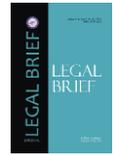




LEGAL BRIEF

journal homepage: www.legal.isha.or.id/index.php/legal



Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dijadikan Jaminan Hutang (Studi Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT.Mdn)

Abrari Bahar Manik¹, Yamin Lubis², Mustamam³

Program Studi (S2) Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara, Jl. Sisingamangaraja, Medan 20217

Email: abraribahar@gmail.com

Abstrak

Perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan yang tergantung pada janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Rumusan masalah dalam tesis ini adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan, bagaimana tatacara melakukan roya atas tanggungan yang terikat dengan hak tanggungan, bagaimana pertimbangan hukum hakim atas Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT.Mdn terhadap pemegang sertifikat. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis yang mengarah pada penelitian hukum yuridis normatif yakni penelitian yang dilakukan dengan cara mengacu pada norma-norma hukum yaitu meneliti terhadap bahan pustaka atau bahan sekunder. Data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tatacara melakukan roya atas tanggungan yang terikat dengan hak tanggungan adalah didasarkan kepada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagai Pelaksana dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana roya dapat dilaksanakan tanpa terlebih dahulu adanya suatu perjanjian (APHT) dan tidak diharuskan memiliki besaran luas yang sama diantara tanah-tanah yang telah dipecah menjadi beberapa bagian tersebut, meskipun tanah tersebut sudah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pelaksanaan roya dapat dilakukan terhadap pelunasan hutang yang dijamin oleh bagian dari tanah yang telah dipecah-pecah tersebut yang diikat dengan jaminan Hak Tanggungan. Pertimbangan hukum hakim atas Putusan Nomor 293/Pdt/2018/ PT.Mdn terhadap pemegang sertifikat adalah akte surat kuasa Nomor 29 tanggal 13 Juni 2015 yang diperbuat oleh Tergugat-IV yang dijadikan sebagai dasar untuk mendapatkan dan atau menggantungkan hak dari padanya yang digunakan sepanjang terhadap tanah berikut bangunan rumah permanen milik penggugat adalah tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya sehingga segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat-I s/d Tergugat-V maupun pihak lain atas objek tanah beserta bangunan rumah perkara yang dilakukan tanpa seizin penggugat, adalah tidak sah.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Sertifikat, Jaminan Hutang.

Abstract

Legal protection for Underwriters who depend on promises contained in the Deed of Granting Mortgage. The formulation of the problem in this thesis is how the legal protection of certificate holders on land bound with mortgage rights, how to conduct roya for dependents who are bound with mortgage rights, how is the legal considerations of judges on Decision Number 293 / Pdt / 2018 / PT.Mdn against holders certificate. The research method used is descriptive analysis that leads to normative juridical research that is research conducted by referring to legal norms that is examining library materials or secondary materials. Secondary data by processing data from primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The results showed that the procedure for conducting roya on dependents bound to the mortgage is based on the

Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency No. 3 of 1997 as the implementation of PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration, where roya can be carried out without prior agreement (APHT) and is not required to have the same size area between the lands that have been divided into several parts, even though the land has been bound by guarantee of Mortgage Rights and has been registered at the Land Office. Implementation of roya can be carried out on the repayment of debts guaranteed by the portion of land that has been broken up that is bound by guarantees of Mortgage. Judge's legal considerations regarding Decision Number 293 / Pdt / 2018 / PT.Mdn to the certificate holder is a certificate of power of attorney Number 29 dated June 13, 2015 made by Defendant-IV which is used as the basis for obtaining and or hanging rights from him which is used as long as The land along with the plaintiff's permanent home building are not enforceable with all its legal consequences so that all legal actions and documents that are born from acts against the Defendant-I to Defendant-V as well as other parties on the object of the land along with building the case house are conducted without the plaintiff's permission, is illegal.

Keywords: Legal Protection, Certificates, Debt Guarantees.

