



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

**TESIS**



oleh:

**AMINATUS ZUHRIA  
NPM: 21902022017**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
MALANG  
2023**



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai akibat hukum dari hapusnya hak tanggungan yang dilepaskan untuk kepentingan umum, selain itu menganalisis mengenai perlindungan terhadap kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi jaminan hutang oleh debitur. Penelitian ini menggunakan metode normatif yang akan menjelaskan Akibat Hukum Dari Hapusnya Hak Tanggungan Yang Dilepaskan Untuk Kepentingan Umum Terhadap Perjanjian Pokok tidak menghilangkan kewajiban debitur dalam pelaksanaan pembayaran hutang, Kedudukan Kreditur Akibat Hapusnya Hak Tanggungan tanggungan yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan perjanjian aksesoir dianggap batal demi hukum, dengan batalnya perjanjian aksesoir tidak dapat menghapuskan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok. serta Upaya Notaris/PPAT Dalam Pembuatan APHT Untuk Mengantisipasi Hapusnya Hak Tanggungan Notaris/PPAT harus tetap menjalankan prosedur pembuatan akta sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan.

**Keywords : Hak Tanggungan, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum**

## ABSTRACT

*This study aims to analyze the legal consequences of the abolition of mortgage rights released in the public interest, in addition to analyzing the protection of creditors if land rights are used as collateral for debts by debtors. This study uses a normative method which will explain the legal consequences of the abolition of mortgage rights released for public interest against the principal agreement does not eliminate the debtor's obligations in carrying out debt payments, the position of creditors due to the abolition of mortgage rights contained in the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) which is the accessory agreement is deemed null and void, with the cancellation of the accessory agreement it cannot cancel the credit agreement which is the principal agreement. and Notary/PPAT Efforts in Making APHT to Anticipate the Elimination of Mortgage Rights Notary/PPAT must continue to carry out the procedure for making a deed as stipulated in the laws and regulations.*

**Keywords:** *Mortgage, Land Acquisition, Public Interest*

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat dan dapat dimanfaatkan dalam berbagai bidang antara lain untuk jalan, perumahan ataupun industri. Tanah merupakan sarana penghidupan masyarakat karena selain menjadi tempat tinggal juga kerap digunakan masyarakat untuk mencari nafkah, serta menjadi tempat bernaung manusia hingga meninggal dunia. Di sisi lain, tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata untuk kepentingan umum bersama.<sup>1</sup>

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan emikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat 2 UUPA).

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yang menyebutkan bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), h. 1.

Terkait dengan siapa yang dapat memperoleh hak milik ini dalam Pasal 21 UUPA dijelaskan bahwa:

- 1 Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2 Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3 Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4 Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tanah memiliki beberapa fungsi, seperti: fungsi sosial, fungsi ekonomis, dan fungsi religius. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah diatur berdasarkan hukum, baik hukum adat maupun hukum nasional. Menurut A. P. Parlindungan, bahwadari hak atas

tanah, ada yang didirikan sebagai bangunan untuk papan (tempat tinggal), hunian yang merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia.<sup>2</sup> Artinya, kebutuhan dasar manusia akan terpenuhi dengan adanya tanah tersebut dan Benhard Limbong memberikan pendapat serupa bahwa tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting karena sebagian besar dari besar dari kehidupannya tergantung pada tanah.<sup>3</sup>

Berdasarkan pengertian Joseph R. Nolan dan M. J Connolly tersebut maka bahan bumi, apapun yang terdiri dari tanah, cuaca, batu atau zat lainnya, dan termasuk ruang bebas atau ditempati untuk jarak terbatas atas serta bawah, tunduk pada keterbatasan pada penggunaan wilayah udara dikenakan, dan hak-hak dalam penggunaan wilayah udara yang diberikan oleh hukum. Ini selaras dengan isi pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyatakan bahwa, "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Ketentuan Pasal tersebut kemudian menjadi landasan filosofis terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu diperlukan adanya suatu landasan bagi setiap orang didalam melakukan perbuatan

---

<sup>2</sup> A. P. Parlindungan, 2001, Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1.

