



Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan

Legal Certainty in the Cancellation of Land Ownership Certificates Encumbered by Mortgage Rights

**Rusman¹, Winner A. Siregar², La Ode Munawir³, Hijriani⁴,
La Ode Bariun⁵, Suriani Bt Tolo⁶**

¹Program Studi Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara

Email: mrusman748@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Sulawesi Tenggara

³⁴⁵⁶Program Studi Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara

ABSTRAK

Sertifikat tanah memiliki peranan penting dalam pembuktian hak kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum terkait pembatalan sertifikat hak milik yang dibebani hak tanggungan. Metode yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif, yang melibatkan studi dokumen dan analisis kualitatif terhadap perundang-undangan dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan sertifikat dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi pemegang hak milik maupun kreditur. Pembatalan sertifikat yang cacat administrasi dapat berakibat hilangnya hak atas tanah dan kerugian finansial. Penelitian ini merekomendasikan perlunya regulasi yang lebih jelas mengenai mekanisme pembatalan sertifikat untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan.

Kata Kunci: Sertifikat Tanah; Kepastian Hukum; Hak Jaminan; Pembatalan

ABSTRACT

Land certificates play a crucial role in proving land ownership. This study aims to analyze the legal certainty related to the annulment of ownership certificates burdened with collateral rights. The method used is descriptive-analytical research with a normative legal approach, involving document studies and qualitative analysis of legislation and court rulings. The results indicate that annulment of certificates can lead to legal uncertainty for both ownership holders and creditors. Annulment of certificates due to administrative defects may result in loss of land rights and financial losses. This study recommends the need for clearer regulations regarding the annulment mechanism to protect the interested parties.

Keywords: Land Certificate; Legal Certainty; Collateral Rights

PENDAHULUAN

Sertifikat tanah merupakan hal yang sangat penting bagi pemiliknya dalam hukum, untuk pembuktian hak kepemilikan atas tanah (Murni, C. S., & Sulaiman, S. 2022). Tanah dan sertifikat merupakan dua hal yang tidak bisa dipisahkan dan saling melengkapi satu sama lain. Sertifikat merupakan alat bukti yang sah dan kuat yang dimiliki seseorang mengenai hak atas tanah. Sertifikat adalah sebagai penanda atau bukti bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut adalah sebagai pemilik yang sah karena tanah merupakan benda tidak bergerak (Andias, A. A. A., & Fatmawati, N. 2024). Sertifikat adalah suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya tertulis di ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Agar hal ini dapat dinikmati pemegang hak atas tanah, maka dibutuhkan pendaftaran atas obyek tanah tersebut. Dalam hukum tanah nasional dikenal hak-hak perorangan atas tanah yang dapat berupa hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah (Sari, I. 2020). Pengertian Jaminan atas tanah atau hak tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) (Jayanti, O., & Darmawan, A. 2018).

Boedi Harsono mengartikan hak tanggungan ialah penguasaan hak atas tanah, dimana dalam hak tanggungan kreditur memiliki kekuasaan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah lainnya yang dijaminakan kepadanya oleh debitur (Salza Nastiti, A., Darmawan, M. E., Irawan, D., & Arifah, N. F. 2023). Tetapi tanah dan benda-benda terkait dengan tanah tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi, tetapi dijual untuk pelunasan hutang debitur yang wanprestasi atau cedera janji tersebut Boedi (Harsono, 2008).