1. Pendahuluan

Hutang piutang adalah memberikan sesuatu baik itu berupa uang atau benda berharga lainnya dalam jumlah tertentu kepada orang lain yang membutuhkan dengan perjanjian yang telah disepakati bersama, bahwa orang yang diberi tersebut harus mengembalikan uang atau benda yang dihutangnya dengan jumlah yang telah disepakati bersama.

Perbankan memegang peranan sangat penting dalam bidang perekonomian seiring dengan fungsinya sebagai penyalur dana dari pihak yang mempunyai kelebihan dana kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana, dalam hal ini bank sebagai penyedia permodalan dan juga sebagai perantara keuangan, sehingga tidak berlebihan jika dikatakan bahwa kesinambungan pelaksanaan pembangunan nasional serta pertumbuhan ekonomi suatu negara tergantung pada sistem keuangannya, dan lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan setiap negara.¹

Mengingat sangat pentingnya peranan Bank di Indonesia saat ini, maka kepercayaan masyarakat kepada lembaga perbankan harus tetap dijaga, Oleh karena itu, menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank, sesuai dengan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas management, likuidasi, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melaksanakan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.²

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³ Secara sederhana dapat dikatakan bahwa bank sebagai lembaga pranata atau intitusi

¹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm.7.

²Sulistiyandari, *Hukum Perbankan Perlindungan Hukum Terhadap Penyimpanan Melalui Pengawasan Perbankan Di Indonesia*, Laras, Sidoarjo, 2012, hlm. 292

³ Racmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2009, hlm. 17

antara kelompok orang yang mempunyai dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang yang kekurangan dana (*defisit spending group*).⁴

Kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas. Hal ini menyebabkan masyarakat memerlukan bantuan untuk berusaha, maka untuk meningkatkan usahanya tentu memerlukan modal dengan bantuan bank untuk tambahan modal diperoleh dengan pinjaman/kredit. Secara otomatis akan terwujud adanya suatu hubungan hukum berupa perjanjian kredit dimana pihak bank berkedudukan sebagai kreditur sedangkan para nasabahnya berkedudukan sebagai debitor. Hubungan hukum antara bank dengan nasabah tersebut pada dasarnya adalah merupakan hubungan kontraktual.⁵

Berhutang terutama pada bank tidak dapat dipisahkan dari kehidupan bisnis, hal itu bagi kaum pelaku ekonomi adalah mutlak dalam perputaran usahanya.⁶ Lembaga perbankan dalam pendistribusian kredit pada masyarakat, selain diwajibkan oleh undang-undang tentu menerapkan aturan-aturan agar transaksi pinjam meminjam itu dapat berlangsung dengan baik, dan saling memuaskan semua pihak yang terkait, prinsipnya saling membutuhkan dan aman. Untuk itulah dalam pinjam meminjam ini diterapkan adanya jaminan (*collateral*) dari pihak yang berhutang (debitor) dan pembuatan akta secara autentik bagi yang berpiutang (kreditur). Terlihat dua fungsi utama bank, yakni fungsi pengerahan dana dan penyaluran dana, maka terdapat dua hubungan yang lazim antara bank dan nasabah, yaitu: hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpan dana; dan hubungan hukum antara bank dan nasabah debitor.⁷

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit. Agar pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Karena dalam perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit sifatnya pokok sedangkan perjanjian jaminan bersifat ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok.⁸

Jaminan sangat penting sekali dalam pemberian kredit dan juga merupakan suatu keharusan karena bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung resiko, oleh karena itu perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 12.

⁵ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2012, hlm. 222

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Jaminan dan Kepailitan*, BPHN Departemen Hukum dan Perundang-Undangan, Jakarta, 2010, hlm.1

⁷ Ronny Sautama Hotma Bako, *Hubungan Bank dan Nasabah Terhadap Produk Tabungandan Deposito*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 32

⁸ Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, (Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 8.

dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.⁹ Unsur pengamanan (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*portability*).¹⁰

Jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditur, akan menjadi tekanan psikologis bagi debitor, sehingga debitor selalu membayar hutangnya sesuai dengan perjanjian antara debitor dengan kreditur, yang mana jika terjadi wanprestasi jaminan yang diberikan oleh debitor, dapat dijadikan perlunasan hutangnya oleh kreditur dengan cara menjual atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh undang-undang. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitor kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹¹

Jaminan menurut undang-undang perbankan diberi arti sebagai keyakinan akan itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan antara debitor dan kreditur.¹² Ketika manusia mengenal pinjam-meminjam, sejak itu pula manusia sudah mengenal tentang jaminan yang hanya terbatas pada jaminan kebendaan yang tetap dan berwujud, yang pada akhirnya dikenal dengan nama gadai, hipotik/hak tanggungan.

Jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang, Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam ini pihak bank (kreditur) akan meminta kepada debitor agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitor tidak melunasinya. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yaitu barang yang dijual secara lelang. Hasilnya dipergunakan untuk melunasi hutang debitor dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitor.¹³

Jaminan yang diatur dalam hak tanggungan hanya dibebankan pada tanah yang bersertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha.¹⁴ Sebidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang pada bank, tidak cukup hanya dibuatkan akta pemberian hak tanggungan akan tetapi akta tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Setelah selesainya proses pendaftaran hak tanggungan selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat dan sertifikat Hak Tanggungan biasanya dipegang oleh kreditur atau pihak bank, sampai habis masa kredit atau pemilik tanah melunasi hutang pada bank tersebut.

Proses pemberian kredit, bank tidak serta merta memberikan kredit kepada nasabah, oleh sebab itu nasabah memberikan jaminan berupa sertifikat hak milik atas tanah kepada bank kemudian diikat dengan perjanjian jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan.

⁹ Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

¹⁰ Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 2009, hlm. 4

¹¹ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 2014, hlm. 50.

¹² Ari Sukamti Hutagalung, *Transaksi Berjamin*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2005, hlm. 649

¹³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Aneka Cipta, Jakarta, 2009, hlm.

¹⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 4 butir 1.

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti, akan tetapi dalam praktiknya banyak menimbulkan kendala-kendala, seperti terjadi dalam hal nasabah bank (debitor) memberikan jaminan sertifikat hak milik yang bukan kepunyaannya seperti dalam kasus putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT.Mdn dimana penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 Juli 2017 dalam Register Perkara Nomor 346/Pdt.G/2017/PN.Mdn, telah mengajukan gugatan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m² yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 adalah sah sebagai milik Penggugat sehingga perbuatan tergugat yang menjaminkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 milik penggugat adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

Perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V dan Tergugat-VI maupun pihak-pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya dengan cara menempati/menghuni dan ataupun menguasai/mengusahai secara tanpa hak dan dengan melawan hukum atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490/Desa Tanjung Rejo, seluas 175 m² yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 milik penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga perbuatan para tergugat adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini.

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis normatif.¹⁵ Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya yang relevan dengan perumusan penelitian.¹⁶

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penyusunan tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan.¹⁷ Meneliti bahan kepustakaan atau data

¹⁵ Roni Hantijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1998, hlm. 11

¹⁶ Ibrahim Johni, *Op. Cit*, hlm. 336

¹⁷ *Ibid.*, hlm.337.

sekunder yang mencakup asas-asas hukum sistematika hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.¹⁸

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah meliputi studi dokumen untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian pendahuluan yang berhubungan dengan objek yang diteliti dapat berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah, dan kasus-kasus yang terjadi melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum.¹⁹

Analisis bahan-bahan hukum dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif artinya menguraikan bahan-bahan hukum secara bermutu dengan bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, dan tidak tumpang tindih serta efektif, sehingga memudahkan interpretasi bahan-bahann hukum dan pemahaman hasil analisa.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat atas Tanah yang Diikat dengan Hak Tanggungan

Hak tanggungan yang dijadikan obyek adalah hak atas tanah, dan menurut penjelasan UU Hak Tanggungan bahwa kenyataannya seringter dapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Benda yang dijadikan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitor wanprestasi. Pengikatan benda sebagai obyek hak tanggungan, maka hak tanggungan secara kekuasaan telah beralih dari tangan debitor pemilik obyek hak tanggungan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.²⁰

Pengikatan hak tanggungan bersifat *accessoir* artinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum utang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya. Perjanjian pinjam meminjam dikonstruksikan sebagai perjanjian pokok, sedangkan pengikatan benda sebagai jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian tambahan atau *accessoir*. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan bahwa jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.²¹

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh dan di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan jo pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Pembebanan hak tanggungan dapat dibuat

¹⁸ Soejono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 39

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 98.

