

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Pada zaman modern ini masyarakat sudah mulai memahami bagaimana sistem hukum berjalan, dengan memahami sistem hukum masyarakat mulai menuntut hak-hak yang dijamin oleh hukum. Kesadaran hukum yang mulai berkembang mendesak negara untuk menjalankan kewajibannya yaitu memberikan keadilan dan kepastian hukum untuk setiap orang dan mendesak masyarakat untuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tindakan atau perbuatan antara subjek hukum akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum disini ialah terjadinya hubungan hukum antar subjek yang melakukan perikatan. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan mengenai perikatan yakni hubungan hukum antara dua orang yang mana satu pihak memiliki hak untuk menuntut kewajiban dari pihak lainnya dan pihak lainnya mempunyai kewajiban memenuhi tuntutan tersebut.<sup>1</sup>

Sumber perikatan terdiri dari perjanjian dan undang-undang. Perbedaan dari kedua sumber tersebut yakni suatu ikatan yang tercipta dari perjanjian merupakan kehendak dari para pihak pembuat perjanjian, sedangkan yang tercipta dari undang-undang diluar kehendak para pihak.

---

<sup>1</sup> J. Satrio, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* , PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.5.

Perikatan dapat terputus salah satunya jika perjanjian telah terlaksana.<sup>2</sup> Apabila terdapat hal-hal yang bertentangan dengan isi perjanjian serta aturan yang berlaku maka pihak yang dirugikan dapat menggugat kepada pengadilan serta melakukan berbagai upaya hukum.

Perjanjian sebagaimana KUHPerdota memiliki arti suatu perbuatan atau tindakan yang mana satu pihak mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih. Contoh perjanjian perjanjian jual beli. Objek jual beli dapat berupa benda bergerak misal mobil maupun tidak bergerak misal tanah. Proses jual beli terdapat peralihan kepemilikan objek misal dalam tanah terdapat peralihan kepemilikan hak atas tanah milik.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Jual beli termasuk ke dalam cara peralihan hak atas tanah yang dialihkan.<sup>3</sup>

Perjanjian lainnya yang biasa dilakukan oleh masyarakat yaitu perjanjian kredit dengan bank. Dalam perjanjian kredit terdapat jaminan. Jaminan sendiri memiliki arti kreditur dengan debitur melakukan perikatan yang mana debitur menjanjikan sejumlah harta untuk melunasi hutangnya sebagaimana ketentuan yang berlaku apabila dalam rentang waktu tertentu terdapat kemacetan pembayaran hutang.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Adhitya Bhakti, Bandung, 1990, hlm.86.

<sup>3</sup>Putri Ayu Trisnawati, *Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah*, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, diunduh pada Sabtu 10 April 2021 pukul 08.00WIB

<sup>4</sup> Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, Hlm.75.

Undang-Undang Perbankan menyatakan bahwa kredit yang diberikan bank kepada seseorang atau badan hukum mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut maka jaminan dalam pemberian kredit menjadi faktor penting yang diperhatikan bank.

Jaminan pemberian kredit merupakan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>5</sup> Contoh jaminan dalam SHM atau kepemilikan hak atas tanah yaitu hak tanggungan yang kemudian menghasilkan sertifikat hak tanggungan.<sup>6</sup>

Pelaksanaan kredit di bank seringkali terjadi permasalahan yang berkaitan dengan jaminan hak tanggungan. Salah satunya yaitu benda yang dijadikan jaminan seseorang kepada bank merupakan hasil dari suatu perbuatan melawan hukum. Terdapat hak seseorang yang dilanggar saat debitur melakukan perjanjian kredit dengan bank. Perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara yaitu perbuatan yang melawan hukum yang mana merugikan orang lain. Contoh Kerugian yang diakibatkan PMH berkaitan dengan hilangnya hak milik atas tanah dari salah satu pihak dikarenakan pihak lain dinyatakan pailit.

