

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
TERHADAP EKSEKUSI PENGOSONGAN ATAS OBJEK
JAMINAN DI ATAS TANAH**

(Studi Putusan 417/Pdt.G/2021/PN MDN)

SKRIPSI

OLEH:

GOKLAS ANTONIUS PURBA

NPM : 19.840.0350



PROGRAM STUDI HUKUM PERDATA

UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

2024

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 3/9/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)3/9/24

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
TERHADAP EKSEKUSI PENGOSONGAN ATAS OBJEK
JAMINAN DI ATAS TANAH**

(Studi Putusan 417/Pdt.G/2021/PN MDN)

Skripsi

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar
Sarjana (Strata-1) Dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Medan Area.**

Oleh:

Goklas Antonius Purba

19.840.0350

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2024

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Eksekusi Pengosongan Atas objek Jaminan Diatas Tanah (S Putusan 417/Pdt.G/2021/PN MDN)

Nama : Goklas Antonius Purba

NPM : 198400350

Bidang : Hukum Perdata

Disetujui Oleh

Komisi Pembimbing

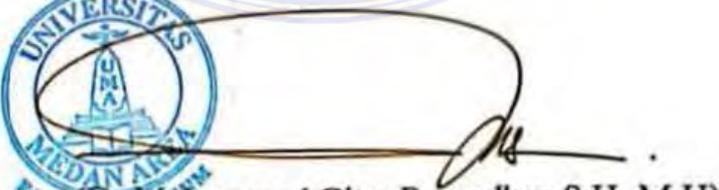
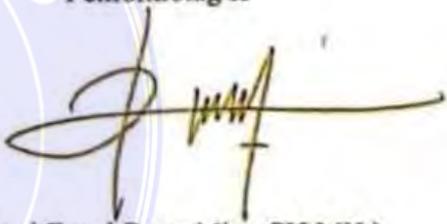
Pembimbing I Pembimbing II

(H.Abdul Lawali Hasibua,SH.MH) (Revi Fauzi Putra Mina,SH.MH)

Diketahui

Dekan

(Dr. Muhammad Citra Ramadhan,S.H.,M.H)



Tanggal Lulus : 15 Maret 2024

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 3/9/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)3/9/24

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima penjabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 15 Maret 2024



GOKLAS ANTONIUS PURBA

NPM.19.840.0350



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sativis Akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Goklas Antonius Purba
NPM : 198400350
Program Studi : Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non Exclusive Royalti-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Eksekusi Pengosongan Atas Objek Jaminan di Atas Tanah(Studi Putusan 417/Pdt.G/2021/PN MDN).Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 15 Maret 2024

Yang menyatakan.



(Goklas Antonius Purba)

Abstrak

ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS OBJEK JAMINAN DI ATAS TANAH (Studi Putusan NO.417/Pdt.G/2021/PN MDN)

Pengertian perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUH Perdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUH Perdata hanya mengatur jika seorang mengalami kerugian lantaran perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka beliau bisa mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Jadi pasal tadi bukan mengatur tentang onrechtmatigedaad, melainkan mengatur tentang kondisi-kondisi buat menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa atas eksekusi pengosongan atas objek jaminan di atas tanah dan Akibat Hukum Pada atas eksekusi pengosongan atas Objek Jaminan Di atas Tanah yang tertuang Pada putusan NO.417/Pdt.G/2021/PN MDN. Metode penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum Normatif yang bersifat Deskriptif analisis, sumber data penelitian ini terdiri dari sumber hukum primair, sekunder dengan menggunakan pendekatan penelitian kepustakaan (library research) yang kemudian dianalisis secara kualitatif. Simpulan dalam menjatuhkan putusan Hakim harus mempertimbangkan Hal-hal dari pokok perkara, pemeriksaan surat, dan pengecekan tanah di Badan pertanahan Nasional (BPN) Serta pembuktian dan memperhatikan Pasal 1365 KUHP, tentang Perbuatan Melawan Hukum dan Pasal 16 Ayat (1) UUPA tentang hak-hak atas tanah.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum

Abstract

***JURIDICAL ANALYSIS OF ACTIONS AGAINST THE LAW ON
OBJECTS***

OF GUARANTEE ON LAND

(Study of Decision NO.417/Pdt.G/2021/PN MDN)

The definition of unlawful act in Article 1365 of the Civil Code (KUH) is not explicitly formulated. Article 1365 of the Civil Code (KUH) only regulates that if a person suffers a loss due to an unlawful act committed by another person against him, then he can file a claim for compensation with the District Court. So the article does not regulate onrechtmatiggedaad, but rather regulates the conditions for claiming compensation for unlawful acts This research aimed to find out how the dispute resolution mechanism for the execution of vacating the security object on the land and the Legal Effects on the execution of vacating the Security Object on the Land contained in Decision NO.417/Pdt. G/2021/PN MDN. The research method used was Normative legal research which was descriptive analysis, the data source of this research consists of primary, secondary legal sources using a library research approach which was then analysed qualitatively. The conclusion in making a verdict the judge must consider matters of the subject matter, examination of letters, and checking the land at the National Land Agency (BPN). As well as proof and pay attention to Article 1365 of the Criminal Code, concerning Unlawful Acts and Article 16 Paragraph (1) of the UUPA concerning land rights.

Keywords: Unlawful Acts

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Goklas Antonius Purba
Tempat / Tgl lahir : Sidikalang 24 Oktober 2000
Alamat : Jl. Belibis Raya No.286
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Kristen Protestan
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : P. Purba
Ibu : S. Tumanggor
Anak ke : 3 dari 5 Bersaudara

3. Pendidikan

SD 173400 SIHITE : Lulus Tahun 2012
SMPN 4 SOSORGONTING : Lulus Tahun 2015
SMAN 2 MATITI : Lulus Tahun 2018
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2024

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala Rahmat dan Anugerahnya, yang telah melimpahkan kesehatan dan kesempatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna melengkapi tugas-tugas yang diwajibkan kepada Mahasiswa Universitas Medan Area pada Fakultas Ilmu Hukum bidang Keperdataan untuk memperoleh gelar kesarjanaan. Dalam penulisan skripsi ini penulis mengalami banyak kesulitan seperti keterbatasan waktu, kurangnya literatur yang diperlukan, keterbatasan kemampuan menulis sendiri dan sebagainya, namun demikian dengan keinginan dan kemauan keras yang didorong oleh rasa tanggung-jawab, akhirnya kesulitan tersebut dapat diatasi. Adapun judul yang diajukan sehubungan dengan penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut “ ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS OBJEK JAMINAN DI ATAS TANAH (Studi Putusan NO.417/Pdt.G/2021/PN MDN) Dalam penulisan skripsi ini banyak pihak telah membantu, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak tersebut, terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Citra Rhamadhan, SH, M.H, selaku Dekan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Dr.Raviki,, SH, MH, selaku Wakil Bidang penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, M.H, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar SH, MH, selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Dr.Shulhan Iqbal Nasution,SH,MH, Selaku Kepala Bidang Minat Bakat Dan Informasi.
7. Ibu Dr.Montayana Meher,SH,M.Kn,Selaku Kepala Bidang Minat bakat Dan Inovasi
8. Bapak H.Abdul Lawali Hasibuan SH, MH, selaku dosen pembimbing 1 penulis.
9. Bapak Revi Fauzi Putra Mina SH, MH selaku dosen pembimbing ke 2 penulis.
10. Bapak Beby Suryani Fitri SH, MH, selaku dosen sekretaris penulisan skripsi penulis.
11. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.

12. Semua unsur Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
13. Teman dan sahabat-sahabat Se-almameter di Universitas Medan Area.
14. Teruntuk kedua orang tua, Ayahanda P. Purba dan Ibunda S. Tumanggor yang telah memberikan segalanya baik materil maupun immateril, serta doa dan dukungan tiada henti, sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi S1.
15. Teruntuk Kakak/abang, adik penulis serta keluarga terdekat yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam proses perkuliahan sehingga dapat menyelesaikan studi S1.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini banyak terdapat kekurangan dan perbaikan. Namun, penulis tetap berharap agar karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca. Kritikan dan saran sangat diharapkan untuk perbaikan dan penyempurnaan karya ilmiah ini di masa mendatang. Akhir kata, Penulis mengucapkan terima kasih.