Hak Tanggungan adalah salah satu dari jaminan hutang bersifat kebendaan yang dimana objek dari hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah dan/atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang diatur di dalam UUPA (Putra, F. M. K. (2013). Jaminan yang diatur dalam hak tanggungan hanya dibebankan pada tanah yang bersertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha. Sebidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang pada bank, tidak cukup hanya dibuatkan akta pemberian hak tanggungan akan tetapi akta tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Setelah selesainya proses pendaftaran hak tanggungan selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan biasanya dipegang oleh kreditur atau pihak bank, sampai habis masa kredit atau pemilik tanah melunasi hutang pada bank tersebut (Hartono, S. 2016). Hak Tanggungan juga merupakan salah satu lembaga jaminan yang paling banyak digunakan di Indonesia. Hal ini dikarenakan hak tanggungan memiliki beberapa kelebihan dibandingkan lembaga penjaminan lainnya, seperti mudah dan cepat dalam prosesnya, serta memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam praktik pemberian akta hak tanggungan, sering terjadi pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibebankan hak tanggungan, pembatalan ini dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atau oleh pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibebankan hak tanggungan dapat menimbulkan ketidak pastian hukum. Hal ini dikarenakan terdapat beberapa peraturan yang mengatur tentang pembatalan sertifikat

hak milik atas tanah yang dibebankan hak tanggungan, seperti Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa hak atas tanah dapat dibatalkan oleh pemerintah apabila diperoleh dengan cara melawan hukum (Indonesia, 1960), kemudian Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah menyebutkan bahwa pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang dibebankan hak tanggungan dilakukan dengan cara menghapus hak tanggungan yang dibebankan tersebut dari daftar umum tanah dan buku tanah (Lengkong, F. Y. 2020). Namun peraturan-peraturan tersebut masih bersifat umum dan belum mengatur secara tegas tentang mekanisme pembatalan dari suatu sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibebankan hak tanggungan.

Contoh kasus yang digunakan sebagai pengembangan dari isu hukum sebagai objek dalam penelitian ini adalah putusan Mahkamah Agung Nomor 1138K/Pdt/2012 (Prakasa, F., Zuhir, M. A., & Adriansyah, H. 2020). merupakan suatu gambaran yang relevan untuk meninjau lebih jauh bagaimana penerapan aturan hukum pembatalan sertifikat Hak Milik yang telah dibebani hak tanggungan, di dalam kasus ini pembatalan sertifikat hak milik diakibatkan oleh karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang Jaminan dengan cara merekayasa akta jual beli dan membuat pembebanan hak tanggungan tanpa seizin pemilik asli sertifikat dan bank pun tidak melaksanakan survey lapangan terhadap objek tanah dan bangunan milik penggugat yang akan dijadikan jaminan akta pemberian hak tanggungan (APHT) dalam pemberian kredit sehingga dapat terjadinya jaminan kredit, sehingga didalam putusan Mahkamah Agung hakim memutuskan untuk membatalkan akta-akta yang dibuat.

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertifikat tersebut. Pembatalan tersebut dapat dilakukan oleh pengadilan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan memiliki implikasi terhadap hak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Hal ini dikarenakan hak tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.

Kepastian hukum dalam pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan merupakan hal yang penting untuk dijamin. Hal ini dikarenakan pembatalan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan, baik bagi pemegang hak milik, kreditur pemegang hak tanggungan, maupun pihak lain yang merasa dirugikan.

Berdasarkan uraian permasalahan tersebut maka penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana menjamin kepastian hukum atas persoalan pembatalan sertifikat hak milik yang telah dibebani hak tanggungan dan apa akibat dari pembatalan sertifikat hak milik terhadap perlindungan kreditur pemegang hak tanggungan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis atau penelitian dengan metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran suatu obyek yang diteliti melalui bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum

normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka (Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003). Penelitian ini menggunakan *case approach* (pendekatan kasus) dan *analytical approach* (pendekatan analitik).

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim dan bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.

Pengumpulan Bahan Hukum dilakukan dengan cara studi dokumen atau kepustakaan kemudian dianalisis secara kualitatif. Data hasil penelitian berupa bahan-bahan hukum dipilih kemudian diolah serta disusun secara sistematis untuk kemudian diuraikan guna mendapat gambaran mengenai obyek penelitian peneliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Telah Dibeberatkan Hak Tanggungan

1. Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi

Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah karena cacat administrasi adalah proses hukum yang dilakukan ketika terdapat kesalahan atau ketidaksesuaian dalam penerbitan sertifikat tersebut (Wardani, W. I. 2024). Proses tersebut dimulai dengan pengajuan permohonan pembatalan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. 2021). Permohonan ini harus disertai dengan bukti-bukti yang mendukung adanya cacat administrasi, seperti dokumen yang menunjukkan kesalahan prosedur, penerapan peraturan perundang-undangan yang salah, atau data yuridis dan fisik yang tidak benar. Setelah permohonan diterima, akan dilakukan pemeriksaan dan verifikasi oleh pihak berwenang untuk memastikan kebenaran klaim tersebut.

