

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK BANGUNAN ATAS TANAH
YANG DIJAMINKAN PADA BANK YANG TELAH DILIKUIDASI
(STUDI KASUS PUTUSAN PT MEDAN NOMOR 293/PDT/2018/PT-MDN)
*LEGAL PROTECTION FOR BUILDING OWNERS ON LAND
ENCUMBERED AS COLLATERAL AT A LIQUIDATED BANK
(CASE STUDY OF MEDAN HIGH COURT DECISION NUMBER
293/PDT/2018/PT-MDN)***

**Muhammad Luthfiadi Akbar, Muhammad Yamin dan Tengku Keizerina Devi
Azwar**

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : Muhammadluthfiadiakbar111200@gmail.com,
yaminlubis16@gmail.com, keizerina.devi@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Akbar, Muhammad Luthfiadi, Muhammad Yamin dan Tengku Keizerina Devi Azwar. *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Bangunan atas Tanah yang Dijaminkan pada Bank yang Telah Dilikuidasi (Studi Kasus Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-Mdn)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Perlindungan hukum bagi pemilik bangunan di atas tanah yang dijaminkan pada bank yang telah dilikuidasi menjadi isu penting dalam praktik pertanahan, sebagaimana tercermin dalam Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-Mdn. Permasalahan meliputi hubungan perikatan pokok dengan Hak Tanggungan, status jaminan setelah pelunasan melalui subrogasi, serta kendala administratif dalam penghapusan roya. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Hasil menunjukkan bahwa utang telah hapus, namun Hak Tanggungan belum terhapus secara administratif sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Pengadilan memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik melalui pengakuan hak, penyerahan dokumen dan penyelesaian administrasi pertanahan.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Pembeli Beritikad Baik, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

Legal protection for building owners on land encumbered as collateral at a liquidated bank constitutes an important issue in land law practice, as reflected in the Medan High Court Decision Number 293/Pdt/2018/PT-Mdn. The issues examined include the relationship between the principal obligation and mortgage rights, the status of collateral after debt settlement through subrogation and administrative obstacles in the discharge of mortgage (roya). The study employs a normative juridical method with a case approach. The results indicate that although the debt has been settled, the mortgage has not been administratively discharged, creating legal uncertainty. The court provides protection to good

faith buyers through recognition of rights, transfer of documents and the completion of land administration.

Keywords: Good Faith Buyer, Legal Protection, Mortgage Right

A. PENDAHULUAN

Pada hakikatnya, setiap orang, perkantoran, perusahaan dan lainnya selalu berhadapan dengan yang namanya kebutuhan setiap harinya. Setiap individu pada dasarnya selalu ingin dapat memenuhi segala kebutuhan tersebut, yakni kebutuhan yang sangat urgensi, kebutuhan tambahan dan kebutuhan sebagai kesenangan, yang mana ketiga kebutuhan tersebut dinamakan dengan kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Adapun kebutuhan primer adalah kebutuhan yang harus diprioritaskan setiap harinya seperti kebutuhan pokok, selanjutnya kebutuhan sekunder yaitu kebutuhan yang mana keberadaannya sebagai kebutuhan tambahan seperti kebutuhan fasilitas hidup, kemudian kebutuhan tersier yakni kebutuhan terhadap penampilan kesenangan atau kemewahan.¹

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan tersebut baik untuk kebutuhan investasi maupun untuk konsumsi, keberadaan lembaga-lembaga keuangan sangat dibutuhkan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut, menurut surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 792 Tahun 1990 tentang Lembaga Keuangan menyebutkan “lembaga keuangan adalah semua badan yang kegiatannya bidang keuangan, melakukan penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat terutama guna membiayai investasi perusahaan”. Oleh sebab itu lembaga-lembaga tersebut dapat dikatakan sebagai perantara para pihak yang kekurangan dan/atau membutuhkan dana tersebut.²

Adapun lembaga-lembaga tersebut dibedakan dalam dua jenis di antaranya lembaga keuangan bukan bank dan lembaga keuangan berbentuk bank, yang mana lembaga tersebut dapat memberikan fasilitas pembiayaan kredit kepada masyarakat. Hal tersebut dapat dibuktikan setiap aktivitas yang dijalankan oleh masyarakat selalu berhubungan dengan lembaga keuangan, baik suatu lembaga keuangan milik pemerintah maupun keuangan milik swasta.³

¹ Gatot Supromono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2014, p.1-2.

² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, p.28.

³ Fakhry Firmanto, *Penyelesaian Kredit Macet di Indonesia*, Jurnal Pahlawan, Vol.2, No.2 (2019).

Dalam menjalankan aktivitas lembaga-lembaga keuangan salah satu masalah hukum yang masih belum tuntas sampai sekarang yakni dalam bidang jaminan, yang mana hukum jaminan sangat erat berkaitannya dengan hukum benda dan perbankan, yaitu dalam bidang perbankan memiliki fungsi sebagai pengumpul dan penyalur dana kepada masyarakat-masyarakat yang membutuhkan dengan kata lain pinjam-meminjam atau pemberian kredit bagi yang membutuhkan. Pemberian kredit penting dalam berbagai aspek pembangunan, antara lain perumahan perindustrian maupun kebutuhan-kebutuhan individu.⁴

Secara umum bentuk jaminan dapat dibedakan menjadi dua yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan, yang mana jaminan kebendaan sangat disukai dalam lembaga-lembaga keuangan baik swasta maupun pemerintah. Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan Hak Atas Tanah yang dikenal dalam Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) pada buku II tentang hak jaminan atas tanah yang dapat dikuasai oleh Hak Milik.⁵ Hak atas tanah baik berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, serta Hak Sewa dapat dijadikan jaminan, hak-hak tersebut jika menjadi objek jaminan disebut Hak Tanggungan.

Di dalam Hak Tanggungan terdapat subjek dan objek, subjek Hak Tanggungan meliputi: penerima atau pemegang Hak Tanggungan yang mana tidak memiliki persyaratan yang khusus, bisa perorangan maupun badan hukum yang berkedudukan di Indonesia, serta tidak menyimpang atau melanggar ketentuan perundangan-undangan yang berlaku, selanjutnya pemberi Hak Tanggungan yang mana memiliki persyaratan berdasarkan pasal 8 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek tersebut. Objek Hak Tanggungan meliputi Hak atas tanah tersebut yang mana hak tersebut berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai yang telah didaftarkan terlebih dahulu.⁶

⁴ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Alumni, Bandung, 2014, p.1-2.

⁵ M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, p.1.

⁶ Muhammad Yamin dan Zaidar, *Hukum Agraria Nasional*, USU Press, Medan, 2024, p.151-154.

Dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara aspek yang krusial adalah pertanahan, tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah tidak hanya memiliki nilai sosial dan budaya tetapi juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi sehingga sering dijadikan objek dalam berbagai transaksi hukum, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur tentang jaminan atas tanah yang mana memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutang debitur apabila debitur wanprestasi.⁷

Dalam praktiknya, tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan kredit terkadang ada berdiri bangunan yang memiliki nilai ekonomis yang besar. Bangunan tersebut bisa saja dimiliki oleh pemilik tanah atau bahkan oleh pihak lain yang memiliki hubungan hukum tertentu dengan pemilik tanah. Hal ini berkaitan dengan asas pemisahan horizontal (*horizontal scheiding*) dalam hukum agraria Indonesia yang memungkinkan adanya pemisahan antara kepemilikan tanah dengan benda-benda yang berada di atasnya. Asas ini merupakan salah satu karakteristik utama dalam sistem hukum agraria nasional yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁸

Menurut konsep pemisahan horizontal tersebut, bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah tidak selalu menjadi bagian dari tanah itu sendiri, sehingga kepemilikannya dapat terpisah dari pemilik tanah. Dengan demikian, secara hukum dimungkinkan adanya pemilik bangunan yang berbeda dengan pemilik tanah.⁹

Sehubungan dengan badan hukum PT. Bank Papan Sejahtera yang telah dilikuidasi pada April 2004 dikerenakan masuk kategori Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) pasca krisis ekonomis 1998, di mana salah satu nasabahnya pada kasus putusan ini Pemilik Hak Guna Bangunan sebelumnya yaitu Tuan Robert

⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 1 UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, p.233.

Eric Hutaeruk beserta istrinya Nyonya Ermi Aprianti memiliki sisa hutang pada PT. Bank Papan Sejahtera dengan Jaminan sebuah Hak Guna Bangunan sebesar Rp.14.000.000- (Empat Belas Juta Rupiah) beserta dengan biaya administrasi pengurusan piutang negara sebesar 10% (Sepuluh Persen) sehingga total sisa kewajibannya sebesar Rp.15.400.000- (Lima Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) atas objek rumah di komplek perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan. Tetapi Debitur tidak dapat melunasi hutangnya tersebut sehingga debitur mengalihkan Hutang Piutangnya terhadap Tuan Ares Jansen Aritonang dengan cara *subrogasi* yaitu pengalihan hak tagih pada tanggal 04 Juni 1988 dengan membuat surat pernyataan pelunasan terhadap hutang piutang debitur, bank juga telah mengeluarkan surat pelunasan hutang piutang terhadap debitur dengan No.011/HA-MDN/VI/88, akan tetapi debitur masih mempunyai kewajiban yang belum dipenuhi terhadap pihak yang melunas tersebut berupa penyerahan asli hak objek serta kesediaan pengalihan administrasi yang dilakukan melalui Notaris/PPAT, sementara bank tersebut telah dilikuidasi oleh Panitia Urusan Piutang Negara namun surat jaminan belum diserahkan oleh PT.Bank Papan Sejahtera sehingga alas hak terhadap satu Sertifikat Hak Guna Bangunan berada pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan, Tuan Ares Jansen Aritong telah menguasai dan memiliki objek tanah tersebut lebih dari 10 (sepuluh) tahun sehingga ingin menjual dengan kembali kepada Tuan Husaini Syamaun atas kepemilikan hak tersebut pada tanggal 15 Maret 2000 dengan harga Rp.160.000.000- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Surat Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Penjual dan pembeli.¹⁰

Adapun kronologi dari kasus tersebut diperoleh dari Putusan Pengadilan Negeri Medan dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang telah Inkrah dan memiliki kekuatan hukum yang tetap, yang mana pada berkas Pengadilan Negeri Medan dalam kronologi kasusnya yakni Tuan Husaini Syamaun dalam hal ini merasa dirugikan oleh karena itu beliau menuntut keadilan terhadap haknya melalui Pengadilan Negeri Medan dengan dalilnya ia telah membeli sebuah obyek yang dimaksud diatas dari Tuan Ares Jansen Aritonang pada tanggal 15 Maret 2000,

¹⁰ Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN.Mdn jo; Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN.

yang dituangkan dalam surat Jual-Beli secara bawah tangan dan lisan serta diketahui oleh anak-anaknya (Dra. Vera Lamria Aritonang, Dra Desi Verania Aritonang, Christo David Aritonang, SE, Nebo Sedayu Aritonang) dengan harga Rp. 160.000.000,- (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah) yang mana diberikan DP uang Tunai Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dan ditranfer Rp.140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) melalui Transfer Mandiri, adapun alasan beliau membeli sebidang obyek tersebut dikerenakan terbukti dengan adanya itikad baik yakni melunasi hutang piutang dari Tuan Robert Eric Hutaeruk beserta istrinya Nyonya Ermi Aprinti,S. Yang mana dibuktikan melalui pembayaran atas seluruh hutangnya pada PT.Bank Sejahtera Cabang Medan maka terbitlah surat pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 dengan no.011/HA-MDN/VI/88 yang dikeluarkan oleh Bank pada surat tersebut menerangkan bahwa debitur sudah tidak mempunyai kemampuan dalam menyelesaikan seluruh hutangnya kepada Bank, serta telah mengakui serta menyetui untuk memindahkan atau mengalihkan atas obyek tersebut, namun proses administrasinya pada bank tersebut terhadap debitur belum selesai yang mengakibatkan peralihan hak atas nama debitur lama dengan pihak debitur baru belum diselesaikan akan tetapi bank telah mengeluarkan surat pernyataan pada tanggal 5 April 1990 dengan nomor:0024/PO/CAB.MDN/III/90 yang mana menerangkan bahwa telah setuju dan telah diserahterimakan obyek tersebut dengan diketahui oleh istrinya, dari kronologi kasus tersebut menyatakan bahwa penggugat yakni Tuan Husaini Syamaun menuntut keadilan kepada hakim agar mendapatkan sertifikat atas obyek tersebut yang mana berada di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Medan dengan melihat fakta-fakta hukum dalam persidangan Hakim memutuskan dalam perkara itu menghukum Instansi terkait untuk segera menyerahkan dokumen asli berupa sebuah sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap objek tersebut.

