeni, Moch, 2016, *Lembaga Jaminan Kebendaan Dalam Burgerlijk Wetboek : Gadai Dan Hipotek*, Surabaya: Revka Petra Media.
- Isnaini dan Anggreni A Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Medan: Pustaka Prima.
- Jabar, Abdul, 2020, *Pengantar Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya: Buku Pena Salsabila.
- Lexy J Moleong, 2013, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Jabar, Abdul, 2020, *Pengantar Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya: Buku Pena Salsabila.
- Mamudji, Soerjono Soekanto dan Sri, 2012, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Marwiyah, Siti, 2015, *Penegakan Kode Etik Profesi di Era Malapraktik Profesi Hukum*. Bangkalan Madura : UTM Press.
- amudji, Soerjono Sukanto dan Sri, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.



- Marzuki, Peter Mahmud, 2017, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Moleong, Lexy J, 2013, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdulkadir, 2006, *Etika Profesi Hukum, Cet. 3*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mujiburohman, Dian Aries, 2022, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Yogyakarta: STPN Press.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2003, *Pedoman Mengenai Perkara Kepailitan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- asution, A. Karim, 1976, *Masalah Hukum Pembuktian Dalam Proses Pidana, Jilid I*. tanpa Penerbit.
- Nugroho, Sigit Spto, 2017, Mohammad Tohari dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, Solo: Pustaka Iltizam.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2000, *Hukum Jaminan*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Poerwadarminta, W.J.S, 1999, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan Keenambelas, Jakarta: Balai Pustaka.
- Prodjodikoro, Wirjono, 1992, *Perbuatan Melanggar Hukum*, cet. 8. Bandung: Sumur Bandung.
- Purbacaraka, Purnadi dan Soerjono Soekanto, 1982, *Renungan Tentang Filsafat Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Qamar, Supirman Rahman dan Nurul, 2014, *Etika Profesi Hukum*. Makassar : Refleksi.
- Rifai, Ahmad, 2010, *Penemuan Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Siahaan, Rudy Haposan, 2023, *Perjanjian Kredit Perbankan Aspek Hukum Dalam Teori & Praktek*. Medan: USU Press.
- Soemarjono, E, 1995, *Etika Profesi Hukum. Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*. Cet. 3, Jogjakarta: Kanisius.
- S, Salim H, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Soejono, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- ubekti, R, 2008, *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sunggono, Bambang, 2007, *Metedologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim, Abdul, 2005 *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Jakarta: Prenada Media
- Salim H. S., 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung: Angkasa.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia
- Sembiring, Jimmy Joses, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta : Visi Media.
- Soegianto, 2015, *Etika Profesi dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris*, Yogyakarta: Farisma Indonesia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Bogor: Quadra.
- Subekti R., 1987, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Bina Cipta.
- Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia.
- Sudikono Mertokusumo, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.



- Supriadi, 2006, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, 2012 *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Sutarno, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta.
- Sunggono, Bambang, 2007, *Metedologi Penelitian Hukum*, Jakarta :Raja Grafindo Persada.
- Syafaat, Muhammad Rizki, 2022, *Sertifikat Tanah adalah Bukti Kepemilikan Hak Terkuat dan Terpenuhi*, Purbalingga: Eureka Media Aksara.
- Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistim Hukum Nasional*, Surabaya: Kencana Prenada Media Group.
- Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Depok: Rais Asa Sukses.
- Tjitrosudibio, R. Subekti dan R, 2005, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, cet. 34*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Thalib, Rasyid, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Aplikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Usman, Rachmadi, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Firmanto, Fakhry. "Penyelesaian Kredit Macet Di Indonesia.", *Jurnal Pahlawan* 2.2 (2019): 29-35.dak
- Lestari, Chadijah Rizki. "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 19.1 (2017): 81-96
- Subhan, Muhammad. "Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan." *Jurnal De Facto* 7.1 (2020): 23-37
- Nasution, Adnan Buyung. "Hukum dan Keadilan." *Majalah*, Nomor 1 Tahun 1996.
- Nola, Luthvi Febryka. "Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI) Integrated Legal Protection For Migrant Workers)." *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 7.1 (2017): 35-52.
- Lathif, Nazaruddin. "Teori Hukum Sebagai Sarana/Alat Untuk Memperbaharui atau Merekayasa Masyarakat." *PALAR (Pakuan Law review)* 3.1 (2017).
- Aprilia Putri Suhadini, "Pertanggungjawaban Notaris yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Pembuatan Akta Autentik," *Jurnal Akta*: Vol. 5, Nomor 1,2018
- Noviasih Muharam, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Pranata Hukum, Vol 10 No. 1, Januari 2015
- Firzhal Arzhi Jiwantara & Gatot Dwi Hendro Wibowo, *Kekuatan Eksekutorial Putusan Ptun Dan Implikasi Dalam Pelaksanaannya*, Jurnal IUS, Vol. II, No. 4, April 2018,.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria  
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah