

# AL QODIRI

Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan

[Current](#) [Archives](#) [About](#) ▾

[Home](#) / [Archives](#) / Vol 17 No 02 (2019): Agustus



**Published: 2019-08-05**

Vol 17 No 2 Agustus 2019  
Terakreditasi Kemendikbuditer No 118/B/KP/2019

p-ISSN 2252-4371  
e-ISSN 2598-8735

# AL QODIRI

Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan

*Knowledge Management Implementation in Muhammadiyah Elementary School of Pendidikan  
Majelis Nur Fani dan Ummu Mugh*

*Jaminan Perlindungan Hak-hak Penit 20 Undang-Undang Pengampunan Pajak terhadap Wajib  
Pajak Pada Masyarakat Umum*

*Edward Fomaha Mawad*

*Fenomena Praktik Perjanjian Pinjam Nama dalam Masyarakat dan Kulturanya dengan  
Kepuasan*

*Rella Christyana Santosa*

*Influensi Kompetensi Tenaga Pendidik (Guru) pada Profesionalisme serta Keterampilan dalam  
Meningkatkan Prestasi Belajar Peserta Didik pada Pembelajaran Pendidikan Agama Islam*

*(PAI) di Madrasah Tsanawiyah Ar-Ranidyah Miring Kab. Berau*

*Sahri, Hiykal Muli, Ibrahim dan Supri*

*Implementasi Gerakan Pramuka dalam Pembentukan karakter Peserta Didik Pondok Pesantren  
Madrasah Tsanawiyah Negeri Harsanulhikmah*

*Muhammad Fala, Arifuddin dan Hidayatulloh Nura*

*Masyarakat Dalam Kepastian Hukum dan Penetapan Pendidikan Wacana terhadap Adanya*

*Perjanjian Pembagian Hasil Penjualan Warisan*

*Prisca Maria Luvviana*

*Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Darah berdasarkan Kasus Lian terhadap  
Masyarakat Umum*

*Ermawati Kartika Murnanda*

*Manajemen Pembelajaran Pakem (Peminatan, Aktif, Kreatif, Efektif dan Menyenangkan)*

*Titia Marlina Djatmika*

*Penggunaan Metode Storytelling dalam Meningkatkan Kemampuan Bahasa pada Siswa Kelompok  
B di Raudhotul Athfal (RA) Al-Falah Widyayogya Kar. Ajung Kab. Jember*

*Anita Fariya dan Zaimul Jannah*

*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah  
dan Implikasi Hukumnya bagi Masyarakat Umum*

*Tijana*

## Editorial Team

### Editor-in-Chief

Muhammad Ainul Yaqin, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#)), ([Google Scholar](#)), ([staiqod](#))

### Editors

- Faedurrahman, Universitas Muhammadiyah Tangerang
- Ubay Harun, Institut Agama Islam Negeri Palu, Sulawesi Tengah
- Mukti Ali, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember
- Nurul Anam, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#)), ([Google Scholar](#))
- Hasyim Asy'ari Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#)), ([Google Scholar](#))
- Zainal Arifin, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#))
- Muhammad Ansori, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([Google Scholar](#))

### Implementing Editor

- Muhammad Umar Hasibullah, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#))
- Badrun Fawaidi, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember
- Elok Rufaiqo, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([SINTA](#))
- Umi Nurhayati, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember ([Google Scholar](#))
- Findatul Wahidah, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember, ([SINTA](#))

### STAFF

- Nailly Maghfiroh, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember
- Hamidah, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember
- Sauqi, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember

### DESAIN COVER

- Ahmad Rosidi, Institut Agama Islam (IAI) Al-Qodiri Jember, ([staiqod](#))

### Alamat Redaksi

Jl. Manggar 139-A Gebang Poreng Patrang Jember, Jawa Timur, Indonesia

Telp. 0331-412034. Fax. 0331-427490, 485692

Email: [jurnalalqodiri@gmail.com](mailto:jurnalalqodiri@gmail.com)

<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/godiri/issue/view/767>

**Knowledge Management Implementation In Muhammadiyah Elementary School Of Pendowoharjo**

Hafidh Nur Fauzi, Umam Mufti

1-13

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Jaminan Perlindungan Hukum Pasal 20 Undang-undang Pengampunan Pajak Terhadap Wajib Pajak Pada Masyarakat Umum**

Edward Yonanda Henoek

14-33

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Fenomena Praktik Perjanjian Pinjam Nama Dalam Masyarakat dan Kaitannya dengan Kepailitan**

Bella Christyana Santoso

34-51

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Influence Kompetensi Tenaga Pendidik (Guru) pada Profesionalisme serta Keterampilan dalam Meningkatkan Prestasi Belajar Peserta Didik pada Pembelajaran Pendidikan Agama Islam (PAI) di Madrasah Tsanawiyah As'adiyah Itterung Kab. Bone**

Sabri Sabri, Misykat Malik Ibrahim, Saprin Saprin

52-80

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Implementasi Gerakan Pramuka Dalam Pembentukan Karakter Peserta Didik Pondok Pesantren Madrasah Tsanawiyah Sultan Hasanuddin**

Muhammad Taha, Arifuddin Siraj, Wahyuddin Naro

81-102

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Masyarakat Dalam Kepastian Hukum Dan Penetapan Penolakan Waris Terhadap Adanya Perjanjian Pembagian Hasil Penjualan Warisan**

Yesica Hana Lourensia

103-115

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Kuasa Lisan Terhadap Masyarakat Umum**

Emeralda Karissa Moyambo

116-126

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Manajemen Pembelajaran Pakem (Partisipatif, Aktif, Kreatif, Efektif dan Menyenangkan)**

Titin Mariatul Qiptiyah

127-140

[DOWNLOAD PDF](#)

**Penggunaan Metode Bernyanyi Dalam Meningkatkan Kemampuan Bahasa Pada Siswa Kelompok B Di Raudhatul Athfal(Ra) Al-Falah Wirowongso Kecamatan Ajung Kabupaten Jember**

Anita Fitriya, Zainul Lailialhomsy

141-166

[DOWNLOAD PDF](#)

**Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum**

Triyono Triyono

167-192

[DOWNLOAD PDF](#)

**Pengaruh Aplikasi Metode Teams Games Tournament Terhadap Hasil Belajar Fiqh Siswa Pada Mts Negeri Gowa Kecamatan Bontomarannu Kabupaten Gowa**

A. Hardianti Maulinda, Arifuddin Siraj, Muh Yusuf T

193-203

[DOWNLOAD PDF](#)

**Kesulitan Guru Dalam Pembelajaran Bahasa Arab Berdasarkan Kurikulum 2013 Di MTs Negeri Gowa**

Salmawati Salmawati, Syamsudduha Syamsudduha, Amrah Kasim

204-235

[DOWNLOAD PDF](#)

**Metode Dakwah Dalam Pembinaan Pemahaman Keagamaan (Studi Majelis Taklim al-Mukminun Kec. Bantaeng Kab. Bantaeng Sulawesi Selatan)**

Abd Azis, M Sattu Alang, Nurhidayat Muhammad Said

236-268

[DOWNLOAD PDF](#)

**Pelaksanaan Pengajian Halaqah Dalam Pemahaman Keagamaan Pada Ma'had Aly Pondok Pesantren As'adiyah Sengkang Kabupaten Wajo**

Ahmad Kamal, Kamaluddin Abu Nawas, A Marjuni

269-295

[DOWNLOAD PDF](#)

**Pengaruh Taman Baca dan Ruang Literasi Terhadap Minat Baca Peserta Didik SDN Komp. IKIP 1 Kota Makassar**

Heria Heria

296-319

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Tindak Pidana Menguasai dan Menggunakan Narkotika Oleh BH Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2009 Tentang Narkotika**

Angga Rekso Prasetyo Widodo

320-335

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Tanggung Gugat Kantor Pertanahan Kota X Atas Kerugian Yang Diderita Oleh Bank MS Karena Tidak Terpasangnya Obyek Jaminan**

Tiffany Lorenzia Setiady Ong

336-345

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Permintaan Penggantian Atas Dasar Subrogasi oleh PT. A Sebagai Penanggung Kepada PT. P Sebagai Pengangkut Sekaligus Pemilik Kapal**

Rhezar Adinanda Putra

346-359

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Perbandingan Hukum Perseroan Terbatas di Indonesia Dengan Inggris**

Gunawan Hartono

360-377

 [DOWNLOAD PDF](#)

**Tradisi Hafiah Tilawah Al-Qur'an Pada Masyarakat Tambe Kecamatan Bolo Kabupaten Bima: Perspektif Pendidikan Islam**

Adistian Adistian

378-393

 [DOWNLOAD PDF](#)