Medan 15 Maret 2024

Penulis



Goklas Antonius Purba

19.840.0350

DAFTAR ISI

Daftar Riwayat Hidup	i
Kata Pengantar	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Hipotesis	11
1.6 Keaslian Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum	15
2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	15
2.1.2 Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum	16
2.1.3 Akibat Perbuatan Melawan Hukum	18
2.2 Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Pengosongan	19
2.2.1 Pengertian Eksekusi	19
2.2.2 Macam-Macam Eksekusi	22
2.2.3 Asas-Asas Eksekusi	23
2.3 Tinjauan Umum Objek Jaminan Diatas Tanah	26
2.3.1 Pengertian Objek Jaminan	26
2.3.2 Objek Jaminan Di atas Tanah	30
2.3.3 Pengertian Tanah dan Dasar hukum Pendaftaran Tanah	37
BAB III METODE PENELITIAN	44
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian	44
3.1.1 Waktu Penelitian	44
3.1.2 Tempat Penelitian	45
3.2 Metode Penelitian	45
3.2.1 Jenis Penelitian	45
3.2.2 Sifat Penelitian	46
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data	46
3.2.4 Analisis Data	47
BAB IV PEMBAHASAN	48
4.1 Mekanisme Penyelesaian Sengketa Atas Eksekusi Pengosongan Atas Objek jaminan di atas tanah	48
4.1.1 Peranan hakim dan fungsi-fungsi hakim dalam menjatuhkan Putusan.....	48
4.1.2 Mekanisme Penyelesaian Sengketa	50
4.2 Akibat Hukum Atas Eksekusi Pengosongan Atas Tanah Objek Jaminan di Atas Tanah Berdasarkan Putusan NO.417/Pdt.G./2021/PN MDN	56

4.2.1 Kasus Posisi	56
4.2.2 Putusan	61
4.2.3 Analisis Kasus	66
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	67
5.1 SIMPULAN	67
5.2 SARAN	68
DAFTAR PUSTAKA	69



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Tanah bagi kehidupan manusia menjadi salah satu media dan mempunyai kedudukan¹ yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat Indonesia, karena itu adalah kebutuhan paling dasar manusia sebagai sumber penghidupan dan keberlangsungan hidup sebagai sarana pekerjaan, serta menjadi faktor utama dalam setiap kegiatan pembangunan.²

Tanah sebagai kebutuhan pokok manusia telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA. UUPA lahir sebagai unifikasi hukum atas pengaturan tanah di Indonesia, sehingga kepastian hukum terhadap hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia dalam bidang pertanahan dapat terwujud. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, wewenang diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanah yang dimaksudkan, demikian tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan

¹ Wa Ode Hasbia, Adonia Ivone Laturette, Sabri Fataruba, (2021), *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 Nomor 8, hlm. 794

² Suryani Sappe, Adonia Ivone Laturette, Novyta Uktolseja, (2021), *Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa*, *Batulis, Civil Law Review*, Vol 2, No. 1, hlm 82

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.³

Sertipikat hak-hak atas tanah di Indonesia berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang pendaftaran tanah. Sertipikat merupakan alat bukti hak atas tanah. Sertipikat sebagai alat bukti autentik mempunyai kekuatan hukum. Sertipikat adalah jaminan kepastian hukum untuk orang yang memiliki sertipikat tersebut mempunyai alat bukti yang sempurna, atas kepemilikan tanahnya. Sertipikat berlaku sepanjang tidak ada orang atau badan hukum yang membuktikan yang sebaliknya.

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hamper sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan :

Pasal 6 “*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”⁴

³ Urip Santoso. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Surabaya: Prenada Media Group. hlm. 4.

Pengertian Hak Milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.⁵

Seiring dengan tumbuh pesatnya perkembangan ekonomi berturut-turut dengan proses dari segi-segi hukum jaminan dimana banyak golongan masyarakat ingin modal dengan cara menjadikan jaminan hak atas tanah nya kepada kreditur-kreditur baik perseorangan maupun badan hukum yang salah satunya adalah Bank. Dalam hal ini yang menjadi titik perkara jaminanya adalah hak jaminan dimana hak jaminan disusun di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimana sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Ketentuan umum dari Undang- Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah;⁶

“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 ⁷

⁴ Undang-Undang Pokok Agraria

⁵ Ibid

⁶ UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁷ UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Seiring perkembangan perekonomian Indonesia yang semakin maju maka meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar bersumber dari fasilitas pinjaman atau kredit. Dalam pemberian kredit biasanya bank selaku kreditor mensyaratkan adanya jaminan yang dapat digunakan sebagai pengganti untuk melunasi utang jika ternyata dikemudian hari debitur cidera janji.

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, usaha yang dilakukan untuk menghindari kredit macet adalah dengan mengambil langkah selanjutnya yaitu berupa adanya mekanisme jaminan untuk pelunasan hutang. Ini menjadi sebuah langkah antisipatif apabila terjadi kredit macet yang dibuat oleh debitur, jaminan tersebut dapat digunakan untuk menjadi pelunasan hutang dari debitur. Dengan kata lain pihak kreditor pemegang hak tanggungan jika pihak kreditor mengalami kesulitan untuk mengambil pelunasan piutang dengan menggunakan mekanisme eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum dengan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Selanjutnya sebagai tanda bukti adanya suatu hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dasar hukum lelang objek Hak Tanggungan adalah Pasal 6 UUHT yang berbunyi :

Apabila debitur tidak lagi mampu membayar utang atau adanya wanprestasi sehingga mengakibatkan kredit macet, maka jaminan kredit dengan perikatan hak atas tanah akan dilakukan *parate eksekusi* berdasarkan ketentuan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Eksekusi yang dilakukan oleh

bank berupa pelelangan umum sehingga debitor juga tidak akan dirugikan. Hasil perolehan eksekusi hak tanggungan dengan cara lelang akan dibayarkan kepada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan, dan apabila terdapat sisa dari penjualan lelang akan dikembalikan kepada debitor⁸

Pelelangan memiliki karakteristik sebagai peristiwa hukum bersifat memaksa dan memiliki suatu peran yang sangat penting terhadap penyelesaian masalah perdata yang pelaksanaannya dilakukan di Pengadilan Negeri ataupun yang diselesaikan di KPKNL. Lelang atau yang sering disebut penjualan umum sendiri dalam pengertiannya sebagai alat dalam melakukan perjanjian/persetujuan yang dianggap memiliki keuntungan kepada penjual dengan mengumpulkan para peminat.⁹

Lelang Eksekusi merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan seperti Hipotek, Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia. Ketentuan dasar yang terkait pada lelang eksekusi berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR/RBG eksekusi diawali dengan sita eksekusi (*executoriale beslag, executory seizure*).sebagaimana demikian, pemasaran itu dilakukan terhadap barang tergugat yang telah diletakkan di bawah penyitaan (*executoriale beslag, legen op, to take seizure*)¹⁰ Perlindungan hukum bagi pemenang lelang berupa adanya kepastian hukum akan hak pemenang lelang atas barang yang dibelinya melalui lelang. Namun ada kalanya masalah datang silih berganti yaitu

⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, Edisi Kedua, (Jakarta: PT. Sinar Grafka, 2006) hlm. 41

⁹ Ibid., h. 34.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm 116

eksekusi objek di atas tanah yang dimana Tanah itu adalah sepenuhnya dimiliki oleh pembeli dari hasil lelang dengan menunjukkan sertifikat Hak milik (SHM).pentingnya memastikan bahwa Tanah yang sudah dibeli adalah suatu tanah yang memang benar benar milik kita atau perlu dipastikan bahwa tanah itu bukan milik kita dengan mengecek ke badan pertanahan nasional agar tidak terjadi suatu sengketa tanah dengan rencana ingin melakukan eksekusi kepada tanah objek berpenghuni yang sudah memiliki hak atau sertifikat kepemilikan yang sah agar tidak terjadi suatu perbuatan melawan Hukum .

Perbuatan melawan hukum diatur pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUH Perdata, termasuk ke dalam perikatan yang telah timbul menurut undang-undang. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah¹¹“Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.”

Pengertian perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUH Perdata tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUH Perdata hanya mengatur jika seorang mengalami kerugian lantaran perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka beliau bisa mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri. Jadi pasal tadi bukan mengatur tentang

¹¹ Munir Fuady, *Pengantar hukum Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.149.

onrechtmatigedaad, melainkan mengatur tentang kondisi-kondisi buat menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.¹²

Sebelum tahun 1919, Pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum menjadi hanya pelanggaran berdasarkan pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku). Sehingga bagi perbuatan-perbuatan yang pengaturannya belum masih ada pada suatu peraturan perundang-undangan maka tidak bisa dikatakan menjadi perbuatan melawan hukum, walaupun sudah konkret perbuatan tadi mengakibatkan kerugian orang lain, melanggar hak-hak orang lain. Dengan istilah lain pada masa tadi perbuatan melawan hukum diartikan menjadi suatu perbuatan yang bertentangan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang.

