

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia sudah berdiri sejak lebih dari tujuh puluh satu tahun lamanya. Kualifikasinya sebagai Negara hukum pada tahun 1945 terbaca dalam Penjelasan Undang-Undang Dasar.¹ Dalam penjelasan mengenai “Sistem Pemerintahan Negara” dikatakan “Indonesia ialah Negara yang Berdasar atas Hukum (*Rechtsstaat*)”. Selanjutnya di bawahnya dijelaskan, “Negara Indonesia berdasar atas hukum (*Rechtsstaat*), tidak berdasar kekuasaan belaka (*Machtsstaat*)”.² Sekian puluh tahun kemudian ia lebih dipertegas melalui amandemen keempat dan dimasukkan ke dalam batang tubuh konstitusi, yaitu Bab I tentang “Bentuk dan Kedaulatan”. Dalam Pasal 1 ayat 3 ditulis “ Negara Indonesia adalah Negara hukum”.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “ menggunakan ” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.³

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak perseorangan atas tanah adalah, hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

¹ Abdul Ghofur Ansori, *fisafat hukum sejarah, aliran dan dan pemaknaan*, Yogyakarta : Gadja Mada University Press. hlm38

² Tina Asmarawati, *Sosiologi Hukum*, Yogyakarta : deepublish, 2014. hlm 15

³ Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah*, (Jakarta, Prenadamedia Group, 2015), hal - 21

Macam–macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Macam – macam hak atas tanah, yaitu Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak memungut Hasil Hutan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak Tanggungan diatur Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah, dengan lahirnya peraturan mengenai Hak Tanggungan ini merupakan perwujudan Unifikasi terhadap peraturan jaminan hak atas tanah.

Menurut Munir Fuady Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat assessor dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitor kepada kreditor sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjektan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditor lainnya, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan oleh kreditor pemegang hak tanggungan, dan mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.⁴

Proses untuk pemasangan Hak Tanggungan tentu tidak boleh menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan melalui Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), mengingat pentingnya keamanan terhadap fasilitas pinjaman yang telah diberikan oleh pihak bank terhadap debiturnya. Di samping itu menurut Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan dengan lahirnya UUHT, unifikasi Hukum Tanah Nasional telah menjadi tuntas, yang merupakan salah satu tujuan utama dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan

⁴ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga,2013. hlm. 69

tanah, telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijaminkan dengan Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai, baik Hak Milik maupun hak atas tanah Negara
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah. Dalam Pasal 10 Undangundang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa. Kemudian perihal penerima kuasa haruslah memiliki legalitas agar hak tanggungan yang diperoleh sesuai dengan ketentuan hukum serta sah pula menurut hukum.

Pada penelitian ini penulis telah menemukan sebuah kasus terkait Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah cacat hukum, dikarenakan pihak yang membuat akta SKMHT tidak memiliki legalitas dalam pembuatannya. Kasus yang dimaksud terdapat dalam putusan Peradilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 54/G/2016/PTUN-BDG, Penggugat/PT. Sandipala Arthaputra adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pangkalan VI, Kelurahan Ciketing Udk, Kecamatan Bekasi, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6/Ciketingudik Gambar Situasi Nomor 10.224/1992, tanggal 27-11-1992, yang diterbitkan pada tanggal 14 Desember 1992, seluas 4.050 M² (empat ribu lima puluh meter persegi) atas nama PT. Sandipala Artahaputra/ Penggugat, Akta Surat Kuasa Membebangkan Hak

