

PERTANGGUNGJAWABAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DITERBITKAN DI ATAS SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN PALSU

Putri Darmawan Charles, Tunggul Anshari, Prija Djatmika
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Email: kiseki_yume@yahoo.com

ABSTRAK

Jaminan merupakan salah satu faktor penting untuk pemberian kredit dari kreditur kepada debitur. Salah satu jaminan kebendaan yang pada umumnya menjadi jaminan kredit adalah tanah dan bangunan dalam bentuk rumah tinggal, ruko, pabrik atau gudang. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Pengikatan atas jaminan tanah dan bangunan dilakukan dengan pengikatan hak tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan ini haruslah didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi bukti kuat hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Tetapi terkadang Sertipikat Hak atas tanah yang menjadi obyek dari Hak Tanggungan tersebut palsu sehingga Sertipikat Hak Tanggungan dibatalkan oleh Kantor Pertanahan. Ketika Sertipikat Hak Tanggungan dibatalkan menjadi pertanyaan bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur yang harus menderita kerugian dikarenakan kehilangan hak preferen atas Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban, Kantor Pertanahan, Sertipikat Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Guna Bangunan Palsu

ABSTRACT

Guarantee is one of the important factors for lending of creditors to debtors. One of the collateral goods that generally become credit collateral is land and buildings in the form of houses, shophouses, factories or warehouses. Based on Law Number 4 Year 1996 (hereinafter referred to UUHT) concerning Land and Property Rights related to land. The binding on land and building collateral is carried out by the binding of mortgage rights. This Deed of Assignment Rights must be registered at the Land Office for the issuance of the Certificate of Mortgage Rights which is a strong proof of the right of the creditor as the holder of the Deposit Rights on the guarantee. But sometimes the Certificate of Rights to the land which is the object of the Insured Rights is false so that the Certificate of Mortgage Right is canceled by the Land Office. When the Certificate of Mortgages is canceled, it becomes a question of how the legal protection of creditors must suffer losses due to the loss of the preferen rights to dependents.

Keywords: Land Affairs Office, legal accountability, fake right to cultivate certificate

PENDAHULUAN

Menghadapi era modern tentang perdagangan bebas, masyarakat membutuhkan suatu pembiayaan yang besar agar dapat mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya yang menjadi sumber pembiayaan yang nyata. Dana perkreditan merupakan suatu sarana yang mutlak diperlukan untuk pembiayaan pembangunan, dan untuk itu perlu adanya jaminan agar dapat memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemberi dana, yang diatur dalam kelembagaan jaminan kredit dengan tujuan adanya jaminan kepastian pembayaran kepada penyedia maupun kepada penerima kredit.

Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan. Pengembalian pinjaman ini biasanya disertai dengan pembebanan bunga. Ada kesepakatan antara pihak yang meminjamkan dan pihak yang meminjam sehubungan dengan kebutuhan dana tersebut. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut “UU No. 10 Tahun 1998”) tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Pasal 1 angka 1 butir (11) menyebutkan bahwa “penyediaan uang berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam dengan jangka waktu tertentu pihak peminjam harus melunasi berikut bunga.”¹

Dalam proses pinjam meminjam, debitur memberikan jaminan atas kredit yang diperolehnya kepada kreditur. Pemberian jaminan ini dilakukan dengan melakukan perjanjian jaminan dihadapan Pejabat yang berwenang. Perjanjian jaminan ini menjadi jaminan pembayaran apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Pada dasarnya semua benda yang memiliki nilai jual dapat dijadikan jaminan. Mengenai jaminan diatur dalam hukum jaminan yang menurut J. Satrio: “peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang kreditur terhadap debitur atau hukum yang mengatur tentang

¹ Pasal 1 angka 1 butir (11) UU No. 10 Tahun 1998 : “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

jaminan piutang seseorang”² Salah satu yang benda yang dapat dijadikan jaminan adalah tanah dan bangunan. Pengikatan jaminan untuk tanah bangunan adalah pengikatan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah hak primer pada umumnya antara lain Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun(HMASRS) yang banyak menjadi jaminan kredit.³:

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT) tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, para pihak merasa bahwa Undang-Undang ini sangat memberikan keuntungan karena Hak Tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan untuk menjamin hutang seorang debitur yang memberikan hak kepada seorang kreditur yaitu hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cidera janji.”⁴

Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur. “Perlindungan juga diberikan kepada debitur dan pemegang Hak Tanggungan, bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitur cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditur yang lain dan pihak yang membeli objek.”⁵ Pembebanan Hak Tanggungan baru dapat memiliki kekuatan eksekusi apabila telah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan (sekarang dikenal Badan Pertanahan). Menjadi penting untuk diperhatikan dalam Pendaftaran Hak Tanggungan ialah: “Hak Tanggungan sudah lahir pada saat pendaftaran dan pendaftaran dilakukan dengan membuat dan mencatatnya dalam buku Hak Tanggungan”.⁶

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUHT ditegaskan “bahwa pendaftaran tanah itu meliputi pengukuran dan pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya; pendaftaran hak serta peralihannya dalam pemberian surat-surat tanda

² J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung, PT. Citra Adidyta Bakti : 2007), hlm.. 3

³ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung, Kaifa : 2014), hlm.. 40

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan. Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi oleh PERBANKAN*, (Bandung, ALUMNI BANDUNG, :1999), hlm. 4

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta, Djambatan : 2008) hlm. 418

⁶ Pasal 13 ayat 5 UUHT

bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”⁷ Bukti kuat Hak Tanggungan dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas nama Kreditur merupakan bukti adanya hubungan hukum keperdataan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur telah berhutang kepada kreditur dengan jaminan Sertipikat Hak Tanggungan diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan milik debitur.

Pemberian kredit ini terkadang menimbulkan unsur kesalahan dari debitur terutama dalam masalah pengikatan jaminan seperti kasus perkara perdata yang telah di Putuskan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Nomor 422/PDT/2015/PT.DKI dengan kasus terjadi perjanjian hutang antara Henny Teguh dan dr. Baron (sebagai kreditur)⁸ dengan jaminan sertipikat tanah yang terletak di Menteng, Jakarta Pusat, dihadapan Notaris.

Henny Teguh memberi kuasa kepada dr. Baron dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Setelah dikeluarkan SKMHT, dr. Baron ke PPAT untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dikarenakan tanah tersebut berada di Jakarta Pusat. Oleh karena itu dilakukan di Jakarta Pusat, dan ditandatangani oleh dr. Baron sebagai kuasa Henny Teguh selaku debitur dan dr. Baron selaku kreditur. Setelah ditandatangani, APHT dan sertipikat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk diterbitkan Sertipikat hak Tanggungan, dimana dr. Baron harus membayar Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Setelah dilakukan pembayaran, maka Sertipikat Hak Tanggungan tersebut terbit atas nama dr. Baron.

Pada saat jatuh tempo pertama, dr. Baron melakukan penagihan kepada Henny Teguh tetapi yang bersangkutan tidak melakukan pembayaran. Pada bulan berikutnya, dr. Baron melakukan penagihan kembali, dan ternyata Henny Teguh tidak dapat dihubungi. Oleh karena itu dr. Baron mengajukan lelang atas sertipikat Hak Tanggungan tersebut. Pengadilan mengeluarkan surat teguran kepada Henny Teguh dan melakukan panggilan kepada Henny Teguh, tetapi orang yang bersangkutan tidak memenuhi panggilan pengadilan. Dr. Baron mengajukan Permohonan Sita Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan. Sebagai tindak lanjut dari

⁷ Ibid

⁸ Putuskan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 422/PDT/2015/PT.DKI

Penetapan Sita Eksekusi tersebut, maka melalui kuasa hukumnya dr. Baron mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi. Setelah sita tersebut dikeluarkan, ternyata Henny Teguh yang asli muncul dan menyatakan bahwa yang bersangkutan tidak pernah melakukan peminjaman kepada dr. Baron, dan Henny Teguh melakukan gugatan kepada dr. Baron.

Menjadi pertanyaan siapakah yang bertanggung jawab atas kerugian Kreditur akibat tidak dapat melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang dimilikinya dikarenakan Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan palsu? Jika kita lihat dalam Pasal 13 ayat (1) dari UUHT “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.⁹ Lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 14 ayat (1) UUHT : “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”¹⁰ Kedua pasal ini telah menjelaskan bahwa yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan dan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan adalah Kantor Pertanahan.