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa “Orang yang berbuat pelanggaran terhadap hak orang lain atau sudah berbuat bertentangan menggunakan suatu kewajiban hukumnya sendiri”. Setelah adanya Arrest dan Hoge Raad 1919 Nomor 110 Tanggal 31 Januari 1919, maka perbuatan melawan hukum lebih luas, yaitu :

Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai disini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepantasan yang seharusnya ada di

¹² M.A. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002, hal. 18.

dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain”.¹³ Adanya perintah eksekusi yang dimana objek tanah yang sebelumnya dibeli melalui lelang Secara sah ingin di eksekusi dengan alasan tanah itu merupakan Tanahnya dengan menunjukkan sertifikat hak milik (SHM) akan tetapi Tanah yang diperoleh oleh pemenaang lelang tersebut juga memiliki sertifikat Hak milik (SHM).

Kasus ini bermula saat RE Panjaitan selaku penggugat Mendapatkan Surat perintah dari PT.bank BNI untuk Pengosongan Objek tanah tempat tinggal yang di tempatnya Akan tetapi RE Panjaitan Keberatan dengan menunjukkan sertifilat Hak milik dengan maksud Bahwa RE panjaitan Membeli Tanah itu melalui lelang secara sah Dari PT.bank BRI atas nama hotma manalu , dan kemudian betapa terkejutnya RE panjaitan Saat Rumah nya di datangi kEpolisian Yang memberikan surat undangan rapat eksekusi tanah , Bahwa dari pertemuan di Polrestabes Medan tanggal 6 mei 2011 Penggugat mengetahui tanah dan bangunan yang ditempati penggugat beserta 14 unit bangunan yang terletak di jl. Turi, gg bea cukai, kel. Teladan timur, kec. Medan kota, kota medan, telah diagunkan ke PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk kantor cabang medan (Tergugat VI) dengan jaminan sebidang tanah seluas 1465 M², sertifikat hak milik no.67/teladan timur tanggal 18 april 1989 An. Riris Siahaan (Tergugat V), Riris Siahaan (Tergugat V) adalah merupakan isteri dari Hasudungan Sijabat (Tergugat D) (pemohon sertifikat Hak Milik Nomor: 555/Teladan Timur, yang terletak di Provinsi sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan, Kelurahan Teladan Timur) yang ditempati Penggugat; Bahwa Sertifikat Hak Milik no.67/Teladan

¹³ H.F.A. Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata* (diterjemahkan oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hal. 185.

Timur tanggal 18 april telah dibebani hak tanggungan, penerima hak tanggungan adalah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Medan (VI) dan Riris Siahaan (II) pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang (wanprestasi);

Bahwa Penggugat keberatan atas eksekusi dan pengosongan yang sudah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor: 04/EKS/2021/KPKLN/PN.Mdn, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini agar Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan kepastian hukum dengan tidak mengikut sertakan tanah dan bangunan milik Penggugat dieksekusi dan dikosongkan;

Idealitasnya pemenang lelang akan mendapatkan hak kebendaan atas objek lelang yang telah sah diperoleh melalui lelang. Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang diperoleh berdasarkan syarat sah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa peralihan hak melalui proses lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan kutipan risalah lelang.

Pemenang lelang akan mendapatkan perlindungan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah apabila dianggap telah membeli melalui lembaga yang dapat dipercaya, tidak adanya cacat cela pada waktu jual beli dilakukan atau dengan kata lain pembeli dianggap tidak mengetahui adanya kekeliruan ketika membeli tanah tersebut .¹⁴

¹⁴ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4039K/PDT/2001

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti merasa sangat tertarik untuk meneliti tentang **“Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Studi Putusan 417/Pdt.G/2021/PN MDN”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang yang dikemukakan diatas maka permasalahan dalam skripsi ini dapat di indentifikasi sebagai berikut

1. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa atas eksekusi pengosongan objek jaminan di atas tanah ?
2. Bagaimana akibat Hukum atas eksekusi pengosongan objek jaminan di atas tanah berdasarkan putusan NO.417/Pdt.G./2021/PN MDN

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini selain menambah wawasan dan pengetahuan penulis, juga antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa eksekusi pengosongan objek jaminan di atas tanah
2. Untuk mengetahui Bagaimana akibat Hukum dalam eksekusi pengosongan objek jaminan di atas tanah berdasarkan putusan NO.417/Pdt.G/PN MDN

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Didalam melakukan penulisan skripsi ini, penulis mengharapkan ada manfaat yang diambil baik bagi penulis maupun bagi masyarakat pada umumnya. Besarnya manfaat yang diberikan menunjukkan nilai dan kualitas dari penulisan skripsi ini, Manfaat penelitian dalam skripsi ini mencakup manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis yaitu:

1.4.1 Manfaat teoritis

Manfaat teoritis atau akademis merupakan manfaat penelitian bagi pengembangan ilmu. Sehingga manfaat teoritis ini dapat mengembangkan ilmu yang diteliti dari segi teoritis. Teori yang digunakan tentunya berdasarkan peneliti atau penulis sebelumnya. Manfaat teoritis ini berfungsi untuk menjelaskan apabila teori yang digunakan masih relevan untuk penelitian penulis, relevan secara umum, atau tidak sama sekali. Namun dapat juga untuk memperkuat atau menggugurkan teori tersebut setelah mengetahui hasil penelitian.¹⁵

1.4.2 Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan penulis dalam lingkup Hukum Tanah khusus nya kepastian hukum terhadap penerbitan sertifikat ganda hak atas tanah dan penelitian ini juga bisa diharapkan sebagai bahan informasi bagi masyarakat ,akademisi ,dan kalangan birokrat pemerintahan yang kaitan nya dengan hukum tanah . referensi bahan bacaan dan sebagai sumber data atau acuan bagi peneliti.

¹⁵ <https://deepublishstore.com/pengertian-manfaat-penelitian/> diakses pada tanggal 19 Desember 2022 pada jam 19:43

1.5 HIPOTESIS

Hipotesis berasal dari kata “*hypo*” dan kata “*Thesis*” yang masing-masing berarti “sebelum” dan “dalil” atau hukum, pendapat dan kesimpulan.

Hypothesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenarannya atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu¹⁶

Dikarenakan sumber utama dari hypothesis adalah pemikiran dari peneliti mengenai gejala-gejala yang ingin diteliti, maka penulis akan mencoba untuk menjawab perumusan masalah diatas, yaitu sebagai berikut :

1. Perlindungan represif terhadap pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 200 HIR. Apabila pemenang lelang eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat menguasai obyek yang dibeli melalui proses lelang yang sah demi hukum, maka pemenang lelang dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk pengosongan “Pengadilan adalah badan atau instansi resmi yang melaksanakan sistem peradilan berupa memeriksa, mengadili, dan memutus perkara. penyelesaian kasus sengketa bisa digugat dipengadilan agar sesuai dengan undang undang yang berlaku sehingga pengugat dapat kepastian hukum yang sah dan tetap dari pengadilan dan putusan dari pengadilan mendapatkan hak nya dapat mempertahankan Hak nya terhadap gangguan-gangguan lain.
2. Adanya suatu permasalahan sengketa tanah kepastian atau akibat hukum dapat diperolleh dari pengadilan agar sesuai dari peraturan perundang undangan yang

¹⁶ Dodiet Aditya Setyawan, *Hipotesis dan Variabel Penelitian*, (TAHTA MEDIA,2021), hal 1

berlaku sehingga perorangan dapat mempertahankan hak nya dari pengadilan yang sudah memutus dan memberikan solusi yang tidak dapat diganggu gugat .Hak Tanggungan timbul karena adanya suatu perjanjian, yakni adanya kesepakatan antara para pihak. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum atas hak pembeli/pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan pada praktiknya akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pembeli/pemenang lelang sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

1.6 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan dalam skripsi maupun jurnal, belum ada penelitian yang dilakukan terkait dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan judul skripsi yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain:

- 1) Hilmi Muhammad Sihombing Mahasiswa Universitas Medan Area dengan judul Akibat Hukum atas pembatalan Lelang Eksekusi Hak tanggungan Atas perbuatan melawan Hukum Oleh Bank (Studi Putusan no.26/pdt.G/2018/PNLBP) Dengan Perumusan Masalah Sebagai berikut:
 - a) Bagaimana pengaturan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan atas perbuatan melawan hukum oleh Bank di Indonesia?.

b) Bagaimana mekanisme pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum?.