## TANGGUNG GUGAT KANTOR PERTANAHAN KOTA X ATAS KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH BANK MS KARENA TIDAK TERPASANGNYA OBYEK JAMINAN

**Tiffany Lorenzia Setiady Ong**  
Universitas Surabaya, Indonesia  
[Tiffany.lorenzia@gmail.com](mailto:Tiffany.lorenzia@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh Pemerintah Kota adalah tanah yang berstatus Hak Pengelolaan, maka kewenangannya adalah merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Lalu disisi lain, pihak Debitur SK melakukan pinjaman kredit terhadap Bank MS sebanyak 3 (tiga) kali dengan total Rp 3.500.000.000, 00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dengan bukti kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Debitur SK. Namun, pada saat akan dilakukan pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga ini tidak dapat terpasang seperti yang sebelumnya telah dilakukan dikarenakan baru diketahui bahwa SHGB yang menjadi jaminan tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota. Pihak Kantor Pertanahan dalam hal ini telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum karena pada saat pemasangan Hak Tanggungan peringkat pertama dan kedua ini dapat terpasang, tetapi pada saat ingin melakukan pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga tidak bisa, dan Debitur SK baru mengetahui hal tersebut pada tanggal 28 Oktober 2017.

**Kata Kunci:** Hak Pengelolaan; Bank; Perbuatan Melanggar Hukum; Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

### **Abstract**

Land tenure a City Government may controlis a land with Management Rights, therefore it is the duty of City Government to designate landusage for the purpose of carrying out its duties, and to subdivi departs of Land Management Rights to third parties and/or to cooperate with third parties. On the other hand, the Debtor SK has 3 (three) creditloans, with a total of Rp 3.500.000,00 (three billion five hundred million rupiahs) to Bank MS with ownership papers of land in theformof Land Usable Rights Certificate (SHGB) on behalf of Debtor SK.

However, Third Rank Mortgage Rights on that land can not be processed, as the land is entitled with City Government's Management Rights. The Land Affairs Office has committed an Act Against The Law as the First and Second Rank Mortgage Rights had been granted. Debtur SK just learned about it on October 28, 2017.

**Keywords:** Management Rights; Bank; Act Against The Law; Law Number 7 Of 1992 jo. Law Number 10 Of 1998 on Banking; Law Number 4 Of 1996 on Mortgage Right.

## A. PENDAHULUAN

Penulisan ini membahas mengenai debitor yang melakukan pinjaman kredit kepada sebuah bank yang diinisialkan dengan Bank MS untuk kebutuhan usahanya, dan oleh bank tersebut dipasang Hak Tanggungan peringkat pertama dan kedua untuk pinjaman kredit debitor, kemudian pada saat ingin memasang Hak Tanggungan peringkat ketiga ini tiba-tiba terjadi masalah yang tidak diketahui baik oleh debitor itu sendiri maupun oleh pihak bank. Akan diilustrasikan dalam bentuk contoh kasus agar menjadi lebih jelas.

Pada awalnya debitor SK telah memperoleh fasilitas kredit berupa Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dari Bank MS pada tahun 2005. Jaminan atas fasilitas kredit yang diperoleh tersebut diberikan sebidang tanah berikut bangunannya dengan disertai bukti kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut SHGB) atas nama SK, yang tidak lain adalah milik dari debitor itu sendiri. Jaminan tersebut oleh Bank MS telah dilakukan pemasangan Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjamin hutang SK. Kemudian, pada tahun 2008, SK kembali mengajukan tambahan fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sehingga total fasilitas kredit yang dinikmati oleh SK sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah). Atas penambahan fasilitas kredit tersebut maka oleh Bank MS dilakukan lagi penambahan untuk pemasangan Hak Tanggungan peringkat kedua pada Jaminan SHGB atas nama SK tersebut.

Pada tahun 2016, SK kembali mengajukan tambahan fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran untuk mencukupi kebutuhan usahanya yang dirasa masih kurang, maka mengajukan pinjaman kredit lagi kepada Bank MS sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan oleh Bank MS, dilakukan pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga. Pada saat pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga ini terjadi masalah, sehingga Pihak Kantor Pertanahan Kota X tidak dapat memproses pemasangan Hak Tanggungan tersebut.