Menjadi pertanyaan kita kembali apakah Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan memiliki ketentuan dalam prosedur pendaftaran? Prosedur pendaftaran Hak Tanggungan sudah ternyata jelas dalam Pasal 97 ayat (1) sampai dengan ayat (5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut “Perkaban No. 3 Tahun 1997) yang pada intinya¹¹:

1. Sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan atas sertipikat pada Kantor Pertanahan
2. Pemeriksaan sertipikat yang dimaksud dalam ayat 1 dilakukan oleh PPAT
3. Kantor Pertanahan akan membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat :
“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada

⁹. Lihat Pasal 13 ayat 1 UUHT

¹⁰. Lihat Pasal 14 ayat 1 UUHT

¹¹. Lihat Pasal 97 ayat 1 sampai dengan 5 Perkaban No. 3 Tahun 1997

halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

4. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “PPAT.....(nama PPAT yang bersangkutan).....telah minta pengecekan sertipikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.
5. Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ternyata tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan maka diambil tindakan sebagai berikut ;
 - a. Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan” kemudian diparaf.
 - b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda.”

Sebelum menandatangani perjanjian kredit, Dr. Baron selaku kreditur telah terlebih dahulu melakukan pengecekan keaslian sertipikat yang diserahkan sebagai jaminan. Pengecekan ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dan telah diberi cap “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat”. Kantor Pertanahan berhak menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak apabila sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.¹² Kantor Pertanahan Jakarta Pusat telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan terhadap pendaftaran hak tanggungan yang diajukan oleh PPAT yang mewakili Dr. Baron dan tidak menolaknya.

Peraturan pertanahan hanya mencantumkan tentang prosedur pendaftaran Hak Tanggungan dan kewenangan dari Kantor Pertanahan. Menjadi pertanyaan bagaimana pertanggungjawaban dari Kantor Pertanahan terhadap kreditur? Atau

¹². Lihat Pasal 45 ayat 1 butir a PP No. 24/1997

apakah kreditur mendapat perlindungan hukum secara hukum pertanahan terhadap jaminan yang berupa sertipikat hak atas tanah? Belum jelasnya peraturan pertanahan yang mengatur tentang kedua hal tersebut. Terlihat adanya kekaburan hukum atas pertanggungjawaban Kepala Kantor Pertanahan terhadap kelalaian dalam menjalankan kewenangannya. Tidak jelas diatur pertanggungjawaban Kantor Pertanahan terhadap kreditur apabila terjadi cacat dalam pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan.

Menjadi isu hukum dalam penulisan ini adalah ; “Apakah pertanggungjawaban Kantor Pertanahan terhadap kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan yang diterbitkan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan palsu?”

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-perundangan (*statute approach*) yaitu, dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan penerbitan Sertipikat hak atas tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan serta ketentuan yang terkait dalam pemberian Hak Tanggungan. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu, beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

Untuk menemukan ide-ide yang melahirkan konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum.¹³ Pendekatan konseptual merupakan suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh kejelasan dan kebenaran ilmiah berdasarkan konsep-konsep hukum yang bersumber dari prinsip-prinsip hukum.¹⁴ Konsep hukum yang dibangun dalam penelitian ini adalah konsep tentang pertanggungjawaban hukum dari Kantor Pertanahan dan perlindungan hukum bagi kreditur sehubungan dengan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan palsu. Pendekatan Kasus

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian hukum*, (Jakarta, Kencana: 2005), hlm..95

¹⁴ *Ibid*, hlm..138

(*Case Approach*). Peneliti menganalisis beberapa alasan hukum yang digunakan oleh Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara Nomor 422/PDT/2015/PT.DKI. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban dari Kantor Pertanahan terhadap Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diterbitkan diatas Sertipikat Hak Guna Bangunan palsu.

PEMBAHASAN

1. Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok dari Pengikatan Hak Tanggungan

Pada Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek* dapat kita jumpai definisi perjanjian, yaitu: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sementara berdasarkan pendapat Abdulkadir Muhammad pengertian perjanjian adalah “suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.¹⁵

Dari perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian
- f. Ada bentuk tertentu, lisan atau tertulis.