Apabila permohonan pembatalan disetujui, sertifikat hak milik yang cacat administrasi akan dibatalkan dan dicabut. Proses ini dapat melibatkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, terutama jika terdapat sengketa yang harus diselesaikan melalui jalur hukum. Pembatalan sertifikat ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak atas tanah diberikan kepada pihak yang benar-benar berhak dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, pembatalan ini juga berfungsi untuk mencegah terjadinya konflik dan sengketa tanah di masa depan, serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan.

Pengaturan mengenai cacat administrasi ini terdapat dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang didalamnya menentukan bahwa hukum administratif seperti yang dimaksud dalam pasal 106 (1) yakni salah prosedur (Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. 2021). Salah diterapkannya perundang-undangan, salahnya objek hak, salahnya subjek hak, salahnya jenis hak, salahnya dalam hitungan luas, adanya tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis ataupun fisik tak benar, dan adanya salah lain sifatnya administratif. Selain itu Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberlakukan sebagai pemberian kepastian serta perlindungan hukum atas hak tanah dengan harus terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah untuk mendapatkan sertifikat,

hal ini menjadi penting sebab sertifikat ialah bukti absah berasaskan kepemilikan dan penguasaan tanah terlindungi dengan aturan yang telah di tetapkan.

Pencabutan Surat keputusan Tata Usaha Negara dibidang pertanahan oleh Kepala BPN yang didasarkan adanya cacat hukum administrasi di dasarkan pada aturan hukum kewenangan yang tertuang dalam UU No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keppres No. 26 Tahun 1998 tentang pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 sub C), dan Peraturan Menteri Negeri Agraria /Ka BPN No. 3 Tahun 1999 (Ikhwansyah, I. 2018). Sertifikat yang cacat hukum administrasi bisa terjadi karena kesalahan objek atau subjek, kesalahan objeknya seperti pengukuran dan pemetaan tanah yang tidak sesuai data yang sebenarnya, sedangkan mengenai kesalahan subjek seperti kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon sewaktu dilakukan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan atas Permohonan yang bersangkutan, ditetapkannya batas tanah pada sipemohon dengan sengaja ataupun tidak sengaja adalah kesalahan yang mengakibatkan gambar situasi menggambarkan keadaan batas-batas yang salah karena di atas tanah yang sebelumnya pernah diterbitkan sertifikat tanah atau merupakan hak milik orang lain.

Berdasarkan putusan perdata, pelaksanaan tindakan bukan disebabkan oleh kekeliruan dalam prosedur atau administrasi di Kantor Pertanahan, melainkan berdasarkan putusan yang menetapkan hak seseorang atas sebidang tanah. Saat proses penerbitan hak dilakukan, status hak orang tersebut belum jelas, sehingga Kantor Pertanahan tidak melakukan penerbitan yang mengandung cacat administrasi. Oleh karena itu, pembatalan sertifikat yang terjadi bukan disebabkan oleh cacat administrasi, melainkan karena cacat hukum. Cacat hukum pada sertifikat tersebut berasal dari suatu putusan pengadilan yang telah inkraacht.

Artinya bahwa seluruh pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan putusan pengadilan, baik dalam ranah Tata Usaha Negara, Perdata, maupun Pidana, merupakan pembatalan yang disebabkan oleh cacat hukum, bukan cacat administrasi. Pembatalan sertifikat akibat cacat administrasi hanya dilakukan pada sertifikat yang kemudian diketahui mengandung cacat dalam penerbitannya. Pembatalan tersebut tidak memerlukan putusan pengadilan, melainkan dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah melalui mekanisme tertentu untuk memastikan adanya kesalahan dalam administrasi atau prosedur penerbitan sertifikat tersebut.