Permasalahan yang ada adalah, dalam buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota X nampak bahwa atas SHGB tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya. Tanah yang berada di atas Hak Pengelolaan tersebut harus tunduk pada peraturan yang ditetapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan.

Proses pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga ini tidak dapat terlaksana karena untuk tanah yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya harus memperoleh ijin terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan. Bank MS dan SK ini tidak mengetahui bahwa SHGB yang menjadi jaminan tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya karena pada saat SHGB tersebut dilakukan pengecekan buku tanah di Kantor Pertanahan Kota X nampak bahwa status SHGB tersebut bersih dan tidak dalam sengketa maupun berada di atas tanah Hak Pengelolaan. Pengecekan buku tanah di Kantor Pertanahan merupakan persyaratan untuk melakukan setiap perbuatan hukum seperti pendaftaran hak atas tanah. Selain itu, dan sebelumnya sudah melekat pula Hak Tanggungan peringkat pertama dan kedua untuk Bank MS. SK baru mengetahui bahwa tanah tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 28 Oktober 2017. Saat ini pun, SK sudah menunggak pembayaran hutang pokok berikut bunga, namun Bank MS tidak dapat mengeksekusi jaminan tersebut karena hak *preferent* bank yaitu pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga tidak terpasang dan masih menjadi kendala di Kantor Pertanahan.

Dilihat dari yang terjadi bahwa masyarakat yang memiliki kemampuan untuk berusaha namun memiliki sedikit dana atau bahkan tidak memiliki modal sama sekali, maka dari itu dibutuhkan lembaga yang menyediakan dana bagi masyarakat untuk modal usaha demi kelancaran usahanya, yaitu peran serta dari lembaga keuangan sebagai penyandang dana guna menopang usaha para pelaku usaha yang salah satunya jenis layanan jasa perbankan yang sudah cukup dikenal masyarakat, yaitu memberikan kredit kepada masyarakat.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian kredit dijabarkan dalam pasal 1 angka 11, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. “Undang-Undang Perbankan tidak mencantumkan secara tegas mengenai dasar hukum perjanjian kredit, hanya saja dari pengertian kredit sebagaimana yang dijabarkan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Perbankan, dasar hukum pemberian kredit adalah perjanjian.<sup>1</sup>

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menentukan bahwa “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dalam pemasangan Hak Tanggungan harus memperhatikan obyek jaminan yang dapat dibebani, sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan di dalam pasal 4 ayat (2) menentukan “Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.” Dalam penjelasan pasal 4 ayat (1) menentukan:

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsure mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

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

Kasus ini khusus membahas mengenai Hak Tanggungan, sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), maka jaminan atas kebendaan tunduk pada Undang-Undang Hak Tanggungan dimana bagi setiap kreditur pemegang hak tanggungan dapat dinyatakan sebagai kreditur dengan hak istimewa yaitu hak untuk didahulukan.

Ada juga tanah yang dibebani hak tanggungan dengan adanya hak pengelolaan lahan (selanjutnya disebut HPL) di atasnya. Hak pengelolaan lahan, yaitu hak menguasai

---

<sup>1</sup>Sentosa Sembiring, **Hukum Perbankan Edisi Revisi**, Mandar Maju, Bandung, 2012, h. 196.

dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.<sup>2</sup>

## B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan dalam metode ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada studi pustaka yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan berbagai literatur.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

1. *Statue Approach*
2. *Conceptual Approach*.

Pendekatan masalah yang digunakan adalah *statue approach* dan *conceptual approach*. *Statue approach* yaitu dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>3</sup> Sedangkan *conceptual approach* adalah pendekatan dengan cara konsep, pendapat dari para sarjana yang terdapat di buku-buku literatur. Dalam kasus ini berarti yang berkaitan dengan tanah, bank, dan hak tanggungan.<sup>4</sup>

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan penjelasan kasus di atas, SK memberikan kepercayaannya kepada Bank MS selaku lembaga perbankan untuk menyimpan uangnya sehingga SK merupakan nasabah di Bank MS. Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA, Pemerintah Pusat atau negara dalam rangka agar terjalin hubungan yang berkesinambungan dan terstruktur memiliki hubungan erat dengan Pemerintah Daerah. Sebaliknya, kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya (Pemerintah Daerah) atas tanah-tanah yang berada di Kota Surabaya ini berasal dari hak menguasai negara. Negara mendelegasikan hak tersebut kepada Pemerintah Kota Surabaya. Pendelegasian hak tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA.