<sup>3</sup> Benhard Limbong, 2012, Konflik Pertanahan, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 2.

hukum yang berhubungan dengan pemilikan maupun penggunaan tanah agar supaya mendapat jaminan hukum dan kepastian hak. Demi mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada warga masyarakat, maka diperlukan pengaturan yang tertulis, lengkap dan dilaksanakan secara konsisten sehingga mencegah terjadinya sengketa tanah. Sebagaimana kita ketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengaturan tentang tanah masih bersifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan hukum agraria yang berdasarkan atas hukum barat disamping berlakunya ketentuan yang bersumber dari hukum adat. Dengan dualisme tersebut mengakibatkan adanya dualisme hak-hak atas tanah.

Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindak lanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakkan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

dalam artian semua tanah harus didaftarkan tidak terkecuali tanah milik adat untuk mendapatkan kepastian hukum sehingga pemiliknya akan merasa aman memiliki tanah tersebut. Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, karena itu bagi penguasaan tanah yang telah didaftarkan akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Berkaitan dengan hal ini terdapat 2 macam asas hukum, yaitu:

- I. Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
- II. Asas *nemo plus iuris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas namanya.

Tugas-tugas pendaftaran tanah yang merupakan tugas administratif dan tugas teknis. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA, terdapat tugas administrative menyangkut pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, pendaftaran peralihan dan pemberian surat tanda bukti hak. Sedangkan tugas teknis terdiri dari pengukuran dan pemetaan. Menurut ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang terkait segi administratif disebutkan sebagai data yuridis, sedangkan segi teknisnya disebutkan sebagai data fisik. Data yuridis maksudnya ada keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang hak dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Bila dinyatakan sebagai status hukum bidang tanah yang terdaftar, berarti terdapat bukti

yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya. Adanya bukti hubungan hukum tersebut kemudian diformalkan (bukan dilegalisasi) melalui kegiatan pendaftaran tanah. Disebutkan memformalkan bukan melegalisasi karena kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional belum pada posisi pemberian jaminan kebenaran materil dari pemilikan tanah seseorang, tetapi hanya sampai pada membenaran atau pengukuhan dari bukti formal yang disampaikan oleh pihak yang mengajukan permohonan hak atas bukti-bukti tertulis yang diterbitkan oleh pejabat yang diberikan kewenangan untuk itu yang

diajukan oleh pemohon sebagai bukti adanya penguasaan atau alas hak atau hubungan hukum antara orang yang bersangkutan dengan tanahnya.

Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi:

- i. Kepastian dan perlindungan mengenai orang/ badan hukum yang menjadipemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-haklainnya yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai tanda bukti.
- ii. Kepastian untuk menyediakan informasi mengenai letak, batas-batas sertaluas bidang-bidang tanah kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan jika mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan rumah susun yang telah terdaftar.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, loc.cit., hal 20.

Data-data yang disimpan di kantor Agraria tentang subyek ataupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa telitinya sehingga memudahkan di kemudian hari untuk melihat atau mencari informasi mengenai tanah tersebut apabila dibutuhkan. Menurut Irawan Soerodjo, Sistem pendaftaran yang digunakan adalah system pendaftaran hak (*registration of title*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>5</sup>

Tanah diberikan kepada seseorang dan dipunyai oleh orang tersebut serta dengan hak-hak yang disediakan dalam peraturan perundang-undangan adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kepentingan dari orang tersebut. Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya.<sup>6</sup>

Pemindahan hak atas tanah adalah pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, sedangkan peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadikarena hukum dengan meninggalnya pewaris.<sup>7</sup> Salah satu perwujudan dari hakyang memberikan kewenangan atas suatu tanah adalah hak atas tanah. Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah

---

<sup>5</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Jakarta, hal. 108.

<sup>6</sup> Aartje Tehupeior, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal. 21.

<sup>7</sup> J. Andy Hartanto, 2012, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hal. 2.

yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruangudara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsungberhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas – batas menurutUUPA dan peraturan hukum yang lebih tinggi.<sup>8</sup>

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung mau pun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan. Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Hak milik mengandung hak untuk melakukan atau memakai bidang tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apapun. Hubungan yang ada bukan hanya bersifat kepemilikan saja, melainkan bersifat psikologis-emosional. Hak milik hanya diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hanya tanah berhak milik yang dapat diwakafkan. Hak ini adalah model hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh

---

<sup>8</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2005, Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, hal. 128.