Tanggungan (SKMHT) Nomor 99, tertanggal 30 Januari 2015, yang dibuat di hadapan Nyonya Emmy Halim, SH.,M.Kn, ditandatangani oleh para pihak yaitu ; Vecky Alex Lumatauw yang menurut keterangannya bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur dari PT. Sandipala Arthatputra/ Penggugat, dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT. Sandipala Arthatputra, tanggal 26 Oktober 2011, Nomor 48, dibuat oleh Suanny Noviyanti Djojo, SH, Notaris Di Jakarta, yang mana PT. Sandipala Arthatputra adalah pemegang hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan. Faktanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6/Ciketingudik, sedang dalam proses perpanjangan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, karena status hak guna bangunannya telah berakhir. Dengan demikian jelas ada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan cacat hukum terhadap Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 99, tertanggal 30 Januari 2015. Vecky Alex Lumatauw sudah bukan lagi menjabat selaku Direktur PT. Sandipala Arthatputra/Penggugat, karena sudah diberhentikan dari jabatannya selaku Direktur perseroan pada tanggal 09 Juli 2012 dalam Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT. Sandipala Arthatputra/Penggugat, sebagaimana telah dituangkan di dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 04 tertanggal 19 Juli 2012, yang dibuat dihadapan Herman Anaros, SH, Notaris di Tangerang Selatan. Pada kasus tersebut hakim Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) dan membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 290.000 (Dua Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah).

Berdasarkan uraian di atas, penulis hendak melakukan penelitian mengenai permasalahan tersebut, dan akan dituangkan dalam proposal skripsi yang berjudul “**LEGALITAS PEMBUATAN AKTA HAK TANGGUNGAN YANG DIAJUKAN DAN DIBUAT OLEH MANTAN PEMILIK PERUSAHAAN TERHADAP TANAH MILIK PERUSAHAAN** (Studi Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 54/G/2016/PTUN-BDG)”

1.2.Identifikasi dan Rumusan Masalah

1.2.1. Identifikasi masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka diketahui permasalahan yang dibahas pada karya tulis ini, adalah mengenai praktik penerbitan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dimana Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tersebut dibuat pada saat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6/Ciketingudik, sedang dalam proses perpanjangan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, karena status hak guna bangunannya telah berakhir. Kemudian permasalahan berikutnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut dibuat oleh pihak yang bukan lagi menjabat selaku Direktur PT. Sandipala Arthatputra atau Penggugat, karena sudah diberhentikan dari jabatannya selaku Direktur perseroan pada tanggal 09 Juli 2012 dalam Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT. Sandipala Arthatputra atau Penggugat, sebagaimana telah dituangkan di dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 04 tertanggal 19 Juli 2012, yang dibuat dihadapan Herman Anaros, SH, Notaris di Tangerang Selatan

1.2.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah legalitas pembuatan Akta Hak Tanggungan yang diajukan dan dibuat oleh Mantan Pemilik Perusahaan terhadap tanah milik perusahaan dalam putusan Peradilan tata Usaha Negara Bandung Nomor: 54/G/2016/PTUN-BDG?
2. Apakah putusan Peradilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 54/G/2016/PTUN-BDG telah sesuai dengan ketentuan hukum?

1.3.Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan di atas dapat disebutkan bahwa penelitian ini mempunyai 2 (dua) tujuan pokok. Adapun tujuan pokok penelitian, yaitu :

1. Untuk Mengetahui legalitas pembuatan Akta Hak Tanggungan yang diajukan dan dibuat oleh Mantan Pemilik Perusahaan terhadap tanah milik perusahaan dalam putusan Peradilan tata Usaha Negara Bandung Nomor: 54/G/2016/PTUN-BDG
2. Untuk Mengetahui Apakah putusan Peradilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 54/G/2016/PTUN-BDG telah sesuai dengan ketentuan hukum

1.3.2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, dimana manfaat yang dimaksud adalah :

a. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang diharapkan oleh penulis adalah Penelitian ini diharapkan mampu menambah ilmu pengetahuan di bidang praktik hukum administrasi pada umumnya baik bagi penulis maupun pembaca, serta secara khusus dapat membantu pemahaman di bidang praktik bentuk penegakan hukum terhadap perkara Hak Tanggungan.

b. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang diharapkan oleh penulis adalah karya tulis ini diharapkan mampu menambah ilmu pengetahuan di bidang teori hukum pada umumnya baik bagi penulis maupun pembaca, serta secara khusus dapat membantu pemahaman di bidang teori bentuk penegakan hukum terhadap perkara Hak Tanggungan.