Kepailitan sendiri menurut Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yaitu sita umum atas semua

---

<sup>5</sup> Bambang Catur PS, 2014, Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan, Jurnal Cita Hukum, Vo. I, No. 2.

<sup>6</sup>Hukumonline, *Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan/>, diunduh pada Selasa 9 Maret 2021 pukul 16.40 Wib.

kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang. Dalam proses kepailitan sendiri seseorang atau badan hukum dalam hal ini PT tidak serta merta dapat dinyatakan pailit, terdapat beberapa hal yang dilalui misalnya melalui proses PKPU terlebih dahulu.

Hilangnya hak atas tanah dikarenakan pengalihan secara melawan hukum dalam proses kepailitan perlu dilakukan berbagai upaya agar hak atas tanah tersebut kembali kepada pihak yang berhak. Upaya menurut KBBI sendiri adalah proses usaha; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari jalan keluar, dll. Sedangkan pengembalian adalah proses, cara, dan perbuatan mengembalikan.

Praktiknya muncul permasalahan yakni terdapat ketentuan atau klausul perjanjian yang menimbulkan perbuatan melawan hukum atau sengketa bagi para pihak perjanjian kerjasama yang dibuat di hadapan Notaris. Berawal dari DH selaku direktur CHKB mengajak kerjasama DH mengenai bisnis investasi atau bisnis jual beli pelumas/oli. DH menawarkan kepada MD keuntungan 5 persen setiap bulan dari investasi Sertifikat Hak Milik(SHM). Para pihak sepakat untuk mengikat kedua belah pihak dengan mendatangi Notaris/PPAT dan membuat perjanjian yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 108 tanggal 17 juni 2004.

Perjanjian Kerjasama yang dibahas membahas mengenai ketentuan hak dan kewajiban pihak-pihak yakni jangka waktu perjanjian selama 3 tahun. Lalu ketentuan lainnya yaitu perihal investasi dalam bentuk asset

berupa SHM Nomor 1452/Menteng yang terletak di Jl.Besuki Jakpus yang disepakati nilai dalam investasi tersebut sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).

SHM atas nama MD diserahkan kepada DH sebagai penyertaan modal usaha. Agar penyertaan dapat berupa modal uang, maka berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Kerjasama dibuat seolah-olah dilakukan Jual Beli atas tanah dan Bangunan, kemudian dibalik nama menjadi atas nama DH. Dalam Jual beli tanah dan bangunan antara MD dan DH yang tertuang dalam AJB No. 20/2004, MD tidak menerima pembayaran dari DH. Kemudian setelah dilakukan balik nama SHM kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dilakukan DH tanpa sepengetahuan dan persetujuan MD, kemudian DH meminjam uang kepada Bank dengan menjaminkan SHM tersebut ke Bank Danamon untuk jangka waktu 5 tahun melebihi jangka waktu perjanjian Kerjasama No.107 yang hanya 3 tahun. Sesuai Perjanjian Kredit, DH menerima pinjaman atau kredit dari Bank sebesar 6M. Setelah dana cair sesuai Perjanjian Kredit, ternyata DH tidak melaksanakan kewajibannya membayar cicilan kepada Bank atau terjadi kredit macet, sehingga DH dinyatakan sebagai Debitur bermasalah.

Pada awalnya perjanjian investasi berjalan normal tapi beberapa bulan kemudian MD tidak memperoleh hak sebagaimana diperjanjikan, akhirnya MD melaporkan DH kepada pihak yang berwajib yang ditindaklanjuti dengan penyitaan oleh penyidik terhadap surat perjanjian dan SHM. Proses pidana berlanjut hingga DH dinyatakan sebagai Terdakwa dan

perkaranya diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung, yang pada pokoknya amar putusan berbunyi antara lain ; Menyatakan Terdakwa DH terbukti melakukan tindak pidana melanggar Pasal 372 KUHPidana, menghukum Terdakwa dengan pidana penjara selama 2 tahun, dan menyatakan barang bukti diantaranya berupa Akta Perjanjian Kerjasama No. 108 tanggal 17 juni 2004, AJB No. 20/2004, dan SHM Nomor 1452/Menteng dikembalikan kepada yang berhak (pelapor/MD).