Hak tanggungan adalah Penjaminan atas barang tidak bergerak dan atau kapal berukuran tertentu serta barang-barang yang ditentukan oleh pemerintah yang diberikan debitur kepada kreditur untuk jaminan utangnya; penjaminan dibuktikan dengan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) Hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.4 Tanggal 9 April 1996 Pasal 1 Ayat 1 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 terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak tanggungan juga berkaitan erat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), khususnya bagi kamu yang ingin mencicil KPR. APHT memiliki fungsi utama yaitu untuk mengatur persyaratan dan ketentuan yang berhubungan dengan pemberian Hak Tanggungan dari debitur ke kreditur. Pemberian hak tanggungan ini juga berguna sebagai jaminan pelunasan utang pihak debitur kepada kreditur. Objek hak tanggungan terdiri dari Hak Atas Tanah: Hak milik, HGB, HGU, Hak Pakai atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah milik, Rumah susun di atas tanah HM, HGB, HGU dan HP di atas tanah negara, dan hak atas satuan Rusun di atas HM, HGB, HGU dan Hak Pakai Atas Tanah Negara

Pemberian HT dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pembebanan HT wajib dilakukan dan dihadiri sendiri oleh para pihak. Namun, apabila karena suatu sebab tidak dapat hadir maka diperkenankan menggunakan Surat Kuasa membebaskan Hak

Tanggungan (SKMHT). Dengan syarat SKMHT dibuat secara autentik yaitu dihadapan notaris. SKMHT hanya berlaku 30 hari kalender. Kecuali, hak atas tanah yang menjadi objek HT belum didaftarkan. Bila hal ini yang terjadi, masa berlaku SKMHT sampai 3 (tiga) bulan. Sedangkan APHT hanya maksimal 7 hari dari tanggal dibuatnya harus sudah didaftarkan.

Hapusnya hak tanggungan terjadi karena antar lain Penjanjian pokoknya berakhir/hutang sudah lunas, Dilepaskan oleh hak miliknya secara sukarela, Jangka waktu hak atas tanah berakhir dan tanah beralih menjadi tanah negara, Musnahnya tanah akibat bencana. Pada poin beralihnya tanah kepada negara dapat di jadikan contoh bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat berdampak pada tanah yang menjadi objek hak tanggungan, sebab sangat mungkin objek tanah yang sedang dalam masa pertanggungan terpaksa harus di bebaskan karena kepentingan umum misalnya pembuatan jalan dan jembatan.

Maka dari itu akan menjadi suatu permasalahan apabila objek hak tanggungan berlaih kepada negara karena adanya kepentingan umum. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, peneliti bermaksud melakukan penelitian dengan judul: “Hapusnya Hak Tanggungan Yang Jatuh Kepada Negara Karena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apa akibat hukum dari hapusnya hak tanggungan yang jatuh kepada Negara karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum?
2. Bagaimana kedudukan kreditur akibat hapusnya hak tanggungan?

3. Bagaimana upaya Notaris dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk mengantisipasi hapusnya hak tanggungan?

#### **C. Batasan Penelitian**

Batasan penelitian dalam tulisan ini adalah:

1. Tentang konsekuensi hapusnya hak tanggungan karena objeknya telah dilepaskan untuk kepentingan umum
2. Tentang Konsekuensi terhadap kreditur
3. Tentang langkah notaris agar dapat menjamin kepastian para pihak secara hukum

#### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis hapusnya hak tanggungan terhadap perjanjian pokok
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan kreditur dari hapusnya hak tanggungan
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Notaris mengantisipasi hapusnya hak tanggungan

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan juga mampu memberikan manfaat yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Pada tataran teori, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan Hukum Agraria

khususnya Hukum Pertanahan dan juga bagi yang berminat untuk meneliti lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

Pada tataran praktis dalam penelitian ini setidaknya untuk memberikan pengetahuan secara khusus terhadap notaris dan PPAT dalam membuat akta hak tanggungan, selain itu juga memberikan informasi kepada pemerintah maupun penyelenggara lainnya terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum

**F. Penelitian Terdahulu**

No	Penulis	Judul Penelitian/Lembaga	Rumusan Masalah	Kesimpulan	Perbandingan
1	Rica Elvina Wulandari , 2017.:-	Hapusnya hak Tanggungan Akibat hapusnya hak atas “tanah karena untuk kepentingan umum (Studi kasus Pembebasan lahan Tol Bekasi-Cawang Kampung Melayu)./ Tesis Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jayabaya, Jakarta	1. Bagaimana pelaksanaan Pembebasan Lahan yang sedang dalam hak tanggungan? 2. Apa akibat hukum dari hilangnya hak atas tanah terhadap tanah yang dalam masa hak tanggungan	Penelitian ini mengulas mengenai pelaksanaan pembebasan hak atas tanah yang sedang dalam jaminan hak tanggungan dengan menggunakan metode penelitian empiris.	Perbedaan dengan penelitian ini terdapat pada metode penelitian penulis yang berfokus pada penelitian normatif dan membahas mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur.
2	Bagus Rahmanda, 2019	Perlindungan Hukum bagi Pengusaha Pemilik Tanah Akibat Musnahnya Tanah oleh Bencana Alam Dan Kaitannya dengan Pihak Ketiga/ Jurnal Gema Keadilan	1. Bagaimana perlindungan hukum pemilik tanah terhadap musnahnya tanah akibat adanya likuifaksi 2. Bagaimana dampak adanya likuifaksi terhadap pelaku bisnis dan	Bencana alam yang terjadi tidak serta merta menghilangkan hak atas tanah. Jika seseorang mempunyai hubungan hukum dengan tanah, tentunya akan dilindungi. Ada beberapa cara yang mungkin dilakukan oleh korban yang selamat, keluarga maupun ahli waris dari korban yang sudah	Perbedaan yang mendasar dengan penelitian ini adalah dengan hapusnya jaminan karena bencana alam dengan kepentingan umum, selain itu penelitian ini menganalisis

			<p>kaitannya dengan pihak ketiga ?</p>	<p>meninggal. Menurut Maria, langkah awal sehubungan dengan kepemilikan tanah di daerah pasca gempa dimulai dari menyelamatkan dokumen-dokumen milik Kanwil/Kantor Pertanahan yang tersebar di daerah di Palu, Sigi dan Donggala. Apabila dokumen-dokumen di Kanwil setempat masih ada, maka menurutnya hal tersebut dapat mempermudah pihak korban untuk mengurus kembali status kepemilikan tanahnya. negara tidak dapat secara langsung menguasai tanah tersebut meskipun pemilik tanahnya sudah meninggal dunia. Kepemilikan tanah sebaiknya tetap dikembalikan ke masyarakat, Terlebih lagi untuk daerah yang masih dihuni oleh masyarakat adat. Sebab dalam hak masyarakat adat dikenal dengan sistem komunal dimana tanah tersebut tidak dapat dipisahkan dengan masyarakat adat yang ada. Dalam hal ini peran negara khususnya BPN tetap harus dijalankan</p>	<p>menganai perlindungan hukum terhadap krediturnya.</p>
3	Ulfa Nur Halima., 2022	Implikasi hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Yang Status Hak Miliknya Terhapus	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana akibat hukum hapusnya hak milik yang dibebani hak tanggungan</li> <li>2. Bagaimana status jaminan hak tanggungan yang status hak miliknya hapus?</li> </ol>	<p>Obyek Tanah merupakan jaminan yang paling diminati oleh kreditur khususnya terkait hak milik atas tanah. Tanah sebagai obyek jaminan dapat dibebani hak tanggungan yang selanjutnya diikat melalui APHT yang selanjutnya didaftarkan di kantor pertanahan setempat sehingga lahirlah sertipikat Hak Tanggungan. Hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan dapat terhapus sebagaimana dijelaskan pada Pasal 27 UUPA,</p>	<p>Perbedaan dengan penelitian ini terhadap objek penelitian yang berfokus pada hapusnya hak atas tanah, sedangkan objek penelitian penulis terdapat pada perlindungan hukum kreditor.</p>

				akibat hukum dari terhapusnya hak milik atas tanah juga menghapuskan hak tanggungan yang melekat pada hak atas tanah tersebut. Hal ini berakibat pada kedudukan kreditur yang semula merupakan kreditur preferen berubah menjadi kreditur konkuren	
--	--	--	--	--	--

## G. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan keadaan yang memberikan jaminan ketepatan suatu hal, Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>9</sup>

Menurut pendapat Kelsen, hukum merupakan sebuah sistem norma. Dimana pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Dengan

<sup>9</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

memiliki aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>10</sup>

Secara normatif, kepastian hukum merupakan suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

Disisi lain, pendapat Utrecht terkait 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.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturanhukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