2) Alfina Zulfaredian Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan Perumusan masalah sebagai berikut :

a) Apakah eksekusi Hak milik atas tanah melalui penjualan dibawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank sesuai atau tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia

3) Tujuan Yuridis mengenai perbuatan melawan Pihak ketiga (Derden Verzet) Terhadap Putusan Verstek Dengan Perumusan Masalah Sebagai Berikut

a) Apakah Derden Verzet (perbuatan melawan pihak ketiga) dapat diajukan melalui gugatan terhadap putusan verstek ?

b) Bagaimanakah tanggapan/pertimbangan hakim dalam memberikan pertimbangan terhadap putusan verstek yang dimintakan upaya hukum derden verzet?

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum

2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan suatu kaidah yang diatur dalam bidang hukum perdata. Istilah *onrechtmatigedaad* dalam bahasa Belanda mempunyai suatu arti yang digunakan dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Untuk selanjutnya akan digunakan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd.) sebagai pengganti BW. Pasal 1365 B.W. (KUHPerd.) memuat ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum, yaitu : “tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.” Dalam Pasal 1365 BW. telah disebutkan “melawan hukum”, dalam menafsirkannya perlulah berkaca kepada sejarah dan perkembangannya, yaitu pada masa sebelum dan sesudah *Arrest Hoge Raad* 31 Januari 1919. Sebelum tanggal 31 Januari 1919, di bawah pengaruh ajaran *legisme*, “*onrechtmatige daad*” (perbuatan melawan hukum) ditafsirkan dalam arti sempit, yaitu: perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar undang-undang. Melawan hukum adalah suatu perbuatan melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku¹⁷ Menurut *arrest* 1919 mengenai berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika:

¹⁷ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hlm. 189

- a. melanggar hak orang lain
- b. bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;
- c. bertentangan dengan kesusilaan;
- d. bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu-lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.¹⁸

2.1.2 Unsur –Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 B.W. gugatan ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad);

Perbuatan melawan hukum dalam hal ini ialah ketika adanya tindakan dari seseorang yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat.

- b. Adanya kesalahan ;

Untuk dapat dituntut berdasarkan perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau

¹⁸ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-6, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm. 62

tidak berbuat. Secara subjektif harus diteliti, apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya. Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggung jawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan, tidak wajib membayar ganti rugi. Misalnya, anak kecil atau orang gila. Adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, yaitu dalam hal si pembuat melakukan suatu perbuatan, karena didorong oleh keadaan memaksa, misalnya karena ditodong senjata api atau harus merusak barang orang lain, atau dalam keadaan bahaya merusak jendela tetangganya untuk meloloskan diri dari kebakaran yang menimpa rumahnya.

c. Adanya kerugian Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa:

- 1). kerugian materiil, dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Hoge Raad berulang-ulang telah memutuskan, bahwa Pasal 1246-1248 KUHPerdara tidak langsung dapat diterapkan untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, akan tetapi penerapan secara analogis diperkenankan. Pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh;
- 2). kerugian idiil, perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil: ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.

d. Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan dengan kerugian.¹⁹

2.1.3 Akibat perbuatan melawan Hukum

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 hingga menggunakan 1367 KUH Perdata sebagai berikut :

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata dikutip bunyinya:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata, menyebutkan :

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.”

Lebih lanjut, Pasal 1367 KUH Perdata menyebutkan :

“Seorang tidak sengaja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada dibawah pengawasannya...dst”

Berdasarkan kutipan pasal tadi diatas, secara generic menaruh citra tentang batasan ruang lingkup dampak berdasarkan suatu perbuatan melawan hukum.

¹⁹ Ibid, hal. 86

2.2 Tinjauan Umum Tentang Eksekusi pengosongan

2.2.1 Pengertian Eksekusi

Eksekusi menurut M. Yahya Harahap Eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim. Tidak semua putusan hakim dapat dimintakan eksekusi, kecuali putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang tidak mungkin dilawan dengan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi. Pada prinsipnya, hanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan putusannya, yaitu putusan pengadilan yang bersifat condemnatoir karena putusan telah berkekuatan hukum tetap, didalamnya mengandung hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara.

Eksekusi merupakan realisasi kewajiban yang dikalahkan dalam putusan hakim, untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam amar putusan hakim. Dengan kata lain eksekusi terhadap putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, dimana proses ini merupakan tahap terakhir dalam proses acara berperkara di Pengadilan.²⁰

sebagai pelaksanaan atas putusan yang diberikan pengadilan pada tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam putusan. Tindakan eksekusi merupakan satu kesatuan utuh dan tidak dapat dipisahkan dari pemenuhan tata cara dan tata tertib beracara. Sesungguhnya eksekusi merupakan tindakan hukum guna memenuhi tuntutan penggugat kepada tergugat dengan bantuan pengadilan. Eksekusi perlu dilakukan jika tergugat ternyata enggan untuk menjalankan keputusan dengan sukarela. Bila saja tergugat mau dan berkehendak melaksanakan muatan putusan

²⁰ M. Yahya Harahap, (1995), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, h. 1

dengan menjalankannya secara sukarela dengan kemauan sendiri, tentunya perkara yang dituntut penggugat dianggap selesai tanpa perlu melibatkan pengadilan.²¹

Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dilaksanakan, oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang menjadi ketetapan dalam putusan itu secara paksa dengan bantuan alat-alat negara. Adapun yang memberi kekuatan eksekutorial pada putusan hakim yang mempunyai kepala putusan atau irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pihak yang dihukum (pihak tergugat) diharuskan mentaati dan memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap secara sukarela. Putusan sukarela yaitu apabila pihak yang kalah dengan sukarela memenuhi sendiri dengan sempurna menjalankan isi putusan. Dimana tidak menutup kemungkinan putusan tersebut tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, karena dikemudian hari ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan putusan tersebut, maka yang akan terjadi adalah pengingkaran atau mengingkari putusan tersebut. Suatu pengingkaran merupakan bentuk suatu perbuatan yang tidak mau melaksanakan apa yang seharusnya dilakukannya atau yang menjadi kewajiban.

Putusan dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memutus perkara tersebut. Pelaksanaan eksekusi dengan menegur pihak yang kalah untuk dalam 8 hari memenuhi putusan dengan sukarela.

²¹ Sri Hartini, Setiati Widiastuti, dan Iffah Nurhayati, (2017) *Eksekusi putusan hakim dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri*, Jurnal Civics Volume 14 Nomor 2, Oktober 2017, h. 129.

Dalam hal pihak yang dihukum tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, maka putusan tersebut harus dilaksanakan dengan upaya paksa oleh pengadilan yang disebut dengan eksekusi. Eksekusi pada hakekatnya tidak lain ialah realisasi dari pada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan pengadilan tersebut.²²

Pengosongan merupakan salah satu bentuk eksekusi riil. Di dalam praktiknya eksekusi pengosongan ini frekuensinya paling sering terjadi, pengosongan adalah tindakan untuk meninggalkan objek yang diperkarakan atau objek yang ditanggihkan sebagai jaminan. Kata meninggalkan dalam konteks ini adalah pihak-pihak yang kalah dan pihak-pihak yang tidak memiliki kepentingan atas objek tersebut oleh karena putusan atau penetapan pengadilan harus meninggalkan objek tersebut baik secara materil ataupun secara formal, sehingga tidak ada lagi sangkut paut hak dan penguasaan hak yang kalah di atas benda yang dikosongkan tersebut, termasuk di dalamnya berupa penikmatan dan penguasaan atas hasil yang timbul dari benda terpekerja yang dikosongkan tersebut. Dasar hukum di dalam eksekusi pengosongan adalah Pasal 218 ayat (2) R.Bg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*).