Pada kesempatan lain para investor DH mengajukan gugatan kepailitan terhadap perusahaan milik DH hingga akhirnya keluar putusan pailit dari Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 16/pailit/PN.JKT.Pst. Akibat putusan pailit seluruh asset baik pribadi maupun perusahaan milik DH diurus oleh Kurator untuk kemudian digunakan sebagai pelaksanaan kewajiban atau pembayaran hutang kepada kreditur (investor, bank). Selanjutnya Kurator melaksanakan pelelangan asset-aset DH termasuk tanah berikut bangunan rumah sesuai SHM Nomor 1452/Menteng atas nama MD. Hingga akhirnya, Kurator mengajukan proses pelelangan, dimana dalam pelelangan itu diantaranya dilakukan terhadap objek dari SHM Nomor 1452/Menteng milik MD, yang hasil pelelangan tersebut akhirnya SHM Nomor 1452/Menteng beralih kepemilikannya kepada pemenang lelang.

Perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh DH dengan Notaris dan Pihak lainnya (Bank) memunculkan kerugian bagi MD karena MD kehilangan hak milik atas tanah yang dijadikan objek dalam perjanjian

kerjasama investasi, kemudian dijadikan objek jaminan kredit perbankan atas pengalihan secara melawan hukum dalam proses kepailitan DH.

Berdasarkan uraian tersebut diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **“ANALISIS TERHADAP UPAYA PENGEMBALIAN TANAH SEBAGAI JAMINAN INVESTASI YANG BERALIH HAK KEPEMILIKANNYA SECARA MELAWAN HUKUM.”**

## **B. Identifikasi Masalah**

1. Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur perjanjian kerjasama investasi dengan jaminan SHM atas tanah hingga terjadinya peralihan hak milik kepada pihak lain?
2. Bagaimana tahapan terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang menjadi objek jaminan menurut ketentuan hukum yang berlaku?
3. Bagaimana upaya hukum bagi pemilik tanah untuk mengembalikan hak miliknya yang telah beralih kepada pihak lain secara melawan hukum?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis ketentuan hukum yang mengatur perjanjian kerjasama investasi dengan jaminan SHM atas tanah hingga terjadinya peralihan hak milik kepada pihak lain.

2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tahapan terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang menjadi objek jaminan menurut ketentuan hukum yang berlaku.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis upaya hukum bagi pemilik tanah untuk mengembalikan hak miliknya yang telah beralih kepada pihak lain secara melawan hukum.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Peneliti berharap penelitian ini memberikan manfaat secara teoritis serta praktis yang berupa:

1. Kegunaan secara teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum acara perdata yaitu mengenai perjanjian kerjasama penyertaan modal (investasi) jaminan kredit perbankan, kepailitan, dan upaya pengembalian hak milik atas tanah akibat terjadinya pengalihan hak secara melawan hukum.

2. Kegunaan secara praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk setiap orang yang mengalami kerugian untuk melakukan upaya hukum menuntut pengembalian hak milik atas tanah yang disebabkan oleh pengalihan secara melawan hukum dalam proses kepailitan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi aparat penegak hukum dalam hal memberikan masukan dalam hal



pemecahan masalah dalam hukum pertanahan, hukum jaminan, dan hukum kepailitan.