²⁰ *Ibid.*, hlm.7.

²¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op. Cit.*, hlm. 37.

dengan SKMHT, dengan ketentuan wajib dibuat dengan akta Notaris atau Akta PPAT, sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) UU Hak Tanggungan, dengan ketentuan masa berlaku SKMHT 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan dalam pasal 15 ayat (4) untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.²²

Ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT untuk dilanjutkan dengan pembuatan APHT tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis.²³

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan apabila sertipikat belum jadi tetapi debitur tidak dapat melunasi hutangnya atau wanprestasi, maka kreditur tersebut belum dikualifikasikan sebagai kreditur preferen yang pemenuhan prestasi lebih didahulukan di antara kreditur lainnya atas benda yang dibebani sebagai jaminan kredit. Kreditur tersebut pelunasan piutangnya didasarkan atas keseimbangan jumlah piutang di antara kreditur lainnya yang lebih dikenal dengan kreditur konkuren sesuai dengan yang dimaksud oleh ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara.²⁴

Pemberi hak tanggungan juga mengharapkan harga yang tinggi, sebab sisa penjualan sesudah diambil kreditur adalah haknya. Tetapi kalau taksiran harga penjualan adalah jauh di atas total tagihan kreditur, maka kreditur tidak begitu peduli, apakah akan dilaksanakan eksekusi melalui lelang atau penjualan di bawah tangan, sebab melalui jalan yang manapun, tagihannya akan dapat terlunasi dengan hasil penjualan persil jaminan. Lain halnya dengan pihak pemberi hak tanggungan yang selalu berkepentingan, bahwa persilnya memberikan hasil penjualan yang tinggi, karena tentunya diharapkan ada sisa uang penjualan yang besar sesudah dipotong dengan pelunasan tagihan kreditur.²⁵

2. Tatacara Melakukan Roya Atas Tanggungan Yang Terikat Dengan Hak Tanggungan

Keberadaan Roya tidak dapat dilepaskan dengan Hak Tanggungan, hal tersebut disebabkan oleh karena Hak Tanggungan yang merupakan hak kebendaan yaitu suatu hak yang dapat dituntut oleh pemegangnya dari pihak ketiga yang menguasai atau memiliki objek Hak Tanggungan itu apabila objek Hak Tanggungan itu kemudian dialihkan oleh pemberi Hak Tanggungan semula.²⁶

Kedudukan roya partial di dalam suatu pelaksanaan pembebanan jaminan Hak Tanggungan adalah untuk melaksanakan ketentuan yang termuat di dalam UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang diperbolehkannya suatu objek jaminan Hak Tanggungan dibebani oleh beberapa hutang hal ini sesuai dengan ketentuan yang termuat di

²² *Ibid.*, hlm. 81

²³ J. Satrio, *Op. Cit.*, hlm. 88.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 89.

²⁵ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 112.

²⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hlm. 148

dalam Pasal 5 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa, "Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari suatu hutang".

Pasal 5 ayat (2) UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa, "Apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan maka peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya di kantor pertanahan". Peringkat Hak Tanggungan yang di daftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kedudukan roya partial dalam suatu roya jaminan Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak bahwa salah satu hutang yang dijamin dengan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut telah dilunasi oleh pihak pemberi Hak Tanggungan (debitor kepada kreditur) dengan melakukan permohonan kepada kantor pertanahan Kota Medan sebagai bukti autentik dari telah lunasnya salah satu hutang debitor.²⁷

Setelah dilunasinya hutang oleh debitor kepada kreditur yang dijamin oleh satu jaminan Hak Tanggungan maka debitor berhak mengajukan permohonan untuk melakukan permohonan roya parsial atas sertipikat atas tanah yang pembebanan hutangnya telah dilunasi oleh debitor pemberi Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Selanjutnya bahwa debitor pemberi Hak Tanggungan dapat kembali sepenuhnya memiliki sertipikat hak atas tanah tersebut tanpa pembebanan jaminan Hak Tanggungan karena telah dicoret (di roya) oleh pihak yang berwenang yaitu kantor pertanahan.

