

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.¹ Dalam pemberian kredit, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank sebagai kreditor, dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola oleh bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit kepada debitor. Pengamanan kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor tersebut salah satunya adalah melalui perjanjian jaminan yang diadakan antara bank dan debitor. Mengenai penjaminan, dalam hukum positif Indonesia terdapat berbagai bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan yang disebut sebagai hukum jaminan, yang berlaku sebagai ketentuan yang bertujuan melindungi pihak-pihak yang berkepentingan.²

¹ Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 9.

² M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h. 102.

Adapun kegunaan dari penjaminan dalam pemberian kredit perbankan adalah sebagai berikut :³

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cedera janji, yaituuntuk membayar hutangnya kembali pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. Memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitor dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan.

Permintaan jaminan oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan Undang-Undang Perbankan. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan :⁴ “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad

³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kependidikan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 71.

⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h. 72-73.

baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Adanya istilah jaminan pokok dan jaminan tambahan hanya dikenal dalam praktik perbankan. Jaminan pokok yaitu jaminan yang berupa sesuatu atau benda lainnya yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan tambahan yaitu janiman yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon.⁵

Jaminan yang banyak diminta oleh bank adalah jaminan berupa hak atas tanah karena didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.⁶

Sertifikat sebagai tanda bukti hak, bilamana dikaitkan dengan sistem publikasi di Indonesia, maka menganut sistem *publikasi negatif* yang mengarah kepada *publikasi positif*, dimana pemegang sertifikat dianggap sebagai pemilik hak atas tanah. Mengenai kekuatan hukum sertifikat sebagai tanda bukti hak, ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya,

⁵ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lainnya yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 205-206.

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 7.

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dalam hak atas suatu bidang tanah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama seseorang atau badan hukum, maka 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan/atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, 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 sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 dinyatakan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang mempunyai kepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada Menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 menyatakan bahwa cacat hukum administratif adalah: Kesalahan prosedur, Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, Kesalahan subjek hak, Kesalahan objek hak, Kesalahan jenis hak, Kesalahan perhitungan luas, Terdapat tumpang tindih hak atas tanah, Data yuridis atau data fisik tidak benar, serta Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan :⁷ “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

⁷ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2004, h. 13.

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas dapat dilihat unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan, yaitu :⁸

- a) Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, yakni adanya hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor sehingga apabila debitor cedera janji maka kreditor memiliki wewenang untuk menjual tanah yang dijadikan objek jaminan untuk pelunasan atas hutang-hutang debitor.
- b) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, yakni bahwa objek yang dibebani Hak Tanggungan adalah dapat berupa hak atas tanah semata-mata, atau juga hak atas tanah berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- c) Untuk pelunasan hutang tertentu, yakni bahwa Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menyelesaikan hutang-hutang debitor yang ada pada kreditor, dan disini tampak sifat accessoir dari perikatan jaminan Hak Tanggungan, dimana Hak Tanggungan baru ada setelah adanya perikatan kredit.
- d) Memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya, yakni bahwa apabila dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan maka kreditor pemegang Hak Tanggungan memiliki posisi yang didahulukan dalam mengambil pelunasan atas piutangnya dari hasil eksekusi objek yang dijamin.

Berdasarkan unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian Hak Tanggungan dapat dilihat bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, perlindungan hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan juga dapat dilihat dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan tentang ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat yaitu :

⁸ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 96-97.

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (*droit de preference*);
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*);
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Agar perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat dicapai maka pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.⁹ Karena pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian, maka pemberian Hak Tanggungan tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan salah satu syaratnya adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Kecakapan bertindak dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum, dimanakecakapan berkaitan dengan masalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan hukum dan kewenangan berkaitan dengan kapasitas subjek hukum dalam melakukan tindakan/perbuatan hukum.¹⁰

⁹ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*,h. 397-401.

¹⁰ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, h. 52.

Dalam perjanjian Hak Tanggungan kewenangan pemberi Hak Tanggungan berkaitan dengan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan, karena pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik persil yang dengan sepakatnya dibebani dengan Hak Tanggungan sampai sejumlah hutang tertentu untuk menjamin suatu perikatan/hutang.¹¹ Sehingga yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah yang dijaminkan.

Kewenangan pemberi Hak Tanggungan tersebut sangat penting untuk diperhatikan karena apabila pemberian objek Hak Tanggungan tidak dilakukan oleh pemiliknya, maka pemberian objek jaminan tersebut dapat menjadi batal dan selanjutnya atas akta pembebanannya juga menjadi batal demi hukum.¹²

Apabila terjadi pembatalan Hak Tanggungan maka tujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak akan tercapai. Namun dalam praktek untuk memastikan pemilik yang sah dari suatu hak atas tanah terkadang sulit, hal ini dikarenakan pendaftaran hak atas tanah yang dianut Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini berarti sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat atas kepemilikan suatu

¹¹ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, h. 245.