- c. Penelitian ini diharapkan agar Pemerintah, Notaris atau pejabat yang berwenang dalam memberikan perlindungan bagi para pihak dalam pembuatan perjanjian kerjasama.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Indonesia sebagai negara memiliki tujuan salah satunya yaitu mewujudkan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyatnya serta keadilan yang merata. Tujuan tersebut dapat diwujudkan dalam hal sandang (pakaian) dan pangan (makanan) tanpa adanya ketimpangan baik segi ekonomi, sosial, politik, dan juga budaya. Sebagaimana dinyatakan dalam sila ke-5 yakni keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pengamalan dari sila kelima dapat berupa menghormati hak orang lain, menjaga hak dan keseimbangan, mengembangkan perbuatan luhur, mencerminkan sikap serta suasana kekeluargaan dan kegotongroyongan, mengembangkan sikap adil terhadap sesama.<sup>7</sup> Keadilan sosial yakni terciptanya masyarakat adil, makmur, kebahagiaan bagi sebanyak-banyaknya orang, tidak ada perbuatan tercela seperti penindasan, penghinaan, dll yang

---

<sup>7</sup>Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor Ii/Mpr/1978 Tahun 1978 Tentang Pedoman Penghayatan Dan Pengamalan Pancasila (Ekaprasetia Pancakarsa).

mana dalam berbangsa dan bernegara mengutamakan nilai keadilan dan menjunjung tinggi HAM (hak asasi manusia).<sup>8</sup>

Indonesia sebagai negara yang berasaskan hukum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Ciri khas negara hukum yakni mandiri, artinya kemandirian dapat dilihat dari pengimplementasian konsep negara hukum yang dianut yang mana disesuaikan dengan Pancasila. Pancasila memiliki cita-cita yakni menciptakan kehidupan berbangsa dan bernegara dengan tertib, tentram, aman, dan sejahtera yang mana masyarakat dijamin oleh hukum agar terciptanya keseimbangan, keselaran, serta keserasian antara mempunyai maksud dan tujuan tertentu yaitu bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan negara kita sebuah negara yang aman, tentram, sejahtera dan tertib dimana kedudukan hukum setiap warga negaranya dijamin sehingga bisa tercapainya kepentingan individu dan masyarakat luas.<sup>9</sup>

Mochtar Kusumaatmadja dalam bukunya menyatakan mengenai tujuan hukum yang berupa menciptakan ketertiban demi struktur sosial yang tertata, juga menciptakan keadilan yang sesuai dengan nilai-nilai yang ada di dalam masyarakat.<sup>10</sup> Pelaksanaan hukum dan tercapainya keadilan sosial merupakan tugas utama negara.<sup>11</sup> Hukum memiliki fungsi tersendiri salah satunya adalah mempersiapkan arahan-arahan untuk pembangunan baik

---

<sup>8</sup> Yunie Herawati, 2014, Konsep Keadilan Sosial Dalam Bingkai Sila Kelima Pancasila, Fakultas Teknologi Mineral Upn "Veteran" Yogyakarta, Vo.18, No.1.

<sup>9</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>10</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm. 4.

<sup>11</sup> Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm.71.

ekonomi, politik, ataupun sosbud (sosial budaya). Maka dari itu dalam mewujudkan masyarakat adil dan makmur hukum berjalan beriringan ke depan bersama dengan kemajuan di bidang ekonomi.<sup>12</sup>

UUD 1945 telah mengalami 4 (empat) kali amandemen yang mana mempengaruhi arah pembangunan hukum nasional yang dilaksanakan di Indonesia. Dalam alinea ke-4 pembukaan UUD 1945 disebutkan mengenai tujuan Indonesia yakni membangun pemerintahan yang melindungi seluruh masyarakat atau bangsa Indonesia, mensejahterakan, mencerdaskan kehidupan masyarakat berlandaskan keadilan sosial, perdamaian abadi, dan kemerdekaan, dan terbentuk pada susunan yakni kepada Pancasila.

Teori pembangunan hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja menjadikan hukum sebagai sarana pembaruan bagi masyarakat (*law as a tool of social engineering*). Pokok-pokok sarana pembangunan yakni:<sup>13</sup>

Hukum sebagai sarana pembaruan masyarakat dilandaskan pada keteraturan dan ketertiban dalam usaha membangun dan melakukan pembaruan dan sebagai alat untuk mengatur kegiatan manusia.