Pada banding di Pengadilan Tinggi Medan diajukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pembanding menyatakan kronologi permasalahannya, yang mana awalnya telah terjadi perjanjian kredit antara Bank Papan Sejahtera dengan Debitur Tuan Robert Eric Hutaeruk yang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

pada perkembangannya ternyata debitur tidak memenuhi kesepakatan dengan baik (*Wanprestasi*) oleh karena itu dikategorikan sebagai kredit yang bermasalah atau kredit macet, akibat adanya dampak krisis moneter pada tahun 1998 beberapa bank termasuk juga Bank Papan Sejahtera ke dalam program penyehatan perbankan pada masa Badan Penyetahan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 Tentang Badan Penyetahan Perbankan Nasional oleh karena itu segala pengelolaan hutang dari bank sebelumnya beralih kepada BPPN, lalu melalui Keputusan Presiden (Keppres) No.15 Tahun 2004, masa tugas BPPN dinyatakan telah berakhir dan segala kekayaan BPPN dinyatakan sebagai Kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, yang mana pada saat itu Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) menyatakan bahwa masih ada hutang debitur yang tersisa yakni sebesar Rp.14.000.000,- (Empat Belas Juta Rupiah) ditambah dengan biaya administrasi sebesar 10% (Sepuluh Persen) sehingga total kewajiban debitur sebesar Rp.15.400.000,- (Lima Belas Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) yang mana telah diberitahukan kepada debitur selanjutnya tidak ada tanggapan dari debitur terhadap pengelolaan piutang negara, akan tetapi didapatkan temuan fakta bahwa debitur telah lunas melalui penanggung utang sesuai data serta dokumen yang dikeluarkan oleh BPS Nomor 0024/PO/CAB.MDN/III/90 tertanggal 1990, dengan surat tersebut PUPN tidak memiliki kewajiban menagih hutang tersebut kembali, dengan ini PUPN mengembalikan urusan kepada PKNSI, DJKN (Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi), akan tetapi surat jaminan yang dimaksud terhadap obyek tersebut tidak berada pada pembanding. Berdasarkan fakta-fakta hukum dalam persidangan tersebut, Hakim Pengadilan Tinggi Medan memutuskan bahwa dalam putusan tersebut Hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan tertanggal 22 Februari 2018.

Adapun rumusan masalah yang dibahas pada penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimana hubungan antara perikatan sebelumnya dengan Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan pada Bank yang telah dilikuidasi?

2. Bagaimana kedudukan dan hak pembeli atas tanah yang beritikad baik atas tanah yang telah dilunasi tetapi masih dibebani Hak Tanggungan pada Bank yang telah dilikuidasi?
3. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang beritikad baik atas tanah yang telah lunas tetapi administrasi belum selesai pada bank yang dilikuidasi?

B. PEMBAHASAN

1. Hubungan Antara Perikatan Sebelumnya dengan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dijadikan Jaminan pada Bank yang Telah Dilikuidasi

Hubungan antara perikatan sebelumnya dengan Hak Tanggungan terletak pada kedudukan perikatan sebagai dasar lahirnya jaminan. Perikatan sebelumnya berupa perjanjian kredit atau utang-piutang menjadi perjanjian pokok, sedangkan Hak Tanggungan menjadi perjanjian tambahan yang bertujuan menjamin pelunasan utang. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak dapat dipahami secara terpisah dari perikatan yang melahirkannya. Apabila perikatan pokok masih ada dan utang belum dilunasi, maka Hak Tanggungan tetap melekat pada objek tanah. Kreditur tetap memiliki hak untuk menahan dokumen jaminan dan memperoleh pelunasan terlebih dahulu apabila debitur wanprestasi. Namun apabila utang telah dilunasi, maka perikatan pokok berakhir dan Hak Tanggungan sebagai perjanjian ikutan juga kehilangan dasar hukumnya.

Dalam perkara Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN, perikatan sebelumnya tidak hanya berkaitan dengan hubungan kredit antara debitur lama dan bank, tetapi juga berkaitan dengan adanya pembayaran oleh pihak lain yang kemudian menimbulkan hubungan hukum baru. Berdasarkan kronologi dalam latar belakang tesis ini, terdapat pelunasan utang oleh pihak yang kemudian memperoleh penguasaan atas objek tanah, sementara proses administrasi penyerahan sertifikat dan pengalihan hak belum terselesaikan karena bank telah dilikuidasi.

Keadaan itu menunjukkan perikatan sebelumnya memiliki pengaruh langsung terhadap kedudukan Hak Tanggungan. Apabila pelunasan benar telah dilakukan, maka Hak Tanggungan secara hukum seharusnya hapus.

Akan tetapi, karena proses administrasi belum selesai, pembeli atau pihak yang memperoleh hak atas objek tanah tetap menghadapi hambatan dalam memperoleh sertifikat, melakukan roya dan melakukan balik nama.

Pelunasan utang merupakan salah satu sebab hapusnya perikatan. Dalam hukum perdata, pembayaran atau pelunasan mengakhiri kewajiban debitur terhadap kreditur. Setelah utang lunas, kreditur tidak lagi memiliki hak untuk menagih pembayaran. Dalam konteks Hak Tanggungan, pelunasan utang juga menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan hanya ada untuk menjamin pelunasan utang tertentu.

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, atau hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.¹¹ Dengan demikian, apabila utang telah dilunasi, maka secara hukum materiil Hak Tanggungan telah hapus. Namun, hapusnya Hak Tanggungan tersebut harus ditindaklanjuti dengan proses roya. Roya merupakan pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Proses ini penting karena selama roya belum dilakukan, secara administrasi tanah tersebut masih terlihat dibebani Hak Tanggungan.

Permasalahan menjadi lebih rumit apabila bank sebagai pemegang Hak Tanggungan telah dilikuidasi. Likuidasi bank tidak seharusnya menghilangkan hak pihak yang telah melunasi utang untuk memperoleh pengembalian sertifikat dan penghapusan beban Hak Tanggungan. Likuidasi bank hanya mengubah pihak atau lembaga yang mengurus aset dan dokumen bank, tetapi tidak menghidupkan kembali utang yang telah lunas.

Subrogasi merupakan penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga yang membayar utang debitur. Dalam Pasal 1400 BW, subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur,

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.98.

sehingga pihak ketiga tersebut menggantikan kedudukan kreditur terhadap debitur. Dalam konteks kredit yang dijamin Hak Tanggungan, subrogasi dapat menimbulkan akibat hukum terhadap peralihan hak tagih dan jaminan yang melekat pada utang tersebut. Subrogasi merupakan mekanisme penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga akibat pembayaran utang debitur kepada kreditur; dalam praktik, hal ini berkaitan pula dengan kewenangan terhadap jaminan kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan.

Dalam perkara yang diteliti, pelunasan oleh pihak lain terhadap utang debitur lama memiliki hubungan erat dengan konsep subrogasi. Pihak yang melunasi utang memiliki kepentingan hukum terhadap objek yang sebelumnya dijaminkan. Apabila pembayaran dilakukan dengan maksud untuk mengambil alih hak atau memperoleh objek tanah, maka hubungan hukum tersebut tidak hanya berhenti pada pembayaran utang, tetapi juga berlanjut pada tuntutan penyerahan dokumen, penghapusan Hak Tanggungan dan penyempurnaan peralihan hak. Namun demikian, subrogasi harus dibedakan dari jual beli. Subrogasi berkaitan dengan penggantian kedudukan kreditur karena adanya pembayaran utang, sedangkan jual beli berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam perkara ini, hubungan hukum yang terjadi berlapis, yaitu adanya perjanjian kredit antara debitur dan bank, adanya pelunasan oleh pihak lain, adanya penguasaan objek dan kemudian adanya jual beli kepada pembeli berikutnya. Lapisan hubungan hukum inilah yang menyebabkan pembahasan mengenai perikatan sebelumnya perlu ditempatkan sebagai rumusan masalah pertama.