Pencoretan secara bagian sertipikat hak atas tanah atau roya parsial yang telah dilakukan pihak kantor pertanahan karena telah lunasnya hutangnya yang dijamin oleh sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan suatu bukti autentik bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut telah bebas atau bersih dari pembebanan hutang kepada pihak manapun. Roya parsial yang dapat dilakukan adalah terhadap pembebanan Hak Tanggungan yang termuat di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT.

Roya parsial tidak dapat dilaksanakan terhadap APHT yang berbeda karena sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi. Pelaksanaan roya parsial dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan apabila hutang yang dijamin dengan objek Hak Tanggungan tersebut senilai harganya dengan objek Hak Tanggungan tersebut dan keseluruhan yang dijamin dengan objek jaminan Hak Tanggungan telah dilunasi oleh debitor pemberi Hak Tanggungan dimana objek jaminan Hak Tanggungan tersebut diperjanjikan dalam satu APHT dengan objek Jaminan Hak Tanggungan lainnya dengan hutang yang berbeda jaminan Hak Tanggungannya.

3. Pertimbangan Hukum Hakim Atas Putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT.Mdn Terhadap Pemegang Sertifikat

Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 Juli 2017 dalam Register Perkara Nomor: 346/Pdt.G/2017/ PN.Mdn, telah mengajukan gugatan

²⁷ Suparmono Hadi, *Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Membuat SKMHT Suatu Tinjauan Yuridis*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2011, hlm. 29

bahwa pada awalnya antara Tergugat-I dengan Tergugat-VI telah terjadi hubungan hukum (*recht betrekking*) berupa persetujuan kehendak ataupun kesepakatan untuk melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490 seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan.

Persetujuan kehendak berupa kesepakatan yang terjadi antara Tergugat-I dengan Tergugat-VI adalah sehubungan dengan adanya keinginan Tergugat-I yang bermaksud untuk mengalihkan atau menjual barang tidak bergerak miliknya berupa tanah seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan kepada Tergugat-VI.

Bahwa guna melindungi hak-hak & kepentingan Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk menyatakan, "Segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI dan atau Turut Tergugat maupun pihak lain atas 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang terletak di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang dilakukan tanpa seizin para Penggugat, adalah tidak sah atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

Berdasarkan gugatan Penggugat, maka majelis hakim Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 22 Februari 2018 dengan amar menyatakan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490, seluas 175 m2 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan berikut dengan 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan kompleks perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37, adalah sah sebagai milik Penggugat;

Majelis hakim pada tingkat banding telah memberikan putusan Nomor 293/Pdt/2018/PT MDN yang menyebutkan menerima permohonan banding dari Kuasa hukum turut tergugat sekarang pembanding, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 346/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 22 Februari 2018, yang dimohonkan banding tersebut, menghukum turut tergugat sekarang pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Berdasarkan putusan tersebut di atas, maka diketahui bahwa penggugat memperoleh hak atas objek sebidang tanah seluas 175 m2 berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dari Tergugat-VI yang dituangkan dalam Surat Jual Beli tanggal 15 Maret 2000.

Objek tanah dan bangunan rumah permanen tersebut telah diserahkan oleh Tergugat-VI kepada Penggugat dan selanjutnya tanah beserta bangunan rumah

permanen tersebut dihuni dan dikuasai secara itikad baik oleh penggugat dan selama penggugat menyuruh keluarga penggugat menghuni dan menempati tanah beserta bangunan rumah permanent yang berada di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang lebih dari 15 tahun lamanya tidak ada pihak manapun yang mengaku-aku sebagai pemiliknya maupun yang berkeberatan atas objek tanah dan bangunan rumah permanen dimaksud yang diperoleh Penggugat dari Tergugat-VI.