Terciptanya penyelenggaraan pembangunan nasional yang lancar dikarenakan terlaksananya ketertiban dan kesejahteraan dalam penyelenggaraan di suatu negara, meningkatnya perlindungan, kesadaran, pelayanan, kepastian hukum, dan penegakan hukum dan hak asasi manusia yang berpatokan pada ketertiban, keadilan, kesejahteraan, dan kebenaran. Hal

---

<sup>12</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm. 4.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 10.

tersebut dilakukan demi terlaksananya pembaruan untuk pembangunan hukum dengan memerhatikan keragaman tatanan hukum yang berlaku.<sup>14</sup>

Tujuan hukum memiliki peranan penting karena menjadi ruh untuk perumusan suatu peraturan. Teori tujuan hukum terbagi menjadi:<sup>15</sup>

*Etische theory* atau teori etis menurut Aristoteles yakni tujuan hukum untuk mencapai keadilan. Makna keadilan sendiri bukan berarti menyamakan rata-rata atau tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama. Lalu *utilities theory* atau teori utilitas menurut Jeremy Bentham yang mana hukum memiliki tujuan untuk kemanfaatan dan kebahagiaan bagi sebanyak-banyaknya orang. Lalu teori *normative-dogmatif* menurut John Austin yang mana hukum memiliki tujuan untuk menciptakan kepastian daripada hukum itu.

Perlindungan atas harta benda, termasuk menyangkut kepemilikan atas tanah merupakan jaminan dari tujuan hukum yakni kepastian dan keadilan hukum. Ketentuan hukum mengenai tanah dalam hal ini perihal Hak Milik atas tanah disebutkan menurut Pasal 570 KUHPerdara:

Hak warga negara dalam menikmati kegunaan, melakukan sesuatu terhadap suatu barang secara bebas dengan kewenangan yang seutuhnya dengan syarat tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, tidak mengusik hak orang lain.

Aturan mengenai Indonesia merupakan negara yang berasaskan hukum sebagaimana Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 menganut asas kepastian hukum. Asas yang mendahulukan peraturan per-Undang-undang, keputusan serta keadilan di setiap kebijakan yang berkaitan dengan penyelenggaraan negara disebut dengan kepastian hukum.<sup>16</sup> Kepastian hukum merupakan jaminan atau

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm.14.

<sup>15</sup> Dosen perbanas, *Tujuan Hukum*, <https://dosen.perbanas.id/tujuan-hukum/?print=print>, diunduh pada Selasa 9 Maret 2021 pukul 17.00 WIB.

<sup>16</sup> Penjelasan Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.

melindungi semua orang yang mencari keadilan dari tindakan semena-mena atau tindakan sewenang-wenang.<sup>17</sup>

Negara memiliki kewajiban untuk melindungi hak warga negara dan menjamin kepastian hukum dalam hal penegakan keadilan dan melakukan pencegahan dari tindakan yang kemungkinan terjadi dalam masyarakat, hal tersebut dilakukan agar selaras dengan tujuan daripada hukum. Van Apeldorn mmenyebutkan mengenai tujuan hukum:<sup>18</sup>

Perwujudan tujuan hukum yakni terlaksananya masyarakat yang adil dan damai. Hukum menghendaki perdamaian tersebut dikarenakan tujuan hukum sendiri yaitu mengatur pergaulan hidup masyarakat dengan damai. Hukum mesti menjamin keseimbangan daripada kepentingan setiap anggota masyarakat.

Pelaksanaan negara hukum harus memperhatikan supremasi hukum atau *supremacy of law* serta persamaan kedudukan di hadapan hukum atau yang disebut dengan *equality before the law* sebagaimana disebutkan dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Sebagaimana aturan tersebut maka siapapun yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) akan diberikan sanksi sebagaimana perbuatan yang telah ia lakukan dikarenakan hukum tidak memandang status sosial, pekerjaan, dll, siapapun sama di mata hukum.