Hubungan antara perikatan dan Hak Tanggungan tidak hanya berhenti pada aspek perdata, tetapi juga berkaitan dengan administrasi pertanahan. Hak Tanggungan harus didaftarkan agar mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Demikian pula penghapusannya harus dilakukan melalui roya agar status tanah menjadi bersih dari beban jaminan. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah mengatur bahwa

pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam kaitannya dengan Hak Tanggungan, administrasi pertanahan menjadi sarana untuk mencatat adanya beban jaminan maupun penghapusannya. Apabila utang telah lunas tetapi royalti tidak dilakukan, maka terjadi perbedaan antara keadaan hukum materiil dan keadaan administrasi. Secara materiil, Hak Tanggungan telah hapus karena utang telah lunas. Namun secara administrasi, tanah masih tercatat dibebani Hak Tanggungan. Perbedaan ini menimbulkan kerugian bagi pembeli karena pembeli tidak dapat memperoleh kepastian penuh atas tanah yang telah dibelinya.

Dalam perkara bank yang telah dilikuidasi, hambatan administrasi menjadi lebih kompleks karena bank sebagai kreditur awal tidak lagi beroperasi. Dokumen jaminan dapat berada pada lembaga pengelola aset, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), atau lembaga lain yang berkaitan dengan penyelesaian aset bank. Oleh sebab itu, pembahasan mengenai hubungan perikatan sebelumnya dengan Hak Tanggungan harus menjelaskan pula akibat likuidasi bank terhadap kewajiban penyelesaian dokumen jaminan.

Dalam perkara Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN, hubungan hukum yang menjadi dasar sengketa bermula dari perjanjian kredit antara debitur dengan PT Bank Papan Sejahtera. Perjanjian kredit tersebut melahirkan utang yang dijamin dengan sebidang tanah berstatus Hak Guna Bangunan. Dengan demikian, Hak Tanggungan dalam perkara ini lahir sebagai jaminan atas perikatan utang-piutang yang telah ada sebelumnya. Permasalahan muncul ketika utang tersebut telah dilunasi, tetapi penyelesaian administrasi terhadap objek jaminan belum selesai. Dalam latar belakang tesis ini disebutkan bahwa terdapat surat pelunasan dan fakta bahwa Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) tidak lagi memiliki kewajiban menagih utang tersebut karena telah ditemukan data bahwa utang telah lunas. Namun, dokumen jaminan masih menjadi persoalan karena sertifikat belum dapat diserahkan kepada pihak yang berhak.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa hubungan perikatan sebelumnya dengan Hak Tanggungan sangat menentukan status hukum objek tanah. Jika utang sebagai perikatan pokok telah lunas, maka Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan seharusnya hapus. Akan tetapi, karena administrasi roya dan penyerahan sertifikat belum dilakukan, pembeli tetap mengalami kerugian dan ketidakpastian hukum.

2. Kedudukan dan Hak Pembeli yang Beritikad Baik atas Tanah yang Telah Lunas Tetapi Masih Dibebeani Hak Tanggungan pada Bank yang Telah Dilikuidasi

Pelunasan utang dalam hubungan hukum kredit merupakan peristiwa hukum yang mengakhiri kewajiban debitur kepada kreditur. Dalam hubungan kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan, pelunasan utang tidak hanya berdampak pada hapusnya hubungan utang piutang, tetapi juga berdampak langsung terhadap status hukum objek jaminan. Hal ini disebabkan Hak Tanggungan mempunyai sifat ikutan atau *accesoir*, yaitu keberadaannya bergantung pada perjanjian pokok yang dijaminnya. Apabila perjanjian pokok berupa utang piutang telah berakhir karena pelunasan, maka Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan juga harus berakhir.¹²

Ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan secara tegas menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Dengan demikian, pelunasan utang seharusnya mengakibatkan objek tanah tidak lagi berada dalam status jaminan. Kreditur tidak lagi memiliki dasar hukum untuk mempertahankan sertifikat atau menghalangi proses administrasi atas tanah tersebut.¹³

Adapun di dalam praktik, hapusnya Hak Tanggungan sendiri tidak secara otomatis mengubah keadaan administratif sertifikat tanah apabila belum dilakukan roya. Roya merupakan pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Secara materiil,

¹² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, p.118.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 18 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

Hak Tanggungan telah hapus sejak utang lunas, tetapi secara administratif status tersebut perlu dicatatkan agar dapat diketahui oleh pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum.¹⁴

Keadaan itu menimbulkan perbedaan antara hapusnya Hak Tanggungan secara hukum materiil dengan hapusnya catatan Hak Tanggungan secara administratif. Secara materiil, kreditur tidak lagi mempunyai hak terhadap objek jaminan setelah utang lunas. Namun secara administratif, selama royas belum dilakukan, sertifikat masih menunjukkan adanya beban Hak Tanggungan. Kondisi inilah yang sering menimbulkan hambatan bagi pembeli atau pihak yang memperoleh hak atas tanah tersebut.

Dalam konteks penelitian ini, pembeli berada dalam posisi yang dirugikan karena pelunasan telah dilakukan, tetapi penyelesaian administrasi belum terlaksana. Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan telah dilikuidasi, sedangkan dokumen jaminan belum dikembalikan kepada pihak yang berhak. Hal ini menyebabkan pembeli tidak dapat memperoleh kepastian penuh atas tanah yang telah dibeli dan dikuasai. Dengan demikian, pelunasan utang harus dipandang sebagai dasar hukum kuat bagi pembeli untuk menuntut pengembalian sertifikat, penghapusan Hak Tanggungan dan penyelesaian administrasi pertanahan.

Akibat hukum dari pelunasan utang terhadap objek Hak Tanggungan setidaknya meliputi tiga hal. Pertama, hubungan utang piutang antara debitur dan kreditur berakhir. Kedua, Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan menjadi hapus. Ketiga, kreditur atau pihak yang menggantikan kedudukan kreditur wajib memberikan dokumen yang diperlukan untuk pelaksanaan royas. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, maka pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum melalui pengadilan.¹⁵ Dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN, pelunasan utang menjadi fakta hukum penting yang dipertimbangkan oleh hakim. Meskipun bank telah dilikuidasi, bukti pelunasan tetap menunjukkan bahwa piutang telah selesai. Sehingga oleh karena itu, tidak ada lagi dasar hukum untuk mempertahankan sertifikat sebagai jaminan.

¹⁴ M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit.*, p.181.

¹⁵ Tan Kamelo, *Op.Cit.*, p.54.