R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul Pokok-Pokok Hukum Perikatan juga berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek* tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

¹⁵. Ibid, hlm. 78

- a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 *Burgerlijk Wetboek*.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah “suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengaitkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”¹⁶ Menurut R. Wiryono Prododikoro “Perjanjian” adalah Suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.¹⁷

Suatu perjanjian adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, sehingga keberadaan perjanjian tersebut diakui oleh hukum. Syarat sahnya perjanjian dapat kita lihat dalam Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek*, yaitu:

- a. Ada sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Persetujuan itu harus bebas tidak ada paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman, baik kekerasan jasmani maupun dengan upaya bersifat menakut-nakuti (Pasal 1324 *Burgerlijk Wetboek*). Tidak ada kekhilafan apabila salah satu pihak tidak khilaf tentang hal pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting barang yang menjadi objek perjanjian, atau mengenai orang dengan siapa perjanjian itu diadakan (Pasal 1322 *Burgerlijk Wetboek*). Tidak ada penipuan apabila tidak ada tindakan menipu menurut Undang-Undang yaitu dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan memberikan keterangan palsu atau tidak benar untuk membujuk pihak lawannya untuk menyetujui (Pasal 1328 *Burgerlijk Wetboek*).

- b. Ada kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

¹⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung, Bina Cipta, 1979), hlm. 49.

¹⁷ R. Wiryono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, cet. VII, (Bandung, Sumur 1987), hlm. 7.

c. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan.

Suatu hal tertentu yang diperjanjikan, artinya apa yang diperjanjikan hak-haknya dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan perjanjian disini adalah suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Perlu diperhatikan bahwa barang itu harus merupakan objek perdagangan, artinya benda-benda diluar perdagangan seperti badan milik tidak boleh menjadi objek perjanjian (Pasal 1332 dan Pasal 1333 *Burgerlijk Wetboek*). Adapun mengenai apakah barang tersebut telah ada atau telah berada ditangan debitur pada saat perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang. Demikian juga mengenai jumlah barangnya pun tidak harus disebutkan asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.

d. Ada sesuatu sebab yang halal.

Sebab yang halal, maksudnya adalah isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Pengertian sebab yang halal dapat diketahui dalam Pasal 1337 *Burgerlijk Wetboek*, yaitu: Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Jadi suatu sebab yang memenuhi tiga hal tersebut adalah batal, kebatalan ini bersifat mutlak.

Sedangkan perjanjian menurut R. Subekti yaitu: “Perjanjian merupakan suatu peristiwa bahwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹⁸ Dalam Pasal 1338 ayat (3) *Burgerlijk Wetboek* disebutkan bahwa “Perjanjian-Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Perjanjian kredit merupakan perikatan yang termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam sesuai Pasal 1754 *Burgerlijk Wetboek*.

Sedangkan menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut “UU No. 10 Tahun 1998), yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah: “Penyediaan uang atau tagihan yang

¹⁸. R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermasa, 1963), hlm. 1.

dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”¹⁹ Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian kredit oleh Kreditur baik pengelolaannya maupun pelaksanaan kredit itu sendiri yaitu antara lain: Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.

Untuk mendapat fasilitas kredit, Debitur akan menyerahkan sertifikat tanah kepada Kreditur sebagai agunan kredit, dimana syarat-syarat untuk memberikan kredit, lembaga perbankan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Bank tidak diperkenankan untuk memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
- b. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
- c. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
- d. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit melampaui batas-batas maksimum pemberian kredit (Legal ending limit).

Undang-undang Perbankan dalam mengambil pendekatan yang serupa dengan pendekatan tradisional sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 yang menyatakan: kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Dari kemampuan tersebut diatas yang paling penting bagi kreditur dalam menyalurkan dana untuk mendapat kredit dari

¹⁹. Pasal 1 ayat 11 UUNo. 10 Tahun 1998

bank harus didasarkan pada suatu jaminan. Kasus yang dialami dr Baron memberikan pinjaman kepada Henny Teguh dan sebagai jaminan atas kreditnya Henny Teguh memberikan Sertipikat Hak Guna Bangunan. Adanya unsur itikad tidak baik dari Henny Teguh dapat mengakibatkan Perjanjian Kredit dibatalkan tetapi secara analisa pihak yang dirugikan tentunya Dr. Baron tidak akan mengajukan pembatalan atas perjanjian kreditnya.

2. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “APHT”) oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan dikeluarkannya Sertipikat Hak Tanggungan saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditur. Lahirnya Hak Tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditur, menentukan tingkat atau kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal ada sita jaminan (*conserentoir beslag*) atas benda jaminan.²⁰

Dengan perkataan lain bahwa kreditur yang lebih dahulu APHT-nya didaftar dalam Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dialah (kreditur) yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditur lainnya. Apabila pembuatan APHT sudah dilakukan maka sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya pada Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Pertanahan, selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan²¹.

²⁰. J. Satrio. *Hukum Jaminan.Hak Jaminan. Hak Tanggungan*, Buku 2,(Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998),Hlm.. 38.

²¹.Ibid hlm. 42

Setelah APHT dan Warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan maka buku tersebut harus diberikan tanggal. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditur yang lain terhadap debitur yang sama (Pasal 1132 dan Pasal 1133 *Burgerlijk Wetboek*). Dengan lahirnya Hak Tanggungan maka kreditur Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditur preferen terhadap para kreditur konkuren (Pasal 1 UUHT).²²

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT ternyata tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur tanggal buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Selanjutnya menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT bersangkutan yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, Pada dasarnya sertifikat Hak Atas Tanah yang sudah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan ini diserahkan kembali kepada pemegang Hak Atas Tanah (pemberi Hak Tanggungan), namun biasanya sudah diperjanjikan bahwa sertifikat hak atastanah tersebut disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam rangka melaksanakan hak-hak istimewa yang dimilikinya.

Jika diperhatikan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT tidak dikatakan "paling lambat" akan tetapi "hari ketujuh" . Jadi meskipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan petugasnya mempunyai kesempatan untuk segera mendaftarkan beban itu, tetapi sesuai dengan kata-kata Pasal 13 ayat (4) UUHT, tanggal pendaftaran yang menentukan tanggal lahirnya Hak Tanggungan, tetap saja tidak bisa lebih maju daripada hari ketujuh. Bahkan menurut Pasal 23 ayat (4) UUHT Pejabat Kantor Pertanahan apabila melanggar ketentuan Pasal 13

²².Ibid hlm.80

ayat (4), yaitu membuat tanggal buku tanah Hak Tanggungan lebih awal atau melewati hari ketujuh dapat dikenai sanksi administrasi.

3. Tanggung Jawab Hukum

Sebagaimana terdapat dalam kamus besar bahasa Indonesia III, tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu yang lain. Jika diartikan secara singkat, maka tanggung jawab adalah menanggung suatu hal.²³ Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak sengaja. Tanggung jawab juga berarti berbuat sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban. Seseorang bertanggung jawab karena ada kesadaran atau keinsyafan atau pengertian atas segala perbuatan dan akibatnya dan atas kepentingan pihak lain.

Dalam penyelenggaraan negara, setiap tindakan Pemerintah atau kebijakan Pemerintah harus didasarkan pada kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Begitu juga tindakan Pemerintah atau kebijakan Pemerintah dalam bidang pertanahan harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan tersebut, merupakan landasan konstitusional yang memberikan kewenangan kepada penyelenggara pemerintahan dalam bidang pertanahan. Rumusan Pasal tersebut, mengandung arti bahwa kewenangan mengelola dan mengatur tanah dalam bidang hukum publik dalam hukum pemerintahan merupakan kewenangan pemerintah pusat. Menurut Philipus M. Hadjon sebagaimana yang dikutip oleh Yudhi Setiawan menjelaskan “Kekuasaan hukum terkait dengan wewenang dalam bidang hukum publik terutama dalam hukum administrasi pemerintahan, kekuasaan hukum menunjuk kepada wewenang Pemerintah Pusat dan diatur dalam norma pemerintahan”.²⁴

Hal tersebut berarti bahwa tindakan Pemerintah harus didasarkan pada kewenangan yang sah yang memiliki dasar hukum. Oleh karena itu sebagai

²³. Tim penyusun kamus bahasa Indonesia III, (balai pustaka Jakarta:2000), hlm. 497

²⁴. Yudhi Setiawan, *Hukum Pertanahan, Teori dan Praktik*, (Malang, Bayumedia Publishing, 2010), hlm.. 10.

konsekuensi logis dan yuridis dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, maka diundangkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria. Pasal 2 mengatur bahwa:

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1). Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2). Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Merujuk Pasal 2 Undang- Undang No. 5 Tahun 1960, dapat diketahui bahwa terdapat 3 (tiga) fungsi utama keagrariaan yang harus dijalankan oleh negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

- a. Mengatur dan Menyelenggarakan peruntukanpenggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air danruang angkasa.