Perjanjian diatur oleh hukum yakni dalam Pasal 1313 KUHPerdara yakni “suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih disebut dengan persetujuan”.

---

<sup>17</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2003, hlm. 160.

<sup>18</sup> L.J. Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 34.

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (keepakatan para pihak). Perjanjian tertulis terbagi menjadi tiga yakni Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja, Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak, serta Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris.<sup>19</sup>

Perjanjian terbagi menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian Bernama dalam bahasa Belanda (*benoemd overeenkomst*) atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering di temui di masyarakat. Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPer adalah sebagai berikut: Perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang, tentang perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “semua perjanjian, baik yang mempunyai

---

<sup>19</sup> Salim H S, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.43.

nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.<sup>20</sup>

Perjanjian kerjasama digolongkan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*), sebagaimana diatur di dalam Pasal 1319 KUH Perdata. Dalam sebuah perjanjian kerjasama yaitu akan ada hubungan kerjasama diantara kedua belah pihak. Kerjasama adalah:<sup>21</sup>

Suatu interaksi yang sangat penting bagi manusia karena hakekatnya manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain sehingga ia senantiasa membutuhkan orang lain. Kerjasama dapat berlangsung manakala suatu orang atau kelompok yang bersangkutan memiliki kepentingan yang sama dan memiliki kesadaran untuk bekerjasama guna mencapai kepentingan mereka tersebut.

Perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat yaitu perjanjian jual beli dan perjanjian meminjam meminjam atau perjanjian kredit.<sup>22</sup> Kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yaitu:

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pelaksanaan kredit dalam bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan meminimalisir risiko yang kemungkinan terjadi di kemudian hari. Salah satunya dengan adanya jaminan pemberian kredit. Jaminan merupakan perikatan yang dilakukan debitur dan kreditur yang mana

<sup>20</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>21</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, hlm.728.

<sup>22</sup>Kajian Pustaka, *Pengertian, Asas, dan Jenis Perjanjian* <https://www.kajianpustaka.com/2019/02/pengertian-asas-dan-jenis-perjanjian.html>, diunduh pada Selasa 9 Maret 2021 pukul 17.05 WIB.

debitur menjanjikan sejumlah hartanya dalam hal pelunasan utang sebagaimana aturan yang berlaku apabila dalam waktu yang diperjanjikan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.<sup>23</sup>

Jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan kredit debitur apabila debitur wanprestasi. Subekti menyatakan bahwa karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetapi kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankan.<sup>24</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur mengenai hak penguasaan atas. Untuk menjamin kepastian hukum UUPA mengatur mengenai hak milik atas tanah. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu hak terkuat, terpenuh, dan turun-temurun yang dimiliki seseorang atas tanah. Dalam Pasal 24 UUPA memberikan batasan atas penggunaan tanah milik bagi seseorang yang bukan pemilik suatu tanah, batasan tersebut yakni perUUan. Lalu dalam Pasal 25 UUPA disebutkan bahwa jaminan hutang dapat menggunakan hak milik yang mana dibebani dengan hak tanggungan

Pasal 26 ayat (1) UUPA bahwa kegiatan jual beli, pemberian melalui adat, pemberian dengan wasiat, penghibahan, penukaran yang memiliki tujuan untuk mengalihkan atau memindahkan hak milik dan pegawasannya diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP). PP No. 24 tahun

---

<sup>23</sup> Gatot Supramono, *loc.cit.*

<sup>24</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm.286.



1967 tentang Pendaftaran Tanah membahas peralihan hak atas tanah (terjadinya perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama ke yang baru). Pasal 37 ayat (1) PP pendaftaran tanah menyebutkan pemindahan (pengalihan) hak atas tanah dan hak milik dibuktikan melalui akta yang telah dibuat oleh PPAT yang memiliki wewenang sebagaimana peraturan yang berlaku.