2.2.2 Macam-Macam Eksekusi

Pada dasarnya eksekusi putusan pengadilan negeri dibedakan atas beberapa macam dalam bentuk eksekusi yang meninjau patokan yang ingin dicapai oleh hubungan hukum yang termuat pada putusan pengadilan yaitu:

²² Abdul Manan, *Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata*, dalam Rakernas 2011 MA dengan Pengadilan seluruh Indonesia

- 1). Eksekusi Rill,yaitu eksekusi yang memberikan hukuman pada pihak yang terkalahkan dalam perkara agar memenuhi suatu perilaku tertentu,misalnya:memberikan barang, tanah atau bangunan untuk dikosongkan,dibongkar,memberhentikan suatu perlakuan tertentudan lain-lain. Eksekusi dapat dilaksanakan dengan langsung sesuai dengan yang tertera diputusan tanpa melewati proses pelelangan terlebih dahulu;
- 2). Eksekusi pembayaran sejumlah uang ,yaitu eksekusi yang harus mengharuskan kepada pihak kalah untuk melakukan pembayarean sejumlah uang dan eksekusi ini tidak dapat dilakukan secara langsung sesuai dengan amar putusan,tetapi harus melalui proses pelelangan terlebih dahulu karena yang akan di eksekusi adalah sesuatu yang bernilai uang;
- 3). Eksekusi menghukum seseorang untuk melakukan suatu perbuatan,yaitu perbuatan yang dilaksanakan oleh tergugat dalam sejumlah uang sebagai ganti kerjaan yang harus dia lakukan berdasarkan keputusan Hakim;
- 4). Parete Eksekusi merupakan kewenangan kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan yang dilakukan tanpa campur tangan pengadilan.

2.2.3 Asas- Asas Eksekusi

Menjalankan putusan pengadilan, yakni melaksanakan “secara paksa” putusan Pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi) tidak mau menjalankannya secara sukarela (*vrijwilig*, *voluntary*).

Maka dapat dijelaskan asas-asas eksekusi adalah sebagai berikut:

- 1) Eksekusi (pelaksanaan putusan) dijalankan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Inilah salah satu asas atau prinsip yang mesti diperhatikan pada saat hendak melaksanakan eksekusi. Dalam Undang-Undang Tata Usaha Negara dikatakan, bahwa hanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan (Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986). Akan tetapi terhadap asas tersebut ada pengecualian. Terhadap pengecualiannya yang dimaksud, eksekusi dapat dijalankan sesuai dengan aturan dan tata cara eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Bentuk-bentuk pengecualian yang diatur oleh Undang-Undang:

- a) Pelaksanaan putusan lebih dahulu atau uit voerbar bij vooraad Pasal 180 HIR atau Pasal 191 (1) RBg memberi kepada penggugat untuk mengajukan permintaan agar putusan dapat dijalankan eksekusinya lebih dulu, sekalipun terhadap putusan itu pihak tergugat mengajukan banding atau kasasi.
- b) Pelaksanaan Putusan Provisi :Pelaksanaan ini merupakan pengecualian eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Apabila hakim mengabulkan gugatan atau tuntutan provisi, maka putusan provisi tersebut dapat dilaksanakan atau dieksekusi sekalipun perkara pokoknya belum diputus. Undang-Undang seperti yang diatur dalam Pasal 180 (1) HIR/ 191 (1) RBg maupun Pasal 54 RV, memperbolehkan menjalankan putusan provisi mendahului pemeriksaan dan putusan pokok perkara.

c) Akta Perdamaian: Bentuk pengecualian ini diatur dalam Pasal 130 HIR/ 154 RBg. Menurut Pasal ini, selama persidangan berlangsung, kedua belah pihak yang berperkara dapat berdamai, baik atas anjuran hakim atau inisiatif kedua belah pihak. Sifat akta perdamaian yang dibuat di persidangan mempunyai kekuatan eksekusi (*executorial kracht*) seperti putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

d) Eksekusi terhadap grose : akta Pengecualian lain yang diatur dalam Undang-Undang ialah menjalankan eksekusi terhadap grose akta, baik grose akta hipotik maupun grose akta pengakuan hutang. Sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/ 258 RBg. Menurut Pasal ini eksekusi yang dijalankan ialah memenuhi isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini jelas merupakan pengecualian dan penyimpangan eksekusi terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

2) Eksekusi dijalankan terhadap putusan yang tidak dijalankan secara sukarela

Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika pihak yang kalah bersedia mentaati dan memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan. Oleh karena itu harus dibedakan antara menjalankan putusan secara sukarela dengan menjalankan putusan secara eksekusi.

3) Putusan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang bersifat *condemnatoir*

Menurut M. Yahya Harahap putusan ini mengandung suatu penghukuman. Putusan condemnatoir bisa berupa penghukuman untuk:

- a) Menyerahkan suatu barang
- b) Mengosongkan sebidang tanah
- c) Melakukan suatu perbuatan tertentu
- d) Menghentikan suatu keadaan/ perbuatan
- e) Membayar sejumlah uang

Dari kelima bentuk putusan condemnatoir, dari nomor 1 s.d 4 adalah penghukuman yang berbentuk eksekusi riil, sedangkan nomor 5 adalah eksekusi pembayaran sejumlah uang.²³ Acuan nomor 1 (menyerahkan suatu barang), eksekusinya adalah berbentuk nyata (riil), menghukum tergugat menyerahkan barang yang diperkarakan kepada penggugat. Apabila tergugat enggan menyerahkan barang secara sukarela, maka penyerahan barang itu dilaksanakan secara paksa melalui eksekusi. Begitu juga dengan penghukuman pengosongan sebidang tanah, merupakan bentuk eksekusi riil. Secara nyata dan langsung tanah itu mesti dikosongkan dan ditinggalkan tergugat, agar ditempati dan dikuasai oleh pihak penggugat. Atau penghukuman untuk melakukan suatu perbuatan adalah perbuatan nyata dari tergugat secara langsung melaksanakan perbuatan itu. Dalam penghukuman melakukan suatu perbuatan dapat dinilai dengan uang tunai yang diatur dalam Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBg.

²³ Harahap, Yahya. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal.23-27

Demikian pula mengenai penghukuman menghentikan sesuatu perbuatan merupakan eksekusi riil berupa tindakan nyata menghentikan perbuatan yang dihukumkan kepada tergugat. Misalnya tergugat dihukum untuk menghentikan penggalian atas tanah terperkara. Berarti tergugat secara langsung dan nyata harus berhenti melakukan penggalian di atas tanah tersebut. Pada umumnya eksekusi riil sangat sederhana dan hanya meliputi barang tertentu, misalnya barang yang menjadi sengketa adalah sebidang tanah, maka eksekusi riilnya hanya terbatas pada pengosongan dan penyerahan tanah yang menjadi sengketa.

Berbeda dengan eksekusi pembayaran sejumlah uang, berlaku asas objek eksekusi, meliputi semua harta debitur dengan patokan sampai semua hutang terlunasi. Ini sesuai dengan prinsip hukum perdata yang menentukan semua harta kekayaan debitur memikul beban untuk melunasi hutang kepada kreditur sampai terpenuhi seluruh pembayaran hutang.

2.3 Tinjauan Umum Objek Jaminan di atas Tanah

2.3.1 Pengertian Objek jaminan

Istilah Jaminan merupakan terjemahan daribahasa Belanda yaitu Zekerhid atau cantie, yang mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin di penuhnya tagihannya di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidahkaidah hukum yang mengatur hubungan Hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit²⁴

²⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986, Hal 3.

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.²⁵ Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi, karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditor berupa terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang serta memberikan kepastian hukum bagi kreditor.²⁶ Sementara bagi debitor dengan adanya benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya, karena adanya kepastian dalam berusaha dengan modal yang diperolehnya.

Sebelum berlakunya Undang-Undang RI No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut hak tanggungan), peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Pasal 21 Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH.Perdata), yang berkaitan dengan hipotek dan credietverband dalam staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937- 190. Kedua ketentuan tersebut tidak berlaku lagi karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.

St. Remy Sjahdeni mengatakan bahwa ketentuan tentang hipotek dan Credietverband itu tidak sesuai lagi dengan azas-azas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam

²⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 22.

²⁶ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, Jakarta : BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980, Hal. 2

bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dan kemajuan pembangunan ekonomi²⁷ Oleh karena itu dibutuhkan suatu ketentuan yang dapat menampung kebutuhan masyarakat dalam kemajuan pembangunan ekonomi. Lahirnya Undang-Undang tentang hak tanggungan merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang menyebutkan bahwa “hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang. Tetapi Pasal 57 UUPA menyebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana diatur dalam KUHPerdara dan Credietverband.