Penulis lebih mendukung pembagian pembatalan hak dalam Keputusan Badan Pertanahan Nasional (KBPN) No. 9 Tahun 1999, yaitu karena cacat hukum dan cacat administrasi. Pembatalan hak karena cacat administrasi dalam KBPN No. 9 Tahun 1999 adalah pembatalan yang dilakukan tanpa proses peradilan, namun didasarkan pada penemuan kesalahan dalam penerbitan. Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 menegaskan bahwa cacat hukum administrasi mencakup kesalahan prosedur dalam penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, pendaftaran peralihan hak, serta kesalahan lainnya dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Pasal 64 Perkaban No. 3 Tahun 2011 juga mengatur bahwa permohonan untuk tindakan hukum administrasi terhadap sertifikat hak atas tanah yang memiliki cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan atau kuasanya. Selanjutnya, Pasal 65 menjelaskan bahwa pihak yang berkepentingan meliputi aparat

BPN RI yang mengetahui data dan/atau dokumen penerbitan hak atas tanah yang tidak sah, serta pihak yang dirugikan akibat penerbitan sertifikat yang cacat.

Dengan demikian, secara yuridis normatif, keputusan pembatalan sertifikat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) tidak serta merta mengubah legalitas kepemilikan hak atas tanah seseorang. Sebaliknya, keputusan PTUN dapat digunakan sebagai alat bukti untuk menggugat legalitas kepemilikan hak atas tanah ke Pengadilan Negeri.

2. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Tanah dalam Kaitannya dengan Pembatalan Sertifikat Oleh Pengadilan

Terjadinya pembatalan atas suatu sertifikat khususnya dalam hal ini sertifikat hak milik dapat terjadi jika ternyata dalam proses pendaftaran tanah sampai terbitnya sertifikat terdapat proses yang terlewat artinya dapat disebut cacat hukum secara formal (Rampengan, S. 2023). Di samping itu adanya kemungkinan bukti sertifikat dikalahkan bahkan tidak diakui di Pengadilan Umum disebabkan adanya bukti kepemilikan yang lebih kuat dari pihak penggugat ataupun tergugat yang umurnya jauh lebih tua.

Contoh kasus yang merupakan pengembangan dari isu hukum yang kemudian digunakan sebagai objek dalam penelitian ini adalah putusan dari Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012 yang merupakan suatu gambaran relevan untuk meninjau lebih dalam bagaimana penerapan aturan hukum pembatalan Sertifikat Hak Milik yang telah dibebani hak tanggungan (Prakasa, F., Zuhir, M. A., & Adriansyah, H. 2020), pada kasus ini sertifikat hak milik dibatalkan oleh pengadilan diakibatkan oleh karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang Jaminan dengan cara merekayasa akta jual beli dan membuat pembebanan hak tanggungan tanpa seizin pemilik asli sertifikat dan bank pun tidak melaksanakan Survey lapangan terhadap objek tanah dan bangunan milik Penggugat yang akan di jadikan jaminan APHT dalam pemberian Kredit sehingga dapat terjadinya Jaminan Kredit, didalam putusan Mahkamah Agung perkara tersebut majelis hakim memutuskan untuk membatalkan akta-akta yang dibuat.