Apabila sertifikat tetap tidak diserahkan, maka hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak pembeli yang beritikad baik.

Sertifikat tanah merupakan alat bukti kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sertifikat memberikan kepastian hukum mengenai siapa pemegang hak, letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah, serta beban yang melekat di atas tanah tersebut.¹⁶ Apabila suatu tanah dibebani Hak Tanggungan, maka sertifikat hak atas tanah biasanya berada dalam penguasaan kreditur sebagai bagian dari dokumen jaminan. Penguasaan sertifikat oleh kreditur dimaksudkan untuk menjamin agar objek tersebut tidak dialihkan secara sepihak oleh debitur tanpa penyelesaian utang. Namun setelah utang lunas, penguasaan sertifikat oleh kreditur tidak lagi memiliki dasar hukum.

Sertifikat yang semula berfungsi sebagai dokumen jaminan harus dikembalikan kepada pihak yang berhak setelah utang selesai. Pengembalian sertifikat tersebut merupakan bagian dari kewajiban kreditur. Apabila bank telah Dilikuidasi, kewajiban tersebut beralih kepada lembaga atau pihak yang bertanggung jawab atas penyelesaian aset bank likuidasi.¹⁷ Dalam perkara ini, sertifikat tidak berada pada pihak pembeli meskipun objek telah dibayar dan dikuasai. Keadaan ini menyebabkan pembeli tidak dapat menikmati haknya secara sempurna. Pembeli tidak dapat melakukan balik nama, tidak dapat menggunakan sertifikat sebagai dasar perbuatan hukum lain dan tidak dapat memperoleh kepastian hukum secara administratif.

Kedudukan sertifikat setelah utang dilunasi seharusnya kembali menjadi dokumen hak yang melekat pada pemilik atau pihak yang berhak. Sertifikat tidak boleh terus dipertahankan sebagai dokumen jaminan apabila dasar jaminannya telah hapus. Penahanan sertifikat setelah pelunasan dapat dikualifikasikan sebagai tindakan menghambat hak pihak lain, terutama apabila penahanan tersebut menyebabkan kerugian hukum dan ekonomi.

¹⁶ Muhammad Yamin dan Zaidar, *Op.Cit.*, p.203.

¹⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2014, p.141.

Dalam perspektif kepastian hukum, sertifikat yang tidak dikembalikan setelah pelunasan menimbulkan keadaan hukum yang menggantung. Di satu sisi, utang telah lunas dan Hak Tanggungan telah hapus secara materiil. Di sisi lain, pembeli belum memperoleh sertifikat sehingga belum dapat menyempurnakan peralihan hak. Ketidaksesuaian antara keadaan materiil dan administratif ini harus diselesaikan melalui mekanisme hukum agar tidak menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli.

Hak-Hak yang diperoleh pembeli yang beritikad baik, diantaranya:

- a. Hak Pembeli Untuk Memperoleh Roya
 - b. Hak Pembeli Untuk Melakukan Balik Nama
 - c. Hak Pembeli Untuk Menguasai dan Menikmati Objek Tanah
 - d. Hak Pembeli Atas Perlindungan Dari Kerugian Akibat Kelalaian Administrasi
 - e. Hak Pembeli Dalam Perspektif Asas Kepastian Hukum
 - f. Hak Pembeli Dalam Perspektif Asas Keadilan
 - g. Hak Pembeli Dalam Perspektif Perlindungan Hukum *Represif*
 - h. Hak Pembeli Dalam Perspektif Tanggung Jawab Lembaga Negara
 - i. Hak Pembeli Untuk Mendapatkan Pengakuan Hukum Atas Itikad Baiknya
 - j. Hak Pembeli Terhadap Bangunan Yang Berdiri Di Atas Tanah
 - k. Hak Pembeli Dalam Hubungannya Dengan Kepentingan Notaris/PPAT
 - l. Hak Pembeli Dalam Kaitannya Dengan Administrasi Pertanahan
- Hak pembeli dalam administrasi pertanahan meliputi hak untuk:
- a. Memperoleh pencatatan peralihan hak,
 - b. Memperoleh sertifikat atas nama pembeli.
 - c. Memperoleh penghapusan beban Hak Tanggungan,
 - d. Memperoleh informasi status tanah,
 - e. Memperoleh pelayanan pertanahan yang transparan.

Dengan demikian, penyelesaian perkara tidak berhenti pada putusan pengadilan saja. Putusan tersebut harus ditindaklanjuti melalui mekanisme administrasi pertanahan agar hak pembeli benar-benar terlaksana.

3. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh oleh Pembeli yang Beritikad Baik atas Tanah yang Telah Lunas Tetapi Administrasi Belum Selesai pada Bank yang Dilikuidasi

Notaris dan PPAT memiliki peranan penting dalam memberikan perlindungan hukum preventif terhadap masyarakat dalam transaksi pertanahan. Dalam praktik jual beli tanah, notaris maupun PPAT wajib bertindak hati-hati, teliti dan memastikan bahwa objek yang diperjualbelikan tidak memiliki permasalahan hukum yang dapat merugikan para pihak.¹⁸ Apabila tanah masih dibebani Hak Tanggungan, PPAT tidak seharusnya langsung membuat Akta Jual Beli sebelum ada penyelesaian terhadap beban tersebut. PPAT dapat menyarankan agar para pihak terlebih dahulu menyelesaikan pelunasan utang, memperoleh surat roya dan melakukan pencoretan Hak Tanggungan.¹⁹ Menurut Habib Adjie, notaris memiliki kewajiban moral dan hukum untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak agar setiap tindakan hukum yang dilakukan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.²⁰ Selain itu, PPAT juga wajib melakukan pemeriksaan sertifikat dan memastikan status tanah sebelum dibuatnya akta peralihan hak.

Notaris juga dapat berperan dengan membuat perjanjian pendahuluan yang memuat kewajiban para pihak secara jelas. Misalnya, penjual wajib menyelesaikan roya dalam jangka waktu tertentu, pembeli membayar secara bertahap, atau pembayaran dilakukan setelah sertifikat dinyatakan bersih dari Hak Tanggungan.²¹ Dalam perkara bank likuidasi, Notaris/PPAT harus lebih berhati-hati karena pihak yang berwenang menyerahkan dokumen bukan lagi bank semula. Notaris/PPAT perlu memastikan siapa lembaga yang berwenang, apakah terdapat surat pelunasan dan juga apakah dokumen bisa diproses di Kantor Pertanahan.²² Sehingga dengan demikian,

¹⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, p.211.

¹⁹ M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit.*, p.181.

²⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2018, p.34.

²¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014, p.126.

²² Hermansyah, *Op.Cit.*, p.125.

peran Notaris/PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga *preventif*. Notaris/PPAT membantu melindungi pembeli agar tidak masuk ke dalam transaksi yang berisiko tinggi.