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.²⁵

Sehingga dengan wewenang yang bersumber pada hak negara untuk menguasai tanah harus dipergunakan untuk:

- a. Mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat
- b. Membahagiakan dan mensejahterakan rakyat; dan
- c. Memerdekakan rakyat dari berbagai tekanan hidup.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggungjawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam Buku III *Burgerlijk Wetboek*. Rumusan perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* yaitu: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Menurut Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:²⁶

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.

²⁵. Adrian Sutedi, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta berbagai permasalahan*, (Jakarta, BP. Cipta Jaya, 2015), hlm. 12

²⁶. Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 3.

- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Jika ditinjau dari pengaturan *Burgerlijk Wetboek* tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan *Burgerlijk Wetboek* di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut.²⁷

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 *Burgerlijk Wetboek*.

Menurut Sjachran Basah sebagaimana yang dikutip oleh SF. Marbun menyatakan bahwa, “Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan landasan hukum yang memungkinkan administrasi Negara melaksanakan tugas, fungsi dan wewenang di bidang pertanahan²⁸” Hal tersebut berarti bahwa diaturnya hak menguasai Negara dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengandung makna bahwa negara sebagai tingkat tertinggi yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan, dimana negaralah yang memiliki kewenangan dan berhak mengatur penguasaan, peruntukan, pemanfaatan dan penguasaan tanah, sehingga kewenangan negara ini merupakan suatu kewenangan asli atau yang disebut dengan kewenangan yang diperoleh secara atribusi yang langsung bersumber pada Pasal 33 ayat (3) yaitu memberikan kewenangan tersebut kepada penyelenggara pemerintahan untuk mengatur penguasaan, peruntukkan dan pemanfaatan tanah.

Jadi dalam rangka pelaksanaan kewenangan dalam bidang pertanahan tersebut, Presiden sebagai Kepala Pemerintahan membentuk suatu Lembaga Pemerintahan non Kementerian yaitu Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintahan yang mengurus dan menangani bidang pertanahan. Dengan kata lain bahwa segala urusan di bidang pertanahan menjadi wewenang Badan Pertanahan Nasional yang dipimpin oleh seorang kepala, dan ini berarti

²⁷. Ibid, hlm. 3.

²⁸. Ibid, hlm. 364

adanya suatu penyerahan wewenang dari Presiden kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menangani urusan di bidang pertanahan. Sehingga ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut dan pasal-pasal Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dijadikan landasan bagi Pemerintah dalam melaksanakan tugas, fungsi dan wewenang di bidang pertanahan.

Presiden melalui Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2017 menetapkan tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN merupakan badan pemerintah dalam tingkat pusat yang diberikan wewenang, tugas, fungsi dan tanggungjawab untuk menyelenggarakan pemerintahan dalam bidang agraria dan tata ruang. Dalam rangka melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, sebagai instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional membentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri No. 2 Tahun 2013 tentang pemberian wewenang kepada Kantor Pertanahan.

Penyelesaian kasus pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut “Perkaban No. 11 Tahun 2016”). Pasal 2 dari Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016 tersebut menyatakan bahwa²⁹ :

1. Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimaksudkan untuk:
 - a. mengetahui riwayat dan akar permasalahan sengketa, konflik atau perkara;
 - b. merumuskan kebijakan strategis penyelesaian sengketa, konflik atau perkara; dan
 - c. menyelesaikan sengketa, konflik atau perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.
2. Penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.”Selanjutnya pada Pasal 11 ayat (3)dan (4) Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016 tertulis :³⁰

²⁹Pasal 2 Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016

³⁰Pasal 11 ayat 3 dan 4 Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016

3. Sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:
 - a. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
 - b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
 - c. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
 - d. kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
 - e. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
 - f. kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
 - g. kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
 - h. kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
 - i. kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
 - j. penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
 - k. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.
4. Sengketa atau konflik selain sebagaimana dimaksud pada ayat (3), bukan merupakan kewenangan Kementerian dan menjadi kewenangan instansi lain.”