1.4. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

1.4.1. Kerangka Teoritis

1.4.1.1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi*

jus incertum, ibi jus nullum (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).⁵

1.4.1.2. Tinjauan Tentang Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah security of law, zekerheidsstelling, atau zekerheidsrechten. Menurut J. Satrio dalam bukunya Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, hukum jaminan diartikan sebagai : “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur”⁶. Salim HS dalam bukunya “Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia” juga mengartikan hukum jaminan sebagai berikut : “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”⁷

Berdasarkan kedua definisi mengenai hukum jaminan tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hukum jaminan adalah :

1. Adanya kaidah hukum
2. Adanya pemberi dan penerima jaminan
3. Adanya jaminan.
4. Adanya fasilitas kredit.⁸

1.4.1.3. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak

⁵ Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : PT RAJAGRAFINDO PERSADA, 2016, hlm 24.

⁶ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. 2007. hlm.3

⁷ H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.2005. hlm.6

⁸ Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.2008. hlm.2

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 kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

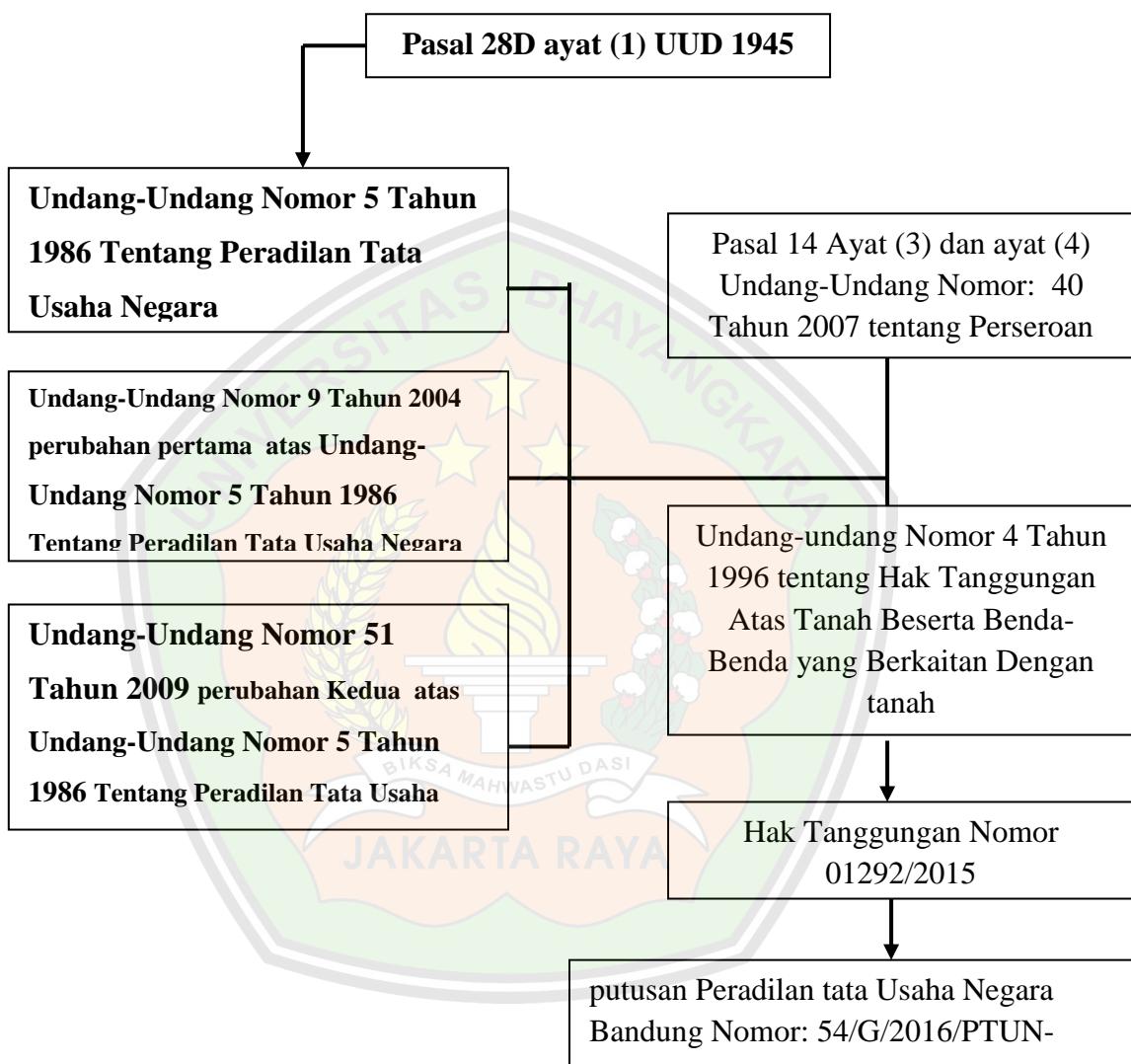
1.4.2. Kerangka Konseptual

Dalam Kerangka Konseptual ini penulis berusaha memberi batasan mengenai hal-hal yang di anggap penting yang berhubungan dengan penelitian Proposal Skripsi ini, adalah sebagai berikut:

- a. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau 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.
- c. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyaai orang atas tanah.
- d. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri , dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun , atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya.

- e. Hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan.

1.4.3. Kerangka Pemikiran



1.5.Metode Penelitian

1.5.1 Metode Pendekatan

Dalam Penelitian ini metode penelitian yang dipergunakan oleh penulis adalah metode penelitian yuridis normatif. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji,

menyebutkan dengan istilah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan. Dalam penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dikaji dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur/ komposisi, konsistensi, penjelasan umum dan penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan adalah bahasa hukum. Sehingga dapat dibuat kesimpulan pada penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang luas.⁹