Apabila sertifikat berada dalam penguasaan instansi tertentu, pembeli dapat mengajukan gugatan terhadap instansi tersebut sepanjang instansi tersebut memiliki hubungan dengan objek sengketa. Gugatan dapat dimaksudkan agar pengadilan memerintahkan instansi tersebut menyerahkan sertifikat atau menyatakan bahwa instansi tersebut tidak lagi berhak menahan dokumen.²³ Dalam hal ini, pembeli harus membuktikan bahwa:

- a. Utang telah lunas,
- b. Objek yang disengketakan adalah objek yang sama dengan jaminan,
- c. Sertifikat berada atau pernah berada dalam penguasaan instansi tersebut,
- d. Pembeli memiliki kepentingan hukum terhadap sertifikat,
- e. Penahanan sertifikat menyebabkan kerugian atau ketidakpastian hukum.

Apabila instansi menyatakan tidak menguasai sertifikat, maka pengadilan dapat menilai bukti-bukti lain untuk menentukan siapa yang bertanggung jawab. Dalam perkara seperti ini, penting bagi pembeli untuk menghadirkan bukti surat, saksi dan dokumen korespondensi dengan instansi terkait.

Gugatan terhadap instansi tidak selalu dimaksudkan untuk menghukum instansi, tetapi untuk memperoleh kepastian mengenai keberadaan dokumen dan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan. Dengan adanya putusan pengadilan, penyelesaian administrasi menjadi lebih jelas.²⁴ Apabila gugatan pembeli dikabulkan, maka terdapat beberapa akibat hukum, yakni, antara lain:

- a. pembeli kemudian memperoleh suatu pengakuan hukum sebagai pihak yang berhak atau berkepentingan terhadap objek tanah.

²³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, p.65.

²⁴ *Ibid.*, p.520.

Pengakuan ini penting karena menjadi dasar untuk melanjutkan proses administrasi pertanahan.²⁵

- b. pihak yang menguasai sertifikat dapat diperintahkan untuk menyerahkan sertifikat kepada pembeli atau pihak yang ditentukan oleh pengadilan. Penyerahan sertifikat merupakan langkah penting agar pembeli dapat melakukan roya dan balik nama.²⁶
- c. Hak Tanggungan dapat dinyatakan telah hapus apabila terbukti utang telah lunas. Pernyataan ini memberikan dasar bagi pembeli untuk mengajukan roya di Kantor Pertanahan.
- d. pembeli dapat melanjutkan proses balik nama setelah dokumen lengkap. Dengan balik nama, hak pembeli memperoleh kepastian secara administratif.²⁷
- e. putusan pengadilan dapat menjadi dasar perlindungan apabila di kemudian hari terdapat pihak lain yang menggugat atau mengganggu hak pembeli.²⁸

Menurut analisis penulis, upaya hukum yang paling tepat bagi pembeli beritikad baik dalam perkara tanah yang telah lunas tetapi bank telah dilikuidasi adalah gugatan perdata yang menggabungkan tuntutan pengakuan hak, penyerahan sertifikat dan perintah penyelesaian administrasi. Gugatan tersebut lebih tepat karena persoalan yang dihadapi pembeli tidak hanya menyangkut wanprestasi, tetapi juga menyangkut perbuatan atau kelalaian pihak lain yang menghambat kepastian hak.

Pembeli tidak cukup hanya meminta ganti rugi, karena kebutuhan utama pembeli adalah memperoleh sertifikat dan kepastian hak atas tanah. Oleh sebab itu, petitum gugatan harus dirumuskan secara konkret, misalnya meminta pengadilan menyatakan utang telah lunas, menyatakan Hak Tanggungan telah hapus, menghukum pihak terkait menyerahkan sertifikat, serta memerintahkan instansi pertanahan memproses administrasi sesuai ketentuan hukum.

²⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.72.

²⁶ M. Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.Cit.*, p.185.

²⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, 18 Ayat (1) UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

²⁸ *Ibid.*, Pasal 19.

Dalam perkara Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN, pengadilan telah menjalankan fungsi perlindungan hukum secara tepat karena tidak membiarkan pembeli beritikad baik berada dalam ketidakpastian. Putusan tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak boleh hanya berhenti pada formalitas administratif, tetapi harus mampu memulihkan hak pihak yang secara nyata telah memenuhi kewajibannya. Namun demikian, kasus ini juga memperlihatkan perlunya pembenahan sistem administrasi jaminan bank likuidasi. Seharusnya terdapat mekanisme khusus yang mengatur penyelesaian dokumen jaminan apabila bank telah dilikuidasi. Mekanisme tersebut harus jelas menentukan lembaga mana yang berwenang menerbitkan surat roya, menyerahkan sertifikat dan memberikan keterangan lunas. Tanpa mekanisme yang jelas, masyarakat akan terus dirugikan oleh ketidakpastian administrasi.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang bertujuan memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat. Dalam bidang pertanahan, kepastian hukum sangat penting karena tanah memiliki nilai ekonomi, sosial dan hukum yang tinggi. Oleh sebab itu, setiap pihak yang memperoleh hak atas tanah secara sah harus memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum yang jelas. Dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, pembeli telah melakukan pembayaran dan menguasai objek tanah, namun belum memperoleh sertifikat dan kepastian administrasi karena bank pemegang Hak Tanggungan telah dilikuidasi. Keadaan tersebut menyebabkan pembeli berada dalam ketidakpastian hukum, sebab secara materiil pembeli telah memenuhi kewajibannya, tetapi secara administratif haknya belum sempurna.²⁹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu adanya aturan umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta adanya jaminan perlindungan hukum bagi individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah maupun pihak lain.³⁰

²⁹ Muhammad Yamin dan Zaidar, *Op.Cit.*, p.203.

³⁰ E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, p.28.

Dalam konteks penelitian ini, pembeli yang telah melunasi kewajiban harus memperoleh kepastian mengenai:

- a. Status hukum objek tanah;
- b. Keberadaan sertifikat;
- c. Hapusnya Hak Tanggungan;
- d. Hak untuk melakukan balik nama;
- e. Perlindungan terhadap klaim pihak lain.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN pada dasarnya telah memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Hal ini terlihat dari pertimbangan hakim yang mengakui adanya hubungan hukum penggugat terhadap objek sengketa dan adanya fakta pelunasan utang.³¹ Dengan adanya pengakuan tersebut, pembeli memperoleh dasar hukum untuk menuntut penyelesaian administrasi pertanahan.