¹² Try Widiyono, *Agunan Kredit Dalam Financial Engineering*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, h. 290.

hak atas tanah akan tetapi tidak mutlak, sehingga pemilik terdaftar masih dapat digugat oleh orang lain yang merasa berhak.¹³

Berkenaan dengan Hak Tanggungan maka apabila ada gugatan dari pihak ketiga untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah yang sedang dijadikan objek jaminan oleh debitor, dan kemudian atas gugatan itu oleh Pengadilan diputuskan bahwa pihak ketiga yang menggugat menjadi pemilik sah atas sertifikat hak atas tanah tersebut akan mengakibatkan hak debitor terhadap objek jaminan menjadi hapus, dimana hapusnya hak debitor terhadap objek jaminan akan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang sedang berjalan.

Keadaan demikian tentu saja kemudian dapat merugikan kreditor pemegang Hak Tanggungan sebab hapusnya Hak Tanggungan yang sedang berjalan akan mengakibatkan kreditor pemegang Hak Tanggungan akan kehilangan objek jaminan atas piutangnya kepada debitor. Padahal jika merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.251 K/ Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada pokoknya menentukan bahwa “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dinyatakan sah”, seharusnya kreditor yang dalam menerima penjaminan telah bertindak sesuai ketentuan yang berlaku dapat disebut sebagai pihak yang beritikad baik, dan karena itu harus dilindungi haknya. Dalam gugatan-gugatan yang menyangkut tentang Hak Tanggungan, sering sekali Hakim memutuskan untuk membatalkan

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 120-122.

pembebanan Hak Tanggungan yang sedang dipegang oleh kreditor. Hal tersebut mengakibatkan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang ada dalam jaminan Hak Tanggungan yang dalam penelitian adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak tercapai.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan membuatnya dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Tentang Hak Tanggungan Yang Sedang Di Jaminkan Pada Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses Pembatalan Hak Tanggungan yang sedang di jaminkan pada Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura ?
2. Upaya apakah yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura jika jaminan hak tanggungan tersebut telah di batalkan demi hukum ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses proses Pembatalan Hak Tanggungan yang sedang di jaminkan pada Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura.

2. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura jika jaminan hak tanggungan tersebut telah di batalkan demi hukum.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penulisan yang dikemukakan diatas, maka manfaat yang diharapkan dari penulisan ini adalah:

1. Manfaat teoritis adalah adalah penelitian ini diharapkan memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya tentang proses pembatalan hak tanggungan yang sedang di jaminkan di Bank.
2. Manfaat praktis dari penulisan ini, di harapkan menjadi bahan praktis oleh pihak Kreditor kepada Debitor atas jaminan hak tanggungannya yang di batalkan demi hukum.

E. Tinjauan Pustaka

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar besar kemakmuran Rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian

hukum Hak Atas Tanah, yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.¹⁴

Sertifikat sebagai tanda bukti hak, bilamana dikaitkan dengan sistem publikasi di Indonesia, maka menganut sistem *publikasi negatif* yang mengarah kepada *publikasi positif*, dimana pemegang sertifikat dianggap sebagai pemilik hak atas tanah. Mengenai kekuatan hukum sertifikat sebagai tanda bukti hak, ketentuan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Menurut Sumardji,¹⁵ dinyatakan bahwa Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur dan

¹⁴ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, h. 67.

¹⁵ Sumardji, *Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah*, Yuridika, Vol. 16, No. 1, Januari-Februari 2001, h. 90.

mengandung data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah tertentu yang sudah ada haknya menurut UUPA.

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal.¹⁶

Apabila terjadi cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tersebut atau ada pihak yang dirugikan dari penerbitan sertifikat tersebut maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Hal itu dapat menimbulkan terjadinya suatu permasalahan di bidang pertanahan yang terdapat dalam Pmasyarakat. Untuk itu perlu adanya upaya penyuluhan kepada masyarakat supaya tidak terjadi lagi pembatalan hak atas tanah.

Pengertian lingkup pembatalan hak atas tanah (HAT) dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa Pembatalan HAT berarti pencabutan HAT sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan

¹⁶ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, h. 29.

dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Teori perlindungan hukum mengandung teori yang berkaitan dengan perlindungan subjek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Menurut Van Kan,¹⁷ “hukum adalah keseluruhan aturan hidup yang bersifat memaksa untuk melindungi kepentingan manusia di dalam masyarakat”. Teori perlindungan hukum berhubungan dengan teori hak dan teori kewajiban.

Menurut Satjipto Rahardjo,¹⁸ hak adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, dengan maksud untuk melindungi kepentingan seseorang tersebut. Hak tersebut merupakan pengalokasian kekuasaan tertentu kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Hak merupakan kewenangan yang diberikan oleh hukum (Undang-Undang) kepada subjek hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, sedangkan kewajiban merupakan pembebanan yang diberikan oleh hukum (Undang-Undang) kepada subjek hukum untuk melakukan sesuatu. Hukum berperan memberikan perlindungan bagi subjek hukum yang meliputi hak, kewajiban dan harta kekayaan serta fisik dari subjek hukum. Apabila subjek hukum tidak melaksanakan kewajiban hukum, maka akibatnya adalah dapat dimintakan pertanggungjawaban secara yuridis.