## 2. Tujuan Hukum

Tujuan hukum, menurut Apeldoorn adalah mengatur pergaulan hidup secara damai". Dalam hubungan dengan tujuan hukum, maka terdapat beberapa teori yang dikembangkan, yaitu :

- a. Teori Etis, berpendapat bahwa tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan keadilan. Mengenai keadilan, Aristoteles mengajarkan dua macam keadilan, yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang jatah menurut jasanya. Keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan jatah kepada setiap orang sama banyaknya tanpa harus mengingat jasa-jasa peseorangan.

b. Utilitas, menurut Bentham bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah atau yang sesuai dengan daya guna (efektif). Adagiumnya yang terkenal adalah *the greatest happiness for the greatest number* artinya, kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak. Ajaran Bentham disebut juga sebagai eudaemonisme atau utilitarisme.

c. Teori Pengayoman yang mengemukakan tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, baik secara aktif maupun secara pasif. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusiawi dalam proses yang berlangsung secara wajar. “Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas tindakan yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak”.<sup>11</sup> Usaha mewujudkan pengayoman tersebut termasuk di dalamnya adalah :

- a) Mewujudkan ketertiban dan keteraturan;
- b) Mewujudkan kedamaian sejati;
- c) Mewujudkan keadilan;
- d) Mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial.

### 3. Kemanfaatan

Dalam tujuan hukum, kemanfaatan termasuk hal yang paling utama. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan

manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.<sup>12</sup> Satjipto rahardjo mengatakan, bahwa teori kemanfaatan hukum bisa dilihat sebagai perlengkapan masyarakat untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan, oleh karena itu bisa bekerja dengan memberikan petunjuk tentang tingkah laku dan berupa norma atau aturan-aturan hukum. Pada dasarnya peraturan hukum yang mendatangkan kemanfaatan atau kegunaan hukum adalah untuk terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum maka ketertiban akan berjalan tertib.<sup>13</sup>

Menurut Radbruch aspek keadilan hukum, kemanfaatan dan kepastian hukum sifatnya relatif sehingga bisa berubah-ubah, bisa pada suatu saat kemanfaatan hukum lebih ditonjolkan. Kemanfaatan hukum disebut juga utilitarianisme yang pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748-1831), persoalan yang dihadapi pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik buruknya suatu kebijakan sosial politik, ekonomi dan legal dengan cara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral, maka dari hasil tersebut Jeremi Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna ataukah kerugian yang malah ditimbulkan lalu penganut utilitarianisme berikutnya adalah Joh Stuar Mill, yang sejalan dengan pemikiran Jeremi Betham. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menilak dan

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*

<sup>13</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. 1991 (Bandung: Alumni). H. 13.

membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang emndapatkan simpati, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.<sup>14</sup>

#### 4. Efektifitas Hukum

Dalam teori efektivitas hukum menurut Bronislaw Malinowski meliputi tiga masalah yaitu<sup>15</sup>:

- a. Dalam masyarakat modern, tata tertib kemasyarakatan dijaga antara lain oleh suatu sistem pengendalian sosial yang bersifat memaksa, yaitu hukum dan untuk melaksanakannya hukum didukung oleh suatu sistem alat-alat kekuasaan seperti kepolisian, pengadilan, dll yang diorganisasi oleh negara.
- b. Dalam masyarakat primitif, alat-alat kekuasaan serupa kadang tidak ada.
- c. Sedangkan dalam masyarakat primitif tidak ada hukum.

Analisis efektivitas hukum dalam masyarakat menurut Malinowski dibedakan menjadi dua yaitu masyarakat modern dan masyarakat primitif. Sedangkan efektivitas hukum menurut Soerjoso Soekanto, efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai

---

<sup>14</sup> Lili Rasjidi Dan I.B Wyasa Putra. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. 1993. (Bandung:Remaja Rosdakarya). H. 79-80.

<sup>15</sup> Koentjaraningrat dalam H. Salim Hs, Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi. 2014. (Jakarta: Raja Grafindo Persada). H. 305.

sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum<sup>16</sup>.