Dokumen-dokumen akta sertifikat hak guna bangunan dikuasai oleh tergugat I dan telah dijadikan jaminan untuk melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan dengan jaminan hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.490/Desa Tanjung Rejo, tetapi tergugat I sudah tidak sanggup lagi untuk membayar seluruh hutangnya pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan.

Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat-I meminta kesediaan Tergugat-VI untuk dapat membeli tanah beserta bangunan rumah permanen dimaksud yang masih dalam status jaminan atas hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, dan dikarenakan Tergugat-VI yang memang sangat berkeinginan untuk membeli tanah berikut dengan rumah Tergugat-I tersebut, maka Tergugat-VI bersama-sama dengan Tergugat-I telah datang ke PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan telah melakukan pembayaran atas seluruh hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan.

Tergugat-VI yang telah membeli objek jaminan yang dijadikan sebagai jaminan atas seluruh hutang Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, maka Tergugat telah membuat Surat Pernyataan tanggal 4 Juni 1988, yang dalam Surat Pernyataan tersebut ada diterangkan bahwasanya terhadap 1 (satu) pintu bangunan rumah yang berada di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang semula dijadikan Jaminan atas hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, dan dikarenakan Tergugat-I sudah tidak mempunyai kemampuan dalam menyelesaikan seluruh hutangnya pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan.

Berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 4 Juni 1988 tersebut, Tergugat-I telah mengakui serta menyetujui untuk memindahkan atau mengalihkan kepemilikan dari 1 (satu) pintu bangunan rumah dimaksud, yaitu 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan hanya kepada Tergugat-VI.

Tergugat-VI telah melakukan pembayaran secara lunas hutangnya Tergugat-I pada PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan, maka selanjutnya PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan maupun Tergugat-I telah menyerahkan kepada Tergugat-VI berupa bukti pembayaran lunas yang dilakukan Tergugat-VI atas hutangnya Tergugat-I tersebut, sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Keterangan yang diterbitkan oleh PT. Bank Papan Sejahtera Cabang Medan No.011/HA-MDN/VI/88 tanggal 4 Juni 1988, yang mana dalam Surat Keterangan tersebut ada disebutkan bahwasanya seluruh dokumen asli rumah di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37.

Ternyata objek yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat-VI sebagaimana yang telah disebutkan pada bagian posita di atas, telah dihuni dan dikuasai oleh pihak lain, yaitu oleh Tergugat-V tanpa dapat menjelaskan apa dasar dari Tergugat V yang telah menghuni dan menempati secara tanpa hak dan melawan hukum atas rumah milik Penggugat, namun Tergugat V dengan cara melawan hukum tetap tidak bersedia pergi dan meninggalkan atas sebidang tanah seluas 175 m² berikut dengan bangunan rumah permanen yang berdiri di atasnya, terutama 1 (satu) pintu bangunan rumah tempat tinggal permanen yang dikenal dengan Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37 yang terletak di Kelurahan Tanjung Rejo, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan.

Menurut keterangan Tergugat IV (Notaris Irwan Santoso, SH) dasar dari Tergugat-V yang telah menguasai atas objek terperkara, karena adanya pemberian kuasa yang mengandung penipuan dan jelas-jelas didasarkan pada suatu keterangan yang palsu dan atau keadaan yang tidak sebenarnya yang diberikan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat-III yang dituangkan dalam Akte Surat Kuasa Nomor 29 tanggal 13 Juni 2015 yang diperbuat oleh Tergugat IV, sementara dibuatnya Akte Surat Kuasa No.29 tanggal 13 Juni 2015 oleh Tergugat IV atas permintaan para pihak yang menghadap yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah jelas-jelas didasarkan pada suatu keadaan yang mengandung tipu muslihat atau penipuan serta atas dasar keadaan yang tidak benar atau dengan keadaan sebab yang palsu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1328 KUH Perdata Jo. Pasal 1335 KUH Perdata.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan oleh dari Tergugat I dan II yang telah memberi Kuasa kepada Tergugat-III adalah jelas suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), karena perbuatan mana dilakukan tanpa mendapat izin dari dan/atau telah melanggar hak-hak keperdataan (*subjective privat rechts*) penggugat selaku pemilik satu-satunya atas tanah dan 1 (satu) pintu bangunan rumah permanen yang berada di Komplek Perumahan Taman Setia Budi Indah Blok C No.37. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat tanpa seizin para Penggugat, adalah tidak sah atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