¹⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002, h. 30.

¹⁸ *Ibid*, h. 232..

Menurut teori ada 3 (tiga) macam pertanggung jawaban, yaitu pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan (*fault based liability*) yang merupakan pertanggung jawaban yang terkait dengan perilaku subjek. Tanggung jawab berdasarkan *wanprestasi* yaitu tanggung jawab berdasarkan kontrak (*contractual liability*). Menurut teori ini apabila dalam sebuah kontrak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan maka yang pertama-tama yang harus dilihat adalah isi dari kontrak atau perjanjian atau jaminan yang merupakan bagian dari kontrak, baik tertulis maupun lisan.¹⁹ Pertanggung jawaban *mutlak* adalah pertanggung jawaban yang berkaitan dengan perbuatan yang menurut pembuat undang-undang telah membawa efek yang merugikan, jadi adanya hubungan antara perbuatan dan akibat. Prinsip utama dari pertanggung jawaban mutlak ini adalah tidak perlu adanya syarat kelalaian tergugat dan tidak dapat dikaitkan pula dengan adanya wanprestasi.²⁰

Pada jaminan kebendaan si pemilik benda jaminan adalah orang yang berhak atas benda jaminan dengan menunjukkan alas hak untuk kepemilikan benda jaminan dan dalam teori hukum jaminan kebendaan, bahwa apabila benda jaminan dijadikan sebagai objek jaminan kepada kreditor, maka kreditor merupakan kreditor preferen apabila proses jaminan kebendaan telah didaftarkan kepada lembaga pendaftaran (Badan Pertanahan Nasional dalam hal objek jaminannya adalah hak-hak atas

¹⁹ Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen*, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum Pascasarjana, Jakarta, 2004, h. 70-71.

²⁰ *Ibid*, h. 109.

tanah yang terdaftar).²¹ Kreditor pemegang hak jaminan kebendaan memperoleh perlindungan hukum walaupun objek jaminan beralih kepada pihak lain (*droit de suit*).²² Menurut teori hukum jaminan seorang debitor tidak dibenarkan menyerahkan benda jaminan yang bukan haknya (kecuali terdapat pemberian kuasa) dengan akibat perjanjian jaminan adalah batal demi hukum. Pembatalan perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak dapat merugikan kepentingan hukum kreditor (pemegang hak jaminan) yang beritikad baik.

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.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. Selanjutnya sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 14 ayat

(4) UUHT menentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuh

²¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, h. 173.

²² J.Satrio, *Op. Cit.*, h. 305.

catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun kreditor dapat memperjanjikan lain dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.

F. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di wilayah Kota Jayapura, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Jayapura dan Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura.

2. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan empiris, yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang mengacu pada undang-undang, bahan kepustakaan, peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder, sedangkan yuridis empiris yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.²³

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis

Jenis data dalam metode penelitian ini adalah data kuantitatif dan juga kualitatif baik data yang diperoleh secara lisan maupun secara

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, h. 22.

tulisan yang didapatkan dari Kantor Pertanahan Kota Jayapura dan Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura.

b. Sumber Data

1) Data Kuantitatif

a) Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh dari tempat penelitian yaitu Kantor Pertanahan Kota Jayapura dan Bank Tabungan Negara Cabang Jayapura dengan wawancara langsung terhadap suatu permasalahan yang di teliti.

b) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen serta aturan-aturan terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah yang sedang di jaminkan di Bank yang secara tidak langsung didapatkan dari objek dan subjek yang diteliti.

2) Data Kualitatif

Data bersumber dari hasil pengumpulan data dengan orang-orang yang memiliki ilmu dan keahlian di bidang Pertanahan dan Perbankan mengenai permasalahan terkait objek dan subjek yang dipermasalahkan.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari buku-buku, jurnal-jurnal serta terkait peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang ditujukan langsung kepada subjek dan objek penelitian.

c. Wawancara

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab dengan responden untuk mendapatkan jawaban yang lebih luas dan tidak terbatas atas suatu pertanyaan.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data dalam pola kategori, dan satuan pola sehingga dapat ditentukan dan dapat dirumuskan hipotesis kerja yang sistematis. Kemudian data yang dikumpulkan dapat dipertanggung jawabkan, dan dapat menghasilkan jawaban dari suatu permasalahan, oleh karena itu diperlukan adalah data observasi subjek dan objek permasalahan ataupun dengan sarana interviews mendalam mengenai suatu permasalahan. Pengelolaan data dilakukan dengan cara editing, yaitu penyusunan kembali data yang ada dengan melakukan penyeleksian

hal-hal yang relevan dengan yang tidak relevan dengan penelitian. Selanjutnya dilakukan pengelompokan data secara sistimatis. Analisis data yang ditempuh dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan menggunakan metode penguraian deskriptif analisis.