Terkait dengan perbuatan hukum dalam menerbitkan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 24 Perkaban No. 11 Tahun 2016 diatur³¹:

1. Setelah menerima Laporan Penyelesaian sengketa dan konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:
 - a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;
 - b. Keputusan Pembatalan Sertifikat;
 - c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
 - d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).

³¹Pasal 24 Perkaban No. 11 Tahun 2016

2. Keputusan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut.
3. Keputusan pembatalan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya.
4. Keputusan perubahan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yang menyebabkan perlu adanya perubahan data pada keputusan pemberian hak atau Keputusan konversi/penegasan/pengakuan, maka:
 - a. Menteri, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak;
 - b. Kepala Kantor Wilayah, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak atau Keputusan konversi/penegasan/pengakuan hak dimaksud.
5. Penerbitan Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk Kepala Kantor Wilayah BPN, atau paling lama 14 (empat belas) hari kerja untuk Menteri, sejak laporan penyelesaian sengketa dan konflik diterima.
6. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah, Keputusan Pembatalan Sertifikat, Keputusan Perubahan Data Pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum Lainnya atau Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVI dan Lampiran XVII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
7. Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.”

Pelaksanaan keputusan penyelesaian, diatur dalam “Pasal 27 Perkaban No. 11 Tahun 2016 menyatakan bahwa Keputusan penyelesaian Sengketa atau konflik

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.”³² Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan yang bertanggungjawab.

“Pasal 28 Perkaban No. 11 Tahun 2016 menerangkan pelaksanaan putusan pembatalan hak³³:

1. Dalam hal Keputusan berupa Pembatalan Hak Atas Tanah, Pembatalan Sertifikat atau Perubahan Data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja.
2. Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir dan para pihak tidak menyerahkan sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan Pengumuman mengenai pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan data, di Kantor Pertanahan dan balai desa/kantor kelurahan setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.”

Berdasarkan pembahasan di atas terlihat bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah mengatur tentang penyelesaian sengketa pertanahan dan pertanggungjawaban telah dibagi antara Kepala Kantor Pertanahan dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Tetapi tidak jelas dengan pertanggungjawaban terhadap kelalaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*Fault responsibility*). Tanggung jawab ini merupakan prinsip yang berlaku secara umum dalam hukum pidana dan hukum perdata dan sering disebut dengan *state liability*). Tanggung jawab negara secara yuridis tidak dapat dilepaskan dengan posisi Negara sebagai “badan hukum” yakni sebagai subjek hukum yang memiliki kewajiban-kewajiban dan hak –hak serta dapat melakukan perbuatan hukum. Posisi Negara sebagai badan hukum dapat di analogikan dengan posisi korporasi sebagai badan hukum, yakni Negara subjek hukum dapat melakukan perbuatan hukum (*Juristic person*). Tentu saja Negara dapat bertindak melakukan perbuatan

³²Pasal 27 Perkaban No. 11 Tahun 2016

³³Pasal 28 Perkaban No. 11 Tahun 2016

hukum melalui organ-organ Negara, khususnya pemerintah sesuai dengan fungsi kewenangannya.

KESIMPULAN

Kerugian yang dialami oleh dr. Baron menimbulkan tanggungjawab hukum dari Kantor Pertanahan yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan palsu yaitu tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian Pasal 1366 *Burgerlijk Wetboek*, bahwa setiap orang yang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Berdasarkan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*; Kantor Pertanahan yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan palsu bertanggungjawab untuk mengganti kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Adrian Sutedi, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan Serta Berbagai Permasalahan*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2015
- Boedi Harsono. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan. 2003.
- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung, Kaifa, 2014
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2007.
-, *Hukum Jaminan. Hak Jaminan. Hak Tanggungan. buku 2*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Adiyta Bakti, Bandung, 2010.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Pranada Media Group, 2005

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1979

R. Wiryo, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, cet. VII, Bandung, Sumur 1987

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 1963

Yudhi Setiawan, *Hukum Pertanahan, Teori dan Praktik*, Malang, Bayumedia Publishing, 2010

2. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan Tanah*.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang *Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah*.