D. Kesimpulan

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan tergantung pada janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang membatasi debitor untuk menjual obyek hak tanggungan, jika dilanggar, pemegang hak tanggungan sebagai pemegang hak kebendaan atas obyek hak tanggungan lebih diistimewakan bila dibandingkan dengan penyewa yang mempunyai hak pribadi atas obyek sewa terhadap pihak yang menyewakan.

Tatacara melakukan roya atas tanggungan yang terikat dengan hak tanggungan adalah didasarkan kepada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagai Pelaksaaan dari PP No. 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana roya dapat dilaksanakan tanpa terlebih dahulu adanya suatu perjanjian (APHT) dan tidak diharuskan memiliki besaran luas yang sama diantara tanah-tanah yang telah dipecah menjadi beberapa bagian tersebut, meskipun tanah tersebut sudah diikat dengan jaminan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pelaksanaan roya dapat dilakukan terhadap pelunasan hutang yang dijamin oleh bagian dari tanah yang telah dipecah-pecah tersebut yang diikat dengan jaminan Hak Tanggungan. Pelaksanaan roya berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sebagai Pelaksaaan dari PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut berdasarkan terbitnya Surat Edaran No. 630.1-2682 yang menyatakan mengembalikan ketentuan yang berlaku pada Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria /Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 kepada ketentuan peraturan Perundang-Undangan Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan mewajibkan adanya konsen roya yang dibuat oleh PPAT. Hal ini mengakibatkan harus adanya restrukturisasi perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan.

Pertimbangan hukum hakim atas Putusan Nomor 293/Pdt/2018/ PT.Mdn terhadap pemegang sertifikat adalah akte surat kuasa Nomor 29 tanggal 13 Juni 2015 yang diperbuat oleh Tergugat-IV yang dijadikan sebagai dasar untuk mendapatkan dan atau menggantungkan hak dari padanya yang digunakan sepanjang terhadap tanah berikut bangunan rumah permanen milik penggugat adalah tidak mempunyai kekuatan berlaku dengan segala akibat hukumnya sehingga segala perbuatan hukum maupun surat-surat yang lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat-I s/d Tergugat-V maupun pihak lain atas objek tanah beserta bangunan rumah perkara yang dilakukan tanpa seizin penggugat, adalah tidak sah.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman, *Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Adjie, Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009,.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Az, Lukman Santoso, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- Budiman, Arif, *Teori Negara Kekuasaan dan Ideologi*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2007.
- Habib, Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Harsono, Boedi, *Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2011.
- H.S, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Indrawati, Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, (Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- Indrajaya, Rudi dan Ika Ikmasari, *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Visimedia Pustaka, Jakarta, 2016
- Manulang, Rinto, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Suka Buku, Yogyakarta, 2011.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Rahmat, Masdiarmo, *Tata Cara Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan*, Alfarindo, Jakarta, 2013
- Rasyidi, Lily, *Filsafat Hukum*, Remadja Karya, Bandung, 2008.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Aneka Cipta, Jakarta, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Usman, Racmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2009.
- Yamin, Muhammad, *Jawaban Singkat Pertanyaan-Pertanyaan Dalam Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Edisi Revisi, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003.

- ; *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Medan, Pustaka Bangsa Press, 2003
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Republik Indonesia, Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Republik Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Dharmawan, Ariel Doni, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan*, Jurnal Akta Vol 5 No 1 Maret 2018.
- Doly, Denico, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*, Jurnal Negara Hukum: Vol. 2, No. 1, Juni 2011.
- Hadisiswati, Indri, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Ahkam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014.
- Pertiwi, Dian, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa* Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.2 No.2 Tahun 2013.
- Sudibyo, Efty Hindaru, *Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2 Juni 2017.