Hukum dapat efektif ketika masyarakat berperilaku sesuai dengan yang dikehendaki dalam peraturan perundang-undangan, ketika sudah sesuai maka apa yang diharapkan dari aturan tersebut telah tercapai. Dapat dikatakan bahwa efektif atau tidaknya suatu aturan, dapat dilihat dari perilaku yang tercermin dalam masyarakat yang diberi aturan tersebut.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam penelitian tesis ini dibagi menjadi 5 (lima) bab dengan teknik penulisan yang sudah ditentukan oleh Universitas Islam Malang. Sistematika penulisan ini adalah:

Bab pertama, merupakan bagian pendahuluan yaitu memuat latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan, manfaat, penelitian terdahulu, kerangka teori dan konseptual, sistematika penulisan.

Bab dua, merupakan tinjauan pustaka mengenai “Hapusnya Hak Tanggungan Yang Jatuh Kepada Negara Karena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Tinjauan Hukum Agraria. Tinjauan pustaka merupakan teknik pendalaman untuk memecahkan masalah dalam penulisan tesis ini.

Bab tiga, merupakan bab mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini. Metode penelitian yang dimaksud adalah jenis penelitian,

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto. *Efektivitas Hukum Dan Penerapan Sanksi*. 1988. (Bandung: Ramadja Karya). Hlm. 80.

pendekatan penelitian, sumber bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum dan teknik analisis bahan hukum.

Bab empat, merupakan bab hasil dan pembahasan yaitu menjelaskan hasil yang didapatkan melalui analisis mengenai Hapusnya Hak Tanggungan Yang Jatuh Kepada Negara Karena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Bab kelima, merupakan bab kesimpulan dan saran yang berisi kesimpulan dan saran mengenai hasil penelitian tesis ini.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Hapusnya hak tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan (accesoir) yang jatuh kepada negara karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak mengakibatkan hapusnya perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok. Artinya debitur tetap mempunyai kewajiban untuk membayar utang kepada kreditur sesuai dengan jumlah uang, bunga atau imbalan yang telah diperjanjikan sebelumnya.
2. Kedudukan Kreditur akibat hapusnya hak tanggungan berubah status hukumnya dari kreditur preference dengan jaminan hak tanggungan menjadi kreditur konkuren yang tidak dijamin dengan hak kebendaan tertentu (hak tanggungan).
3. Upaya Notaris/PPAT dalam pembuatan APHT untuk mengantisipasi hapusnya hak tanggungan adalah harus tetap menjalankan prosedur pembuatan akta sebagaimana dalam peraturan penundang-undangan.

#### B. Saran

1. Hapusnya hak tanggungan yang jatuh kepada Negara karena pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak menghapuskan hutang debitur kepada kreditur sehingga kreditur masih memiliki kewajiban untuk membayar atau melunasi semua hutangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.
2. Berubahnya status kreditur yang semula mendapatkan keistimewaan dalam pelunasan hutang menjadi status kreditur yang disamakan dengan kreditur lain

harus lebih meneliti dan mengawasi objek yang akan dijadikan hak tanggungan agar tidak sampai terjadi hapusnya hak tanggungan karena sebab-sebab tertentu.

3. Notaris atau PPAT harus lebih berhati-hati dan teliti dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan agar semua pihak yang terlibat dalam perjanjian yang dibuat oleh notaries/ppat tetap mendapatkan kepastian hukum dan tidak saling merugikan satu sama lain.



## DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung.
- Aartje Tehupeiory, 2017. *Makna Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Raih Asa Sukses,
- Benhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta,
- , 2017. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka,
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan*, Jakarta,
- , 2007. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, h. 3.
- , 2013. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, h. 173.
- , 2015., *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti,
- J. Andy Hartanto, 2012, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta,
- Jarot Widya Muliawan. 2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera, h. 69.
- Jhon Salindeho, 1994, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Koentjaraningrat dalam H. Halim Hs, Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. 2014. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Lili Rasjidi Dan I.B Wyasa Putra. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. 1993. (Bandung: Remaja Rosdakarya
- Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 128.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- R Nofriany, 2016, "Konsep Pengelolaan secara umum", *Jurnal Universitas Islam Negeri Suska, Riau*
- R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 2005, *Kamus Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta,

Rato Dominikus, Filsafat Hukum Mencari: *Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010,

Rubaie, Achmad. 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.

Sarjow Marsoem, o dkk. 2015. *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*. Jakarta: ReneBook, h. 19-21.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. 1991 (Bandung: Alumni).

Sihombing, Irene Eka. 2017. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.

Soebakti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta.

Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press, h.1.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta,  
Ter Haar Bzn, 1985, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, diterjemahkan oleh K. Ng.

## **I. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.