Perintah ketentuan Pasal 51 UUPA baru diwujudkan setelah 36 tahun UUPA berlaku, dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan yang ditetapkan pada tanggal 9 April 1996, Undang-Undang ini terdiri atas 2 bab dan 31 pasal. Kehadiran undang-undang tersebut dimaksudkan sebagai pengganti hipotek dan credietverband, dengan demikian perikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 undang-undang tersebut yang menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk perluasan utang tersebut yang memberikan kedudukan

²⁷ St. Remy Sjahdewi, *Hak Tanggungan, Azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan* (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan, Bandung: Alumni, 1999, hal. 2-3.

yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Namun demikian mengingat ketentuan Pasal 51 UUPA yang hanya menyebutkan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dapat menimbulkan permasalahan, dengan adanya perkembangan dan kemajuan pembangunan ekonomi.

Perkembangan hukum Jaminan di Indonesia, sejak Pemerintahan Hindia Belanda, yang pada mulanya diatur dalam Buku II KUH Perdata meliputi hal-hal yang berkaitan dengan Pembebanan Jaminan bagi orang Bumi Putra (Indonesia asli). Hak atas tanah yang dapat di bebani credit verband adalah Hak milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU). Setelah berlakunya UUPA, di dalam konsiderannua menyebutkan bahwa buku II KUHPerdata tidak berlaku lagi sepanjang mengenai Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung, crediet verband, sehingga terjadi dualisme secara formal pembebanan jaminan, terutama hak atas tanah ketentuan-ketentuan dalam UUPA tetapi secara materil yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak berlaku ketentuan dalam KUH Perdata Buku II dan Crediet Verband.

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka secara formal dan material berlaku ketentuan-ketentuan dalam undang-undang tersebut sehinggamenghapuskan dualisme dalam pembangunan jaminan.

2.3.2 Objek jaminan Di atas Tanah

Pengaturan tentang tanah sebagai Jaminan termasuk ke dalam kewenangan negara dalam menentukan dan mengatur hubungan hubungan hukum antara

orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Pasal 51 UU No. 5 tahun 1960 telah mengatur tentang bentuk-bentuk hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan berupa hak tanggungan. Pasal 51 UUPA menyebutkan: ^Zl övPPµvPv «vP dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang undang.

Pasal 57 UUPA menyatakan bahwa selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam KUH Perdata. KUH Perdata menganut asas accessi, yang dapat diketahui, antara lain, dari benda-benda yang dapat dibebani dengan hipotik menurut Pasal 1164 KUH Perdata:

- a. Barang-barang tak bergerak yang dapat diperdagangkan, beserta semua yang termasuk bagiannya, sejauh hal yang tersebut terakhir ini dianggap sebagai barang tak bergerak;
- b. Hak pakai hasil barang-barang itu dengan segala sesuatu yang termasuk bagiannya;
- c. Hak numpang karang dan hak usaha;
- d. Bunga tanah yang terutang, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk hasil tanah;
- e. Hak persepeuluhan
- f. Pasar atau pekan raya, yang diakui oleh pemerintah, beserta hak istimewa yang melekat

Semenjak tahun 1996, ketentuan-ketentuan tentang hipotik berkaitan dengan tanah yang diatur KUH Perdata tidak berlaku lagi, karena Indonesia telah mempunyai undang-undang yang mengatur tentang lembaga jaminan berkaitan dengan tanah yaitu UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Memperhatikan isi Pasal 51 UUPA, maka hanya 3 (tiga) bentuk hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Di dalam UU No. 4 tahun 1996, bentuk hak tersebut diperluas, yaitu dengan menjadikan hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu bentuk hak yang dapat dibebani dengan hak tanggungan (Pasal 4 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996).

UUPA tidak menganut asas *accessi* tetapi mengenal asas *horizontalescheiding*. Menurut Sri Soedewi Masjchun Sofwan (1974: 15) menjadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan (Pasal 51 UUPA) sebagai objek hak hipotik atau *credietverband* adalah bertentangan dengan asas yang dianut di dalam UUPA. Tentunya hal itu tidak jauh berbeda dengan menjadikan hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak hipotik. Sama halnya dengan hak guna bangunan dan hak guna usaha, menjaminkan hak pakai atas negara berarti menjaminkan semua benda dan hak yang terdapat di atas tanah yang dimiliki, sementara tanahnya sendiri tidak dapat dimiliki. Oleh karena itu, menurut Sri Soedewi Masjchun Sofwan, hak-hak atas tanah tersebut (hak guna usaha dan hak guna bangunan) hanya dapat dijaminkan melalui *fidusia*²⁸ Berkaitan dengan menjadikan hak pakai sebagai objek hak tanggungan, Surat Edaran Dirjen Agraria No. DLB 3/37/3-73 tanggal 6 Maret 1973 menyatakan bahwa hak pakai tidak

²⁸ *Ibid*, hal. 15.

dapat dijadikan objek hak tanggungan. Akibat dari ketentuan ini, maka praktek perbankan mengambil jalan keluar sendiri di dalam menjadikan hak pakai sebagai objek jaminan utang, yaitu dengan memilih lembaga fidusia. Praktek perbankan ini kemudian diperkuat oleh UU No.16 tahun 1985.

Pada hak pakai sebagai objek jaminan, maka di sini terlihat adanya pemisahan vertikal antara tanah dengan bangunan atau tanaman yang ditanam di atas tanah tersebut. Dinyatakan ada pemisahan vertikal adalah karena isi dari hak pakai atau kewenangan privat yang terdapat pada hak pakai yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil. Berdasarkan kewenangan privat tersebut, maka sudah barang tentu yang dijadikan jaminan adalah semua yang menjadi kewenangan (hak) privat tersebut, sementara tanahnya sendiri apabila telah habis masa berlaku hak pakai akan kembali menjadi tanah negara. Dengan menjadikan hak pakai sebagai objek hak tanggungan, maka terjadi insinkronisasi antara UUPA dengan UU No. 4 tahun 1996 dan PP No. 40 tahun 1996. Berkaitan dengan menjadikan hak pakai sebagai objek jaminan ini, maka hak pakai yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan adalah hak pakai privat. Pembebanan hak pakai publik dengan hak tanggungan, kiranya akan berarti menjadikan tanah negara sebagai objek jaminan utang, karena jika tanah tersebut tidak dipakai lagi akan kembali menjadi tanah negara atau dikembalikan kepada pemerintah.

Tanah menjadi salah satu kebendaan yang sangat lazim untuk dijadikan jaminan. Dalam UUPA, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Mengacu Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UU Pokok Agraria, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan. Pengaturan

mengenai Hak Tanggungan diatur dalam UUHT. Berdasarkan pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga), antara lain:

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan

Unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. hak tersebut sesuai ketentuannya yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas),
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtanggankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud diatas, pada Pasal 4 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtanggankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Pakai atas tanah

Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrasi lain yang setingkat selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Dalam proses pendaftaran BPN membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Kreditur sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan memiliki kedudukan yang berbeda-beda. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) kreditur dikenal dengan 3 (tiga) jenis, yaitu:

- 1) Kreditur konkuren, adalah para kreditur secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut.

- 2) Kreditur preferen, adalah kreditur yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dan mempunyai hak istimewa.
- 3) Kredtur sparatis, adalah kreditur pemegang hak jaminan kebendaan in rem, yang dalam KUHPerdata disebut dengan nama gadai dan hipotek, yang mempunyai kewenangan hak untuk dapat menjual/mengeksekusi sendiri objek jaminan, tanpa putusan pengadilan (parate eksekusi).

“Equality before the law principle” adalah asas yang mengandung arti bahwa: “semua warga harus mendapat perlindungan yang sama dalam hukum, tidak boleh ada diskriminasi”. Kata “perlindungan” dalam asas tersebut menjadi sebuah kewajiban kepada Negara atau pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum yang adil terhadap setiap warga negaranya. Segala bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu kreditor dan debitor sebagai subjek hukum. Sehingga dapat menciptakan keseimbangan dalam mencapai keadilan. Diundangkannya UUHT merupakan wujud dari tujuan UUPA dalam memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah. Perlindungan Hukum yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam UU Hak Tanggungan sebagai bentuk keistimewaan yaitu:

- a) Droit De Preference, artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas (Frieda Husni Hasbullah, 2005:17).
- b) Droit De Suite, merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). Droit de suite memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi obyek hak tanggungan bila debitor wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga
- c) Kepailitan pemberi Hak Tanggungan, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan sebelum kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang bersangkutan yang dinyatakan pailit pemberi Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan.
- d) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT (Boedi Harsono, 1999:421).

- e) Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi, apabila debitor wanprestasi atau ciderai janji tidak perlu ditempuh acara gugatan biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai “parate executie”.
- f) Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan, Ketentuan dalam Pasal 13 UUHT mengenai kepastian tanggal lahir Hak Tanggungan, dan penentuan batas waktu dilakukannya berbagai perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan merupakan perlindungan bagi kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan (Boedi Harsono, 1999:423). Pada dasarnya perlindungan yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan khususnya dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah adalah sebagai perlindungan hukum represif.