Selain itu ada pula sebagai contoh lain kasus pembatalan sertifikat yang telah dibebankan hak tanggungan terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi No.94/Pdt/2011/PN.PLG (Kurnianda, A. J. W. 2020). Bahwa penggugat sebelumnya sudah mengirimkan pemberitahuan kepada Tergugat IV (BPN Kota Palembang) bahwa tanah tersebut milik TNI AD Kodam II Srivijaya (Kodam II/Swj) melalui suratnya telah memerintahkan pengosongan rumah dinas tersebut yang di tempati oleh Mayor (Pur) Oesman beserta anak-anaknya (Para Tergugat II) tetapi tergugat tidak mengindahkan malahan kemudian Tergugat II dan Tergugat I melakukan transaksi jual beli tanah dengan nomor sertifikat Nomor 60 tanggal 06 Juni 2006 atas nama Tergugat I yang menurut penggugat surat pengakuan dan akta pengoperan yang dibuat adalah cacat hukum dan haruslah di batalkan. Dengan adanya putusan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang mengabulkan gugatan penggugat dimana hak atas tanah yang disengketakan dan pemberi Hak Tanggungan dinyatakan bukan sebagai orang/pihak yang berhak atas tanah tersebut yang dengan demikian akan berimplikasi pula pada Hak Tanggungan yang membeban hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan teori kewenangan pengadilan memiliki kewenangan dalam sengketa pertanahan karena sertifikat hak atas tanah masuk dalam rumusan pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Peradilan yang menyatakan

bahwa : “Keputusan pengadilan adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan ataupun pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat *konkret, individual dan final* yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

Dalam kasus sebagaimana diuraikan di atas, pihak BPN Kota Palembang menjelaskan bahwa di dalam Peraturan Kepala Pertanahan No. 4 tahun 2006 Badan Pertanahan Nasional memiliki satu tugas dan fungsi yaitu penanganan konflik sengketa dan perkara pertanahan yang artinya bahwa Badan Pertanahan nasional dapat memfasilitatori pertemuan di antara Debitur dan Kreditur untuk menyelesaikan perselisihan atas batalnya sertifikat hak atas tanah yang diajukan jaminan hak tanggungan oleh sang debitur.

Pembagian dan pengelompokan terhadap kreditur dalam hukum perdata telah diatur dalam BW yang membagi kreditur menjadi beberapa macam yaitu Kreditur Preferen dan kreditur konkruen. Kreditur preferen adalah kreditur yang mempunyai hak pembambilan pelunasan terlebih dahulu dari pada kreditur lain dan kreditur preferen itu tagihannya didahulukan atau diistimewakan daripada tagihan-tagihan kreditur lain (Hatta Insaini, Wahyu Utomo, 2022). Sedangkan kreditur konkruen adalah kreditur yang bersaing kedudukannya satu sama lain sama. Kreditur tersebut bersaing satu sama lainnya untuk mendapatkan pembayaran dari hasil lelang sehingga kedudukannya pun tidak diutamakan dalam pelunasan. Kreditur konkruen adalah kreditur yang tidak diistimewakan dan ataubukan merupakan kreditur yang diperjanjikan sebelumnya, sehingga piutang-piutang dari kreditur konkruen merupakan piutang yang masuk dalam *boedel pailit* apabila debiturnya dinyatakan pailit oleh para krediturnya. Serta pelunasannya pun harus menunggu hasil sisa pelunasan atau pelelangan harta pailit dan sisa pelunasan tersebut haruslah dibagikan setelah sebelumnya dikurangi dengan kewajiban membayar piutang kepada para kreditur pemegang hak jaminan dan para kreditur dengan hak istimewa secara proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing kreditur konkruen tersebut (Man S. Sastrawidjaja, 2021).

Oleh karena itu, menurut penulis jika kita mengkaji dari perspektif teori kepastian hukum bahwa walaupun telah lahir sertifikat hak atas tanah dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum, hal ini tidak serta merta akan bebas dari gugatan orang lain yang berkeberatan atas penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut. Melainkan itu juga dapat terjadi cacat administratif dalam penerbitannya, oleh sebab itu konsekuensi yuridisnya ialah pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut. Dalam hal hak tanggungan dibatalkan maka akan ada konsekuensi hukum posisi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, yaitu yang pertama status sebagai preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan oleh karena adanya APHT, sebagai perjanjian jaminan kebendaan memiliki prinsip kepemilikan dan kepemilikan (*De preferensi, profesionalisme dan publisitas*) dan kemudian membatalkan hak tanggungan, status seorang kreditur berubah menjadi kreditur konkruen yang sekaligus mempunyai hak perorangan yang bertindak sebagai jaminan umum atau hak yang timbul dari Undang-Undang disebabkan oleh hukum yang diatur dalam Pasal 1131 KUHperdata. Dari uraian kasus yang ditinjau dari berbagai aspek di atas maka dapatlah disimpulkan bahwa dalam hal jaminan yang bersifat umum, seorang kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lainnya, tidak ada

kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tangihan masing-masing kreditur dibanding jumlah keseluruhan utang dari debitur tersebut.

Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah (SHM) yang cacat administrasi dapat menimbulkan berbagai akibat hukum bagi pihak-pihak terkait, antara lain:

- 1) Bagi Pemegang SHM
Pemegang SHM dapat kehilangan hak atas tanah yang tercantum dalam SHM tersebut, kewajiban untuk mengembalikan tanah, kerugian finansial
- 2) Bagi Pihak Lain :
Pembatalan SHM yang cacat administrasi dapat menimbulkan ketidak pastian hukum bagi pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut, seperti pembeli, penyewa, atau pihak yang memiliki hak tanggungan. Serta dapat memicu perselisihan antara pihak-pihak yang terkait, yang berkepentingan atas tanah tersebut.
- 3) Bagi Badan Pertanahan Nasional
Pembatalan SHM cacat administrasi dapat merugikan reputasi BPN sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah, dalam hal ini BPN dapat digugat ganti rugi oleh pihak-pihak yang dirugikan akibat pembatalan SHM yang cacat administrasi.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan Yang Telah di Batalkan

Perlindungan hukum terhadap kreditur separatis sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu dengan menggunakan Teori Keadilan Komutatif yaitu apa yang menjadi penentu hak yang adil pada hak milik seseorang itu dari awal harus dikembalikan kepadanya dan memberikan kewajiban kepada pihak lain untuk menghormati dan pemberian sanksi berupa ganti rugi bila hak tersebut dikurangi dirusak dan tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Separatis Pemegang Jaminan Hak Tanggungan yaitu Kreditur separatis mempunyai hak untuk dapat menjual/mengeksekusi objek agunan, tanpa menunggu putusan pengadilan (parate eksekusi).

Upaya Kreditur separatis yang dapat dilakukan untuk mendapat perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa atas pembatalan sertifikat yang sedang dijaminan yaitu Hak Tanggungan pada kasus ini dengan cara Penggugat meminta adanya perlindungan hukum lainnya dengan cara meminta kepada Hakim untuk melakukan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik penggugat dan meminta kekuatan hukum yang mengikat agar tergugat tidak dapat melakukan tindakan-tindakan melawan hukum lainnya, dan menuntut Tergugat 1 pada saat dipersidangan lain dengan agenda pertanggung jawaban atas kasus kreditor alami. Dalam Putusan Pengadilan terhadap perkara Nomor 1138K/Pdt/2012 Hakim berpendapat bahwa pada proses pendaftarannya yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku dan para pihak tergugat juga tidak bisa menunjukan adanya suatu bukti tentang penetapan batas-batas tanah dan dikuatkan dengan keterangan saksi bahwa tidak pernah terjadi pengukuran dan tidak pernah dilakukan pengumuman dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis sehingga hakim berpendapat bahwa pihak tergugat dalam proses penerbitan sertifikat tersebut belum memenuhi ketentuan/prosedur dalam proses penerbitan sertifikat tersebut belum memenuhi ketentuan/prosedur dalam proses

penerbitan sertifikat tersebut sebagaimana yang ditentukan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan Pasal 1131 KUHPdata dijadikan rujukan terhadap permasalahan seperti ini, di mana segala kebendaan yang berhutang menjadi tanggungan untuk segala perikatan. Yang menjadi suatu asas dalam setiap perikatan bahwa utang harus dilakukan pelunasan dan menjadi tanggungan untuk pelunasannya hutang debitur tersebut, dari ketentuan inilah yang menjadi perlindungan bagi kreditur untuk pelunasan utang debitur.