Bentuk peralihan hak atas tanah yakni pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak. Beralih serta dialihkan merupakan cara peralihan suatu hak. Beralih berarti hak atas tanah berpindah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan sebelumnya contoh perwarisan. Sebaliknya jika dialihkan berarti terdapat perbuatan hukum sebelumnya contoh jual beli. Mengalihkan hak milik perlu dilakukan di depan pejabat yang berwenang Notaris/PPAT dengan dibuktikan dengan akta oktentik atau akta jual beli.

Pengalihan hak milik atas tanah secara melawan hukum termasuk perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum sebagaimana 1365 KUHPerdara merupakan perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain, dan orang tersebut perlu menggantikan kerugian yang diakibatkan kesalahannya. Rosa Agustina dalam bukunya menyatakan bahwa syarat dari PMH yakni bertentangan dengan:

1. Kewajiban hukum pelaku;
2. Hak orang lain;

3. Kesusilaan;
4. Kepatutan, kehati-hatian, dan ketelitian.

Hilangnya hak milik atas tanah yang dibebani jaminan kredit perbankan atas pengalihan secara melawan hukum dalam proses kepailitan pihak lain merupakan contoh kerugian yang ditimbulkan dari PMH. Kepailitan sendiri menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UU Kepailitan”) yaitu: “sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas”.

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) adalah sebuah cara yang digunakan oleh debitur maupun kreditur dalam hal debitur atau kreditur menilai debitur tidak dapat atau diperkirakan tidak akan dapat lagi melanjutkan pembayaran utang-utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dengan maksud agar tercapai rencana perdamaian (meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada kreditur) antara debitur dan kreditur agar debitur tidak perlu dipailitkan). (Pasal 222 UU Kepailitan jo. Pasal 228 ayat [5] UU Kepailitan dan PKPU).

Dalam kasus penipuan dalam perjanjian kerjasama, korban atau MD sebagai pihak yang dirugikan perlu melakukan berbagai upaya untuk mengembalikan atau mendapatkan haknya kembali yaitu hak milik atas tanah. Upaya yang dapat dilakukan MD yaitu menyelesaikan sengketa dengan cara non-litigasi ataupun melalui proses litigasi. Upaya sendiri

menurut KBBI yaitu usaha, akal, ikhtiar untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan mencari jalan keluar. Pengembalian sendiri menurut KBBI yaitu proses, cara, perbuatan mengembalikan.

Ketentuan hukum yang mengatur perjanjian kerjasama investasi dalam bentuk SHM atas tanah hingga terjadinya peralihan hak milik kepada pihak lain yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan lainnya yang berkaitan.

Tahapan terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang menjadi objek jaminan menurut ketentuan hukum yang berlaku yaitu dilakukannya perjanjian kerjasama, perjanjian jual beli, pendaftaran peralihan hak dan penyerahan sertifikat, perjanjian kredit, proses kepailitan di Pengadilan Niaga, Lelang, dan Pemilik tanah mengajukan gugatan kepada pengadilan.

Upaya hukum bagi pemilik tanah untuk mengembalikan hak miliknya yang telah beralih kepada pihak lain secara melawan hukum yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri ataupun gugatan lain-lain kepada Pengadilan Niaga. Namun seandainya proses kepailitan belum selesai, maka korban yang dirugikan dapat melakukan berbagai upaya salah satunya ikut

terlibat dalam proses kepailitan salah satunya dengan menjadi kreditur dan mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang agar dapat dilakukan rencana perdamaian yang berujung restrukturisasi utang debitur/ DH.

Peralihan hak milik dari jual beli yang melawan hukum mengakibatkan salah satu pihak dirugikan dengan hilangnya hak milik atas suatu tanah, yang mana berakhir pada proses gugat menggugat di pengadilan, dampaknya yakni pembatalan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Akta yang dibuat seharusnya mengutamakan prinsip kehati-hatian, sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sehingga akta yang dibuat tidak cacat hukum.