1.5.2 Bahan Hukum

Data penelitian hukum adalah data dalam bentuk bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, mencakup Undang-undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer, yang berupa rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan lain sebagainya.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu berupa kamus, abstrak dan ensiklopedia. Dalam penulisan proposal skripsi ini penulis menggunakan bahan hukum yang diperoleh dari Undang-undang dan peraturan yang berlaku dalam bidang bentuk perlindungan hukum terhadap anak sebagai tersangka yang dapat digunakan sebagai penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder.

⁹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), (Jakarta : Rajawali Pers), 2010, hlm. 13-14.

1.5.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam skripsi ini metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah Studi Pustaka yaitu, suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari data-data sekunder yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti dan penulis melakukan Penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam buku-buku, literatur, perundangan, majalah serta makalah yang berhubungan dengan objek yang diteliti.¹⁰

1.5.4 Jenis Data

Pengolahan bahan-bahan hukum dalam rangka penelitian hukum normatif meliputi berbagai aktivitas intelektual, yakni sebagai berikut:

- a. Memaparkan hukum yang berlaku;
- b. Menginterpretasi hukum yang berlaku;
- c. Menganalisa hukum yang berlaku; dan
- d. Mensistemasi hukum yang berlaku.

1.6 Sistematika Penulis

Mengenai sistematika penulisan pada penelitian ini, akan dijabarkan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I menguraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan teori-teori hukum yang dipergunakan untuk menganalisa objek penelitian diantaranya, Teori Kepastian Hukum, Tinjauan tentang hukum jaminan, Tinjauan tentang hak tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN

¹⁰Wignjosoebroto, Soetandyo. *Hukum Paradigma Metode dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta : Ifdhal Kasim et.al., Elsam dan Huma. 2002.hlm. 73

Membahas mengenai hasil penelitian yang berisikan tentang posisi kasus perkara serta hasil putusan.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN

membahas mengenai pembahasan penelitian serta analisa hasil penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab V menguraikan mengenai Kesimpulan serta Saran yang Penulis buat sebagai hasil akhir dari penelitian yang dituangkan pada Karya tulis

DAFTAR PUSTAKA