---

<sup>2</sup>Pengertian Hak Pengelolaan Lahan, <https://erinaryansyah.wordpress.com/2011/11/01/hak-pengelolaan/>, diakses pada pukul 21.02 WIB.

<sup>3</sup>Peter Mahmud Marszuki, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2006, h. 93.

<sup>4</sup>Ibid.

Berdasarkan hal di atas, maka Pemerintah Kota Surabaya dapat melakukan pengelolaan atas tanah baik tanah negara yang bebas (terlantar yang mana tidak ada pemilikannya) maupun tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan yang dimiliki oleh pihak-pihak tertentu sebagaimana di atur dalam ketentuan Pasal 16 UUPA.

Apabila dilihat dari kasus yang terjadi, hal yang seharusnya dilakukan oleh Bank MS untuk menindaklanjuti apa yang dilakukan oleh SK ini adalah dengan mengeksekusi jaminan yang dijaminan oleh SK berupa sebidang tanah berikut bangunannya dengan bukti kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh Bank MS dikarenakan Hak Tanggungan peringkat ketiga atas obyek jaminan tersebut tidak terpasang, dikarenakan timbulnya suatu masalah saat ingin melakukan pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga tersebut yang menyebabkan Hak Tanggungan peringkat ketiga tersebut belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kota X.

Permasalahan yang terjadi adalah pada saat dilakukan pengecekan buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota X nampak bahwa atas SHGB tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya. Tanah yang berada di atas Hak Pengelolaan harus tunduk pada peraturan yang ditetapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan. Proses pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga ini tidak dapat terlaksana, karena untuk tanah yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya harus memperoleh ijin terlebih dahulu dari pemegang Hak Pengelolaan, sedangkan baik pihak Bank MS maupun SK pada awalnya tidak mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya dan karena itu SK tidak pernah meminta ijin kepada Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang Hak Pengelolaan. Ditemukan adanya suatu kejanggalan di saat ingin dilaksanakannya pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga ini tidak dapat terpasang, dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah Hak Pengelolaan, padahal sebelumnya sudah dilekati dengan Hak Tanggungan peringkat pertama dan peringkat kedua.

Kejanggalan dan keanehan yang muncul adalah pada saat ingin melakukan pemasangan Hak Tanggungan peringkat pertama dan peringkat kedua ini dilakukan pengecekan buku tanah di Kantor Pertanahan Kota X nampak bahwa status SHGB tersebut bersih dan tidak dalam kondisi sengketa maupun berdiri di atas Hak Pengelolaan, tetapi pada saat ingin dilakukan pemasangan Hak Tanggungan peringkat ketiga baru lah diketahui bahwa tanah terserbut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan.

Apabila dilihat dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, pihak Kantor Pertanahan Kota X ini dikatakan melakukan perbuatan melanggar hukum karena memenuhi 5 (lima) unsur tersebut.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.<sup>5</sup>

Penjabaran dari unsur-unsur 1365 KUHPerdara, yaitu:

1. Adanya Suatu Perbuatan

Kantor Pertanahan Kota X melakukan penerbitan sertipikat pemasangan Hak Tanggungan peringkat pertama dan kedua untuk obyek jaminan milik SK yang dijaminkan di Bank MS

2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Kantor Pertanahan Kota X dianggap lalai dalam menjalankan tugasnya dan tidak mengikuti peraturan yang berlaku, seperti langsung menerbitkan sertipikat pemasangan Hak Tanggungan peringkat pertama dan kedua, padahal apabila mengikuti prosedur yang berlaku dalam Perundang-Undangan seharusnya Kantor Pertanahan Kota X tidak boleh langsung menerbitkan sertipikat seperti itu

3. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Kantor Pertanahan Kota X dalam hal ini meloloskan penerbitan sertipikat pemasangan Hak Tanggungan peringkat pertama dan kedua tanpa mengecek benar-benar status dari tanah tersebut, apakah tanah tersebut bersengketa atau merupakan milik dari pihak lain

4. Adanya Kerugian bagi Korban

Kerugian yang dialami oleh korban jelas ada dalam kasus ini. Kerugian yang dialami oleh Bank MS adalah tidak dapat mengeksekusi obyek jaminan yang dijaminkan SK dikarenakan Hak Tanggungan peringkat ketiga tidak terpasang, dimana dalam hal ini menimbulkan kerugian pada Bank MS

5. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian

---

<sup>5</sup> Munir Fuady, **Loc.Cit**, h. 3-14.

Perbuatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota X terhadap Bank MS ini menimbulkan kerugian. Memang pada awalnya tidak diketahui dan dirasa masih aman-aman saja, namun seiring berjalannya waktu malah merugikan pihak bank maupun pihak debitur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa: “Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2011, pembatalan hak berdasarkan pengadilan umum baik perdata maupun pidana dikategorikan sebagai pembatalan hak karena cacat administrasi dan hanya Putusan Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN) yang dikategorikan sebagai cacat hukum karena hanya putusan PTUN yang secara tegas memerintahkan pembatalan sertipikat hak, pengadilan umum baik perdata maupun pidana tidak tepat karena putusan perdata maupun pidana tidak menyangkut administrasi.

Seperti kasus yang dialami oleh SK terhadap Bank MS, hal yang dapat dilakukan oleh PTUN bukan lah melakukan pembatalan sertipikat, melainkan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota X untuk melakukan revisi atas tanah HPL yang bersertipikat HGB tersebut, lalu setelah itu pihak Bank MS dapat menggugat secara perdata akibat kerugian yang dialami oleh Bank MS tersebut karena tidak terpasangnya Hak Tanggungan peringkat ketiga atas obyek jaminan milik SK tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-Undang Peratun), menentukan “Gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

Seperti kasus yang terjadi ini, SK bukanlah sebagai subjek pihak yang dituju dalam penerbitan keputusan objek sengketa, maka untuk menentukan tenggang waktu mengajukan gugatan di samping berpedoman pada Pasal 55 juga harus memperhatikan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun, dimana seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan secara tertulis kepada Pengadilan yang berwenang, dengan demikian tenggang waktu

pengajuan gugatan *a quo* oleh SK yang bukan sebagai subjek pihak yang dituju dalam penerbitan keputusan tersebut tidak lah terhitung sejak saat diterbitkannya atau diumumkannya objek sengketa, namun dihitung sejak tanggal SK mengetahui adanya kepentingannya yang dirugikan oleh Kantor Pertanahan Kota X dalam menerbitkan keputusan sertipikat objek sengketa yang baru diketahuinya pada tanggal 28 Oktober 2017, yang mana berarti belum mencapai batasan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari menurut Pasal 55 Undang-Undang Peratun, maka dalam hal ini masih dapat melakukan gugatan ke PTUN agar dilakukannya revisi atas sertipikat HGB yang berdiri di atas tanah HPL tersebut.

## **D. PENUTUP**

### **1. Simpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan sebagaimana dalam bab-bab sebelumnya, mengenai tanggung gugat Kantor Pertanahan Kota X atas kerugian yang diderita oleh Bank MS karena tidak terpasangnya obyek jaminan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kota X menurut Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 2011 wajib merevisi sertipikattersebut agar tertulis dengan jelas bahwa tanah tersebut adalah tanah HGB di atas HPL supaya dikemudian hari pihak kreditur atau bank tidak dirugikan seperti yang terjadi dalam kasus ini.
2. Kantor Pertanahan Kota X wajib mengumumkan kesalahan yang dilakukannya tersebut di koran nasional agar tidak ada korban-korban lainnya di kemudian hari.
3. Kantor Pertanahan Kota X wajib memberi ganti rugi kepada pihak Bank MS karena atas kelalaian Kantor Pertanahan Kota X yang merugikan pihak Bank MS tidak dapat memasang Hak Tanggungan peringkat ketiga atas obyek jaminan yang dijaminan oleh kreditur SK.

### **2. Saran**

1. Pemegang sertipikat HPL (dalam artian disini adalah Pemerintah Kota Surabaya) yang berdiri di atas HGB harus hati-hati, dalam hal ini jangan sampai merugikan pihak lain yang berakibat munculnya gugatan di kemudian hari.
2. Pemegang jaminan hendaknya lebih meneliti keabsahan sertipikat HGB atas obyek yang dijaminan tersebut, apakah sertipikat tersebut sudah pernah dijaminan sebelumnya atau tidak sama sekali.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Fuady, Munir, **Perbuatan Melawan Hukum**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Marzuki, Peter Mahmud, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2006.

### PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

### INTERNET

<https://erinaryansyah.wordpress.com/2011/11/01/hak-pengelolaan/>