Kepastian hukum dalam putusan tersebut juga tampak dari penguatan putusan Pengadilan Negeri Medan oleh Pengadilan Tinggi. Penguatan tersebut menunjukkan bahwa hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama, terutama mengenai perlindungan terhadap pihak yang telah melaksanakan kewajiban dan memiliki kepentingan hukum terhadap objek sengketa.³² Dalam perspektif hukum jaminan, kepastian hukum juga berkaitan dengan sifat aksesoir Hak Tanggungan. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin. Dengan demikian, apabila utang telah lunas, maka Hak Tanggungan tidak lagi mempunyai dasar hukum untuk dipertahankan. Namun, dalam praktik administrasi pertanahan, sering terjadi bahwa hapusnya Hak Tanggungan secara materiil tidak langsung diikuti dengan roya secara administratif. Keadaan ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena data administrasi tidak mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya. Oleh sebab itu, putusan pengadilan diperlukan untuk menjembatani keadaan hukum materiil dengan keadaan administratif.

³¹ Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN.

³² *Ibid.*.

Menurut Boedi Harsono, tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.³³ Oleh karena itu, apabila pembeli yang telah memperoleh hak secara sah tetap tidak dapat melakukan balik nama akibat hambatan administrasi, maka tujuan hukum pertanahan belum tercapai secara sempurna.

Dalam penelitian terbaru, Kusuma menjelaskan bahwa kepastian hukum terhadap pihak ketiga beritikad baik masih sering mengalami hambatan akibat tidak sinkronnya administrasi pertanahan dan praktik penegakan hukum. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya putusan pengadilan dalam memberikan kepastian hukum yang konkret kepada masyarakat.

Dengan demikian, Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN dapat dianalisis sebagai putusan yang sesuai dengan teori kepastian hukum karena:

- a. Memberikan pengakuan terhadap hak pembeli;
- b. Memberikan dasar hukum bagi penyelesaian administrasi;
- c. Memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik;
- d. Menegaskan bahwa Hak Tanggungan hapus setelah utang lunas;
- e. Menciptakan kepastian terhadap status objek tanah.

Perlindungan hukum merupakan upaya untuk memberikan pengayoman terhadap hak-hak masyarakat agar tidak dirugikan oleh tindakan pihak lain. Dalam perkara pertanahan, perlindungan hukum sangat penting karena sengketa tanah sering menimbulkan ketidakpastian, kerugian ekonomi dan konflik berkepanjangan.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan represif diberikan setelah sengketa terjadi melalui mekanisme penyelesaian sengketa, terutama pengadilan.³⁴ Dalam perkara ini,

³³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.69.

³⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 2017, p.38.

perlindungan hukum represif menjadi sangat penting karena pembeli telah mengalami hambatan dalam memperoleh sertifikat dan menyelesaikan administrasi Hak Tanggungan. Hambatan tersebut timbul akibat bank pemegang jaminan telah dibubarkan sebelum proses roya dan penyerahan sertifikat selesai dilakukan.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN menunjukkan adanya perlindungan hukum represif terhadap pembeli beritikad baik. Perlindungan tersebut diberikan melalui pengakuan terhadap hubungan hukum pembeli dengan objek sengketa serta pengakuan terhadap fakta pelunasan utang.³⁵ Dalam perspektif perlindungan hukum, pembeli yang telah melaksanakan kewajiban dan memperoleh objek secara sah tidak boleh dirugikan oleh keadaan administrasi yang berada di luar kesalahannya. Apabila pembeli tetap tidak memperoleh sertifikat setelah utang lunas, maka hak pembeli berada dalam keadaan tidak terlindungi.³⁶

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik juga berkaitan dengan prinsip kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan. Apabila pembeli yang telah melakukan transaksi secara sah tidak memperoleh perlindungan, maka masyarakat akan kehilangan kepercayaan terhadap hukum dan administrasi pertanahan.³⁷

Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 juga menegaskan bahwa pembeli beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum. Perlindungan tersebut diberikan sepanjang pembeli melakukan transaksi melalui prosedur yang patut dan tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek tanah.³⁸

Dalam penelitian Askar (2022) menyebut perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik harus diwujudkan melalui putusan hakim yang mempertimbangkan keadilan substantif, tak hanya formalitas administrasi.³⁹

³⁵ Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN.

³⁶ Philipus M. Hadjon, *Op.Cit.*, p.41.

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, p.158.

³⁸ Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

³⁹ Askar, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*, *Journal of Lex Theory*, Vol.3, No.1 (2022).

Pendapat tersebut sesuai dengan pertimbangan hakim dalam putusan yang menjadi objek penelitian ini.

Perlindungan hukum dalam perkara ini tidak hanya berkaitan dengan pengakuan terhadap hak pembeli, tetapi juga berkaitan dengan:

- a. Perlindungan terhadap penguasaan objek;
- b. Perlindungan terhadap bangunan;
- c. Perlindungan terhadap kepentingan ekonomi pembeli;
- d. Perlindungan terhadap kepastian administrasi;
- e. Perlindungan terhadap kemungkinan sengketa di kemudian hari.

Dengan demikian, Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN dapat dianalisis sebagai bentuk perlindungan hukum represif terhadap pembeli beritikad baik karena pengadilan memberikan jalan keluar terhadap ketidakpastian hukum yang timbul akibat bank dilikuidasi.

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum selain kepastian hukum dan kemanfaatan. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, keadilan menjadi penting karena sengketa tanah sering kali melibatkan kepentingan ekonomi dan sosial masyarakat. Oleh sebab itu, hakim tidak hanya dituntut menerapkan hukum secara formal, tetapi juga mewujudkan keadilan substantif bagi para pihak.⁴⁰

Menurut Aristoteles, keadilan berarti memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.⁴¹ Dalam konteks penelitian ini, pembeli yang telah melunasi kewajiban dan menguasai objek tanah harus memperoleh haknya berupa penyerahan sertifikat dan penyelesaian administrasi pertanahan. Apabila pembeli yang telah membayar tetap tidak memperoleh sertifikat hanya karena bank telah dilikuidasi, maka keadaan tersebut tidak mencerminkan keadilan. Pembeli akan menanggung kerugian akibat keadaan yang bukan disebabkan oleh kesalahannya. Oleh sebab itu, hakim harus mempertimbangkan keadilan substantif dalam menyelesaikan perkara seperti ini. Dalam Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN,

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, p.41.

⁴¹ Aristotle, *Nicomachean Ethics*, Cambridge University Press, Cambridge, 2014, p.112.

hakim tidak hanya melihat formalitas administrasi, tetapi juga mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang menunjukkan bahwa penggugat memiliki hubungan hukum terhadap objek sengketa. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim berusaha mewujudkan keadilan substantif.⁴²

Keadilan substantif berarti keadilan yang tidak hanya berdasarkan bunyi formal peraturan, tetapi juga mempertimbangkan kenyataan dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.⁴³ Dalam perkara ini, rasa keadilan masyarakat menghendaki agar pihak yang telah melunasi kewajiban memperoleh haknya secara penuh.