2.3.3 Pengertian Tanah dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh

orang-orang baik sendiri maupun bersamasama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum²⁹

Kata Tanah dalam pengertian yuridis adalah suatu permukaan bumi, sedangkan hak atas Tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.

Dalam Hukum kebiasaan Kerajaan Inggris, Pengertian Tanah adalah permukaan Bumi, bebatuan yang berada dibawah Tanah atau diatas permukaan, didalamnya termasuk tumbuhan dan bangunan yang ada diatasnya.

Selanjutnya Definisi Tanah dalam Statuta 205 (1) (ix) Law Of Property Act (Undang-Undang Perumahan). Tanah adalah meliputi lahan umum dan areal pertambangan dan mineral, bangunan atau bagian dari bangunan dan tanah hak bersama yang turun-temurun juga yang disewakan, dan fasilitas lain yang diwariskan dan kemudahan dalam memperoleh hak, hak pribadi atau sesuatu yang menguntungkan yang dihasilkan dari tanah.

A. Fungsi Tanah

Maria R. Ruwastuti mengemukakan ada dua fungsi Tanah, Yaitu:

1) Potensi ekonomis

Potensi ekonomis merupakan potensi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada diatas tanah tersebut. Tanah itu dapat

²⁹ H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, Hal. 7

digunakan dan dikelola oleh pemiliknya. Tanah yang berfungsi ekonomi, dapat berupa tanah yaitu meliputi:

- a. Hutan
- b. Sungai-sungai
- c. Gunung
- d. Sumber sumber mineral
- e. Lahan lahan pertanian

2) Potensi Budaya

Tanah dari fungsi budaya merupakan bertemunya dua atau lebih budaya dalam suatu masyarakat. Sehingga pada tanah itulah masyarakat melakukan transaksi satu sama lain. Apabila disintesisakan pengertian tanah, baik yang tercantum dalam undang-undang atau pandangan yang dikemukakan oleh para ahli, maka konsepsi tanah dapat disarikan menjadi:

- a. Pengertian tanah dari aspek fisiknya.
- b. Pengertian tanah dari aspek penguasaannya, dan
- c. Pengertian tanah dari aspek fungsi atau manfaatnya³⁰

B. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dapat dijumpai dalam berbagai ketentuan hukum agraria yang sekarang berlaku, antara lain :

1) Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria:

³⁰ Ibid, Hal. 9

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
 - b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembukti yang kuat.
 - c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas dengan kekuatan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
- 2) Pasal 22, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria tentang keharusan mendaftarkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha oleh pemegang haknya sesuai dengan Pasal 19 UUPA.³¹
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara 1961 Nomor 29) tentang Pendaftaran Tanah.³²
 - 4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1966 jo. Peraturan Direktur Jenderal Agraria dan

³¹ Undang Undang Pokok Agraria

³² Peraturan Pemerintah Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Transmigrasi Nomor 1 Tahun 1967 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1961 di berbagai daerah di Indonesia.

- 5) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah yang mengenai Pengukuran dan Pemetaan
- 6) Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah.
- 7) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 6 Tahun 1964 tentang Pendaftaran Hak-hak di Daerah-daerah di Mana Pendaftaran Tanah Belum Diselenggarakan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- 8) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman-pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagai Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- 9) Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan³³
- 10) Peraturan Deputi Menteri Kepala Departemen Agraria Nomor 4 Tahun 1966, tentang Pedoman Dasar Pengukuran dan Pembuatan Peta-peta Sebagai Dimaksud Dalam Pasal 1 ayat (2) dan pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965.
- 11) Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor DLB 2/21/2/1973, tentang Pelaksanaan Tugas Pendaftaran Tanah di Daerah Yang Belum Terbentuk Seksi Pendaftaran Tanah.

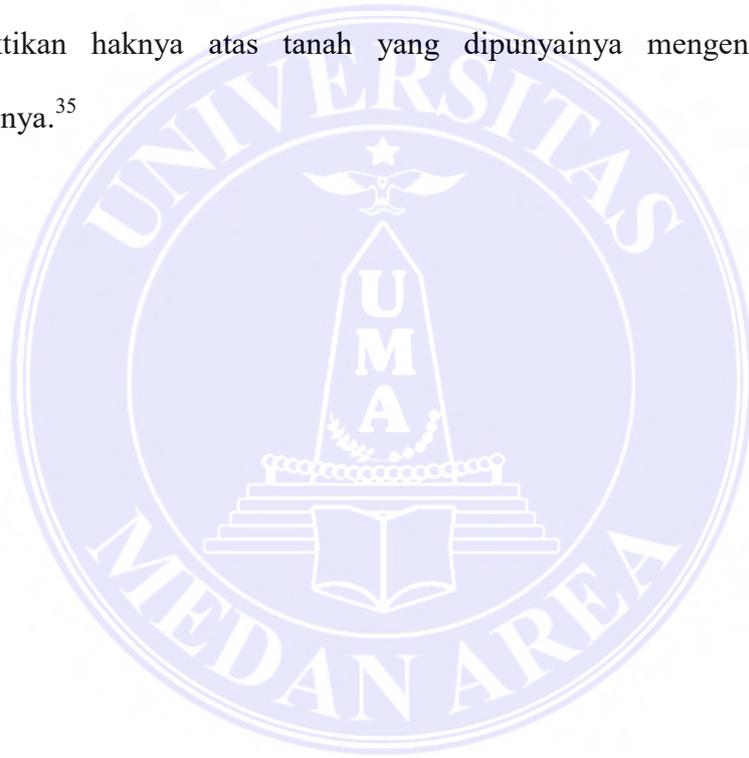
³³ Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang *Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan*.

- 12) Surat Edaran Dirjen Agraria Nomor Bg. 5/176/5/1973, tentang Penyelenggaraan Tugas-tugas Pendaftaran Tanah
- 13) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 1975, tentang Penggantian Pendaftaran Tanah dan Pemberian Sertipikat Dalam Rangka Pengukuran Desa Demi Desa Menuju Desa Lengkap sesuai dengan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
- 14) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1974, tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Yang Dipunyai Bersama dan Pemilik Bagian Bangunan Yang Ada Di Atasnya.
- 15) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1978, tentang Biaya Pendaftaran Tanah.
- 16) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Segala ketentuan di atas adalah merupakan landasan operasional untuk melaksanakan program pendaftaran tanah di negara kita. Berbagai ketentuan pelaksanaan yang kita sebutkan di atas ternyata bukan hanya sekedar sebagai peraturan pelaksanaan saja dari pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, akan tetapi juga ternyata mengandung pembentukan kaidah hukum baru. Di samping itu juga dapat dicatat bahwa peraturan dimaksud masih belum menampung secara keseluruhan

pelaksanaan dari UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997³⁴

Adanya peraturan-peraturan yang tertulis akan memungkinkan barang siapa untuk dengan mudah mengetahui hukum yang bagaimanakah yang berlaku terhadap soalnya dan wewenang apa serta kewajiban apa yang ada padanya bersangkutan dengan tanah yang dipunyainya. Adanya suatu pendaftaran tanah yang efektif akan memungkinkan barang siapapun untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunyainya mengenai tanah yang dihadapinya.³⁵



³⁴ Elko Lucky, *Karya Ilmiah Kegunaan Pendaftaran Bagi Pemilik Tanah*, (Manado : Universitas Sam Ratulangi), Hal. 13

³⁵ Ibid Hal 36

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

penelitian ini mulai dilakukan mulai bulan September 2022 sampai dengan agustus 2023, adapun waktu penelitian tersebut sebagai berikut :

No	Kegiatan	2023																Keterangan
		Maret				Mei				Juli				Desember				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul																	
2	Seminar Proposal																	
3	Penelitian																	
4	Penulisan Dan Bimbingan																	
5	Seminar Hasil																	
6	Bimbingan Skripsi																	
7	Sidang Meja Hijau																	

3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jl. Pengadilan Kelurahan No. 8, Petisah Tengah Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat juga berupa pendapat para sarjana.³⁶

Penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, selanjutnya menganalisis hukum tersebut, baik melalui bukubuku, melakukan pengkajian terhadap perundang-undangan yang berhubungan hukum dan pelaksanaannya.