Prinsip kehati-hatian pun perlu diterapkan terlebih pada jual beli yang didahului dengan perbuatan hukum baik menyangkut hutang piutang atau perjanjian kerjasama. Dimana sesungguhnya, dalam kasus yang akan diteliti penulis, dalam perjanjian awal salah satu pihak dalam hal ini pihak Pemilik atas tanah tidak berniat untuk mengalihkan atau menjual tanah miliknya tersebut, selain hanya diikatkan dengan pembebanan hak jaminan agar perjanjian pokoknya yaitu kerja sama usaha dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT dengan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan tidak mengecek dengan teliti mengakibatkan akta jual beli dalam kasus yang peneliti bahas mengandung cacat, baik dari segi

formal pembuatannya maupun dari segi materiil. Sehingga klausul-klausul dalam perjanjian dan dalam akta yang telah dibuat memiliki potensi terjadinya persengketaan diantara para pihak. Pada akhirnya, persengketaan diantara para pihak dengan alasan terjadinya PMH oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya yang menderita kerugian baik materiil berupa hilangnya hak kepemilikan atas tanah ataupun kerugian immaterial, berujung dengan penyelesaian sengketa di pengadilan, sebagai salah satu upaya hukum dari pihak untuk mengembalikan hak hukumnya dalam keadaan seperti semula.<sup>25</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Spesifikasi Penelitian

Peneliti menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis,

Komarudin menyatakan mengenai deskriptif analitis:<sup>26</sup>

Penggambaran masalah yang kemudian permasalahan tersebut dianalisis lewat data yang sudah dikumpulkan, diolah, disusun dengan berpatokan pada teori dan konsep yang akan digunakan.

### 2. Metode Pendekatan

Peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yakni menggunakan studi kepustakaan dalam penelitian. Penelitian kepustakaan didasarkan pada teori, dokumenn, jurnal hukunm karta tulis, peraturan

---

<sup>25</sup>Artikel DJKN, *Upaya Hukum dalam Hukum Acara Perdata*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>, diunduh pada Selasa 9 Maret 2021 pukul 16.50 Wib.

<sup>26</sup> Martin Steinman dan Gerald Willen, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Angkasa, Bandung, 1974, hlm. 97.

perujuan, dll.<sup>27</sup> Menurut Soerjono Soekamto pendekatan yuridis normatif yaitu:<sup>28</sup>

Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Jhony Ibrahim menyatakan di dalam bukunya bahwa:<sup>29</sup>

Metode pendekatan memiliki arti proses penelitian dengan menggunakan ilmu logika hukum atau proses untuk pemecahan masalah yang merupakan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, lalu data sekunder yang disusun, dan dijelaskan serta dianalisis dengan memberikan kesimpulan.

Data yang digunakan adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

- a. Data Sekunder (data utama) merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.
- b. Data Primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dalam penelitian normatif, data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.

### 3. Tahap Penelitian

Peneliti menetapkan tujuan dengan jelas lalu merumuskan masalah dari bermacam-macam teori dan konsep, lalu mendapatkan data primer dan sekunder, penelitian dilakukan melalui dua tahap, yaitu:

#### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan adalah penelitian terhadap sekunder merupakan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan tema sentral dan dengan penelitian kepustakaan

---

<sup>27</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, 2010, hlm.11.

<sup>28</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 57.

<sup>30</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum, Ghaila Indonesia*, Jakarta, 1982, hlm. 2.

yaitu menggunakan tiga bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>31</sup>

Penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1) Bahan-bahan hukum primer yaitu<sup>32</sup> bahan hukum yang mengikat, terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti. Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penulisan ini, antara lain terdiri dari:

- a) Undang - Undang Dasar Tahun 1945.
- b) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.
- c) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- f) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

---

<sup>31</sup> Jhony Ibrahim, *Theori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2006, hlm.57.

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"*, Rajawali Pers, Jakarta, 1985, hlm. 11