Ferry Irawan Febriansyah menjelaskan bahwa keadilan Pancasila menekankan keseimbangan antara kepastian hukum, kemanfaatan dan perlindungan terhadap masyarakat.⁴⁴ Oleh sebab itu, hukum tidak boleh diterapkan secara kaku apabila penerapan formal tersebut justru merugikan pihak yang beritikad baik. Dalam perkara ini, penerapan hukum secara formal semata dapat menyebabkan pembeli tetap tidak memperoleh sertifikat karena administrasi bank belum selesai. Akan tetapi, pendekatan seperti itu tidak memberikan keadilan kepada pembeli yang telah memenuhi kewajibannya. Oleh sebab itu, pengadilan harus memberikan putusan yang mampu memulihkan hak pembeli.

Penelitian Damario Tanoto dan Aad Nurdin Rusyad juga menjelaskan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan bagian dari upaya mewujudkan keadilan dalam transaksi pertanahan.⁴⁵ Pembeli yang telah bertindak jujur dan mengikuti prosedur yang patut tidak boleh kehilangan hak akibat kesalahan administrasi atau sengketa yang tidak diketahuinya.

⁴² Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN.

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, p.41.

⁴⁴ Ferry Irawan Febriansyah dan Yogi Prasetyo, *Konsep Keadilan Pancasila*, Unmu Ponorogo Press, Ponorogo, 2020, p.34.

⁴⁵ Damario Tanoto dan Aad Rusyad Nurdin, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Jual Beli Hak Atas Tanah*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol.10, No.7 (2022).

Dengan demikian, Putusan PT Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN dapat dipandang sesuai dengan teori keadilan karena:

- a. Memberikan perlindungan kepada pihak yang telah memenuhi kewajiban;
- b. Mencegah kerugian terhadap pembeli beritikad baik;
- c. Mempertimbangkan fakta hukum secara substantif;
- d. Memberikan jalan keluar terhadap hambatan administrasi;
- e. Memulihkan hak pembeli atas tanah dan bangunan.

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak. Dalam perkara pertanahan, putusan tersebut juga dapat menjadi dasar bagi penyelesaian administrasi pertanahan, terutama apabila sebelumnya terdapat hambatan administratif yang tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme biasa.

Dalam perkara yang menjadi objek penelitian ini, akibat hukum dari putusan yang telah berkekuatan hukum tetap antara lain:

- a. Adanya pengakuan hukum terhadap hak pembeli;
- b. Adanya dasar hukum untuk penyerahan sertifikat;
- c. Adanya dasar hukum untuk roya;
- d. Adanya dasar hukum untuk balik nama;
- e. Adanya perlindungan terhadap pembeli dari klaim pihak lain.

Akibat hukum pertama adalah pengakuan hukum terhadap kedudukan pembeli. Dengan adanya putusan pengadilan, pembeli memperoleh legitimasi hukum sebagai pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek sengketa. Pengakuan ini penting karena sebelumnya hak pembeli berada dalam ketidakpastian akibat belum selesainya administrasi bank likuidasi.⁴⁶

Akibat hukum kedua adalah adanya dasar hukum untuk penyerahan sertifikat. Apabila pengadilan memerintahkan penyerahan dokumen, maka pihak yang menguasai sertifikat wajib menyerahkannya kepada pihak yang berhak.⁴⁷

⁴⁶ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, p.831.

⁴⁷ *Ibid.*, p.835.

Akibat hukum ketiga adalah adanya dasar hukum untuk roya. Setelah pengadilan menyatakan bahwa utang telah lunas dan Hak Tanggungan telah hapus, maka putusan tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan roya pada Kantor Pertanahan.⁴⁸

Akibat hukum keempat adalah adanya dasar hukum untuk melakukan balik nama. Setelah sertifikat diserahkan dan roya dilakukan, pembeli dapat mengajukan pencatatan peralihan hak agar namanya tercatat sebagai pemegang hak yang sah.⁴⁹

Akibat hukum kelima adalah adanya perlindungan terhadap pembeli dari kemungkinan gugatan atau klaim pihak lain di kemudian hari. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sehingga dapat digunakan untuk mempertahankan hak pembeli.⁵⁰ Dengan demikian, putusan pengadilan tidak hanya berfungsi menyelesaikan sengketa, tetapi juga berfungsi memulihkan hak pembeli dan menciptakan kepastian hukum terhadap objek tanah dan bangunan yang disengketakan.

C. PENUTUP

Hak Tanggungan bersifat aksesoir terhadap perjanjian pokok. Dalam perkara PT Medan No. 293/Pdt/2018/PT-MDN, utang telah hapus melalui subrogasi sehingga Hak Tanggungan seharusnya ikut hapus, namun secara administratif belum terhapus karena bank dilikuidasi dan dokumen masih berada pada instansi negara.

Pembeli beritikad baik tetap berhak atas perlindungan hukum, termasuk hak atas sertifikat, roya, balik nama dan penguasaan tanah, sebagaimana diakui dalam putusan tersebut demi kepastian dan keadilan hukum.

Upaya hukum dapat ditempuh melalui jalur administratif (KPKNL, DJKN, PUPN, BPN) dan litigasi. Putusan pengadilan dapat menjadi dasar untuk menyelesaikan administrasi pertanahan dan memperoleh kepastian hukum.

⁴⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 22 UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

⁴⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁰ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, p.480.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2018. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama).
- Arba, M dan Diman Ade Mulada. 2020. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Aristotle. 2014. *Nicomachean Ethics*. (Cambridge: Cambridge University Press).
- Febriansyah, Ferry Irawan dan Yogi Prasetyo. 2020. *Konsep Keadilan Pancasila*. (Ponorogo: Unmuh Ponorogo Press).
- Hadjon, Philipus M. 2017. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*. (Surabaya: Bina Ilmu).
- Harahap, M. Yahya. 2019. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2013. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Universitas Trisakti).
- Hermansyah. 2014. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. (Jakarta: Kencana).
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Jakarta: Kencana).
- HS, Salim. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).
- Kamelo, Tan. 2014. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*. (Bandung: Alumni).
- Kasmir. 2010. *Bank dan Lembaga Keuangan*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada).
- Kie, Tan Thong. 2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana).
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Supromono, Gatot. 2014. *Perjanjian Utang Piutang*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Utrecht, E. 2013. *Pengantar dalam Hukum Indonesia*. (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve).
- Yamin, Muhammad dan Zaidar. 2024. *Hukum Agraria Nasional*. (Medan: USU Press).

Publikasi

- Askar. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*. Journal of Lex Theory. Vol.3. No.1 (2022).
- Firmanto, Fakhry. *Penyelesaian Kredit Macet di Indonesia*. Jurnal Pahlawan. Vol.2. No.2 (2019).
- Tanoto, Damario dan Aad Rusyad Nurdin. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Jual Beli Hak Atas Tanah*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol.10. No.7 (2022).

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 293/Pdt/2018/PT-MDN.

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN.Mdn.