Adapun data dalam penelitian ini diperoleh berdasarkan data sekunder, data primer dan data hukum tersier sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan diantaranya kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan peraturan terkait lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, tulisan maupun karya ilmiah para sarjana dan teori-teori para ahli hukum yang berhubungan dengan penelitian ini.

³⁶ M Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002. hal. 95.

- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan pendukung dari penelitian ini dan segala bacaan yang dapat membantu penelitian.

3.2.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang selengkap mungkin dilakukan dipenelitian pada studi Nomor: 417/Pdt.G/2021/PN MDN. mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi. Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi Putusan Penelitian pada studi Nomor: 417/Pdt.G/2021/PN MDN.. Studi kasus adalah penelitian tentang Analisis yuridis perbuatan melawan hukum terhadap Eksekusi Pengosongan Atas Objek Jaminan Diatas Tanah (studi Nomor: 417/Pdt.G/2021/PN MDN.) , yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normative³⁷

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini digunakan alat pengumpulan data, yakni:

a. Library Research (penelitian kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang-Undang, buku-buku, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.

³⁷ Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011, hal. 163.

b. Field research (penelitian lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan dengan wawancara. Dalam hal ini penelitian langsung melakukan penelitian ke Pengadilan Negeri Medan.

3.2.4 Analisis Data

Untuk melakukan analisis data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, perundang-undangan dan wawancara.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan pada studi Nomor: 417/Pdt.G/2021/PN MDN. Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam” Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Eksekusi Pengosongan Atas Objek Jaminan di atas Tanah” Untuk memperoleh satu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.

BAB V

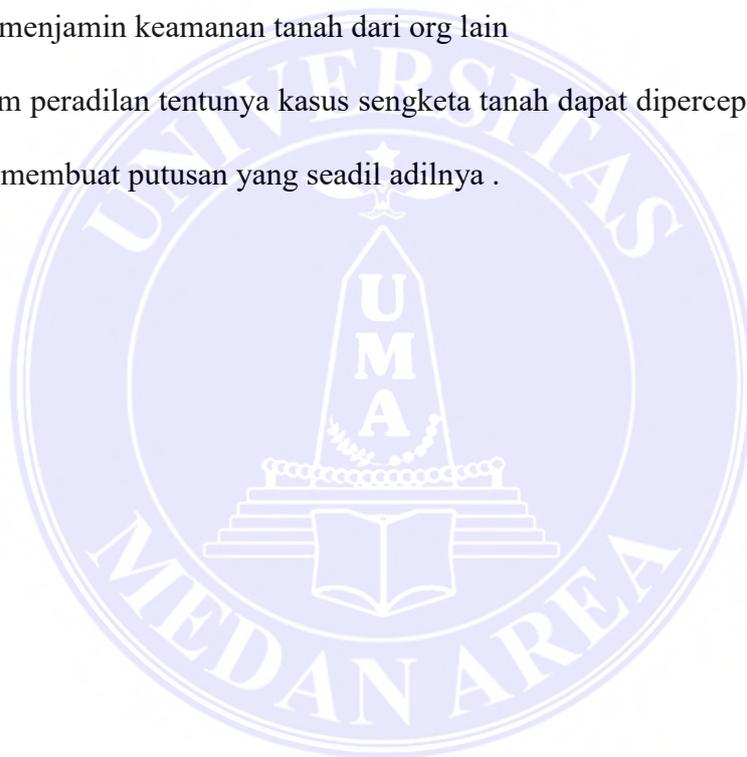
SIMPULAN DAN SARAN

5.1 SIMPULAN

1. Menisme penyelesaian sengketa atas eksekusi pengosongan atas objek jaminan diatas tanah . Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang Sengketa Tanah. dengan kata lain, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 mendefinisikannya sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan. Penyelesaian sengketa tanah dapat diselesaikan dengan damai melalui mediasi namun apabila selama proses mediasi tidak terakbul , maka rapat dan tetap dibuatkan berita acara pertemuan serta akan diambil dan akan direkomendasikan tindakan hukum ke pengadilan. Setelah proses mediasi dilakukan dan tidak terakbul maka masuk kepembacaan gugatan,pemeriksaan,pembuktian dan putusan .
2. Akibat Hukum atas eksekusi pengosongan atas objek jaminan di atas tanah berdasarkan putusan NO.417/pdt.G/2021/PN MDN. sebagaimana yang telah Dilakukan pemeriksaan dari surat,bukti maupun putusan dipertimbangkan tersebut dimana tanah SHM No. 67/ TeladanTimur berbeda dengan tanah lokasi dari SHM NO. 555/ Teladan Timur sedangkan yang dimohonkan oleh Tergugat VIII untuk dieksekusi pengosongan adalah tanah dari SHM No. 555/ Teladan Timur yang telah dinyatakan sah milik Penggugat, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat berada dipihak yang kalah dan dihukum pula untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

5.2 SARAN

1. Masyarakat harus lebih berhati-hati saat ingin melakukan pembelian Tanah melalui lelang dan perlu dilakukan pengecekan dulu apakah tanah itu aman untuk dibeli agar dikemudian hari tidak adanya kasus yang tidak diinginkan.
2. Melakukan pengecekan Tanah kepada BPN terlebih dahulu dan melakukan pendaftaran tanah atas nama diri sendiri agar mendapatkan sertifikat hak tanah yang menjamin keamanan tanah dari org lain
3. Dalam peradilan tentunya kasus sengketa tanah dapat dipercepat dan peradilan tentu membuat putusan yang seadil-adilnya .



DAFTAR PUSTAKA

6.1 BUKU

Astri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011, hal. 163

Abdul Manan, *Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata, dalam Rakernas 2011 MA dengan Pengadilan seluruh Indonesia*

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1994, Hal. 4.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), Hal.. 21

Dodiet Aditya Setyawan, *Hipotesis dan Variabel Penelitian*, (TAHTA MEDIA, 2021), hal 1

Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif B.W.*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hlm. 189

Elko Lucky, *Karya Ilmiah Kegunaan Pendaftaran Bagi Pemilik Tanah*, (Manado : Universitas Sam Ratulangi), Hal. 13

H.Margono, *Asas keadilan Kemanfaatan & Kepastian Hukum Dalam Putusan hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 105-113

Harahap, Yahya. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 23-27

H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, Hal. 7

H.F.A. Volmar, *Pengantar Study Hukum Perdata* (diterjemahkan oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hal. 185

H.M. Arba., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, Hal. 7

M Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002. hal. 95

Ibid

J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1986, Hal 3.

Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2003, Hal. 32.

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata, Edisi Kedua*, (Jakarta: PT. Sinar Grafka, 2006) hlm. 41

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm 116

Munir Fuady, *Pengantar hukum Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.149.

M.A. Moegni Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002, hal. 18.

M. Yahya Harahap, (1995), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, h. 1

M. Nur Rasaid. 2003. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 34.

N Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), Hal. 4

R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-6, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm. 62

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hlm. 295.

Suhariningsih, *Tanah terlantar*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher,2009), Hal.277

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 22.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, Jakarta : BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980, Hal.2

St. Remy Sjahdewi, *Hak Tanggungan, Azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan* (suatu kajian mengenai undang-undang hak tanggungan,Bandung: Alumni, 1999, hal. 2-3.

Urip Santoso. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Surabaya: Prenada Media Group. hlm. 4.

Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet. V, Sumur Bandung, Bandung, 1967, hlm. 16.

6.2 UNDANG-UNDANG

Peraturan Pemerintah Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan pengelolaan

Undang-Undang Pokok Agraria

UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang Undang Pokok Agraria

6.3 JURNAL

2011 MA dengan Pengadilan seluruh Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4039K/PDT/2001

Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, Novyta Uktolseja, (2021), *Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa*, Batulis, Civil Law Review, Vol 2, No. 1, hlm 82

St. Paul Minn, Black's Law Dictionary, 1983, West Publishing Co, dalam Boedi Sri Hartini, Setiati Widiastuti, dan Iffah Nurhayati, (2017) *Eksekusi putusan hakim dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri*, Jurnal Civics Volume 14 Nomor 2, Oktober 2017, h. 129.

Wa Ode Hasbia, Adonia Ivone Laturette, Sabri Fataruba, (2021), *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 Nomor 8, hlm. 794

6.4 HASIL WAWANCARA

Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Bapak Dr.Edward,SH.M.KN Selaku Hakim Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus,Jumat, 4 Agustus 2023,Pukul 08:00 WIB

6.5 WEB

<https://deepublishstore.com/pengertian-manfaat-penelitian/> diakses pada tanggal 19 Desember 2022 pada jam 19:43

6.6 Foto Dokumentasi Wawancara