KESIMPULAN

Akibat dari hapusnya objek hak tanggungan yaitu sertifikat hak atas tanah sebagai perjanjian kebendaan tidak berarti menghapuskan kewajiban seseorang sebagai debitur, tetapi mempunyai akibat hukum yaitu pertama status hukum dimana posisi Kreditur yang awalnya berkedudukan sebagai Kreditur preferen yang mempunyai hak kebendaankemudian berkedudukan sebagai kreditur konkruent yang mempunyai hak perseorangan. Dengan demikian jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lainnya, tidak ada kreditur yang di utamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibanding jumlah keseluruhan utang debitur. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur separatis sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu berupa hak untuk dapat kewenangan sendiri menjual/mengeksekusi objek agunan tanpa menunggu putusan pengadilan, karena telah terjadi sengketa oleh karena itu kreditur separatis dapat menjual aset jaminan yang telah dipegangnya dan jika terjadi pembatalan sertifikat maka jaminan sertifikat yang oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut dapat dijual sebagai salah satu upaya bentuk perlindungan hukum secara perdata, yang menjadi dasar dalam pelaksanaan eksekusi sesuai ketentuan Pasal 18 ayat 4 undang-undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditur apabila hak atas tanah menjadi objek hak tanggungan hapus dan yang menyebabkan kreditur kehilangan barang jaminan untuk pelunasan utang debitur dan hal ini berdampak ketika debitur wanprestasi, kreditur tidak bisa lagi melakukan penjualan secara lelang sebagaimana karakteristik dari hak tanggungan, kreditor harus melakukan upaya-upaya hukum lainnya, baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Andias, A. A. A., & Fatmawati, N. 2024, *Jual Beli Sebagian Tanah yang Dijaminkan ke Bank*. Dewantara: Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* Jilid 1, Dambatan, Jakarta.
- Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. 2021. *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*. Jurnal Analogi Hukum, 3(1).
- Hartono, S. 2016. *Analisis Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Objek Hak Tanggungan yang Dieksekusi melalui Penjualan Dibawah Tangan dalam Praktek Perbankan (Studi di PT. Bank Tabungan Negara Lhokseumawe dan PT. Bank Danamon Indonesia Unit Simpan Pinjam Lhokseumawe)*. Premise Law Journal.

- Hatta Insaini Wahyu Utomo, 2017, *Hukum Jaminan*, Bahan ajar, Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Yos Sudarso.
- Ikhwanisyah, I. 2018. *Cacat Yuridis dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jatiswara, 33 (1).
- Indonesia. 1960. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Vol. 144). Ganung Lawu.
- Jayanti, O., & Darmawan, A. 2018. *Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan*. Kanun Jurnal Ilmu Hukum, 20(3), 457-472.
- Kurnianda, A. J. W. 2020. *Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palembang)*, (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Lengkong, F. Y. 2020. *Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Lex Privatum, 8(4).
- Man S. Sastrawidjaja, 2014, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Bandung, Alumni.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. 2022. *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah*. Lex Librum, 8(2).
- Prakasa, F., Zuhir, M. A., & Adriansyah, H. 2020. *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibebani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)*. Recital Review, 2(1).
- Prakasa, F., Zuhir, M. A., & Adriansyah, H. 2020. *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibebani Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)*. Recital Review, 2(1).
- Putra, F. M. K. 2013. *Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan*. Yuridika, 28 (2).
- Rampengan, S. 2023. *Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat*. Civilia: Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, 2 (4).
- Salza Nastiti, A., Darmawan, M. E., Irawan, D., & Arifah, N. F. 2023. *Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik*. Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam, 5(1).
- Sari, I. 2020. *Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*. Jurnal Mitra Manajemen, 9(1).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan*, 2010, Jakarta : Grafiti.
- Wardani, W. I. 2024. *Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui PTSL*. Jurnal Akta Notaris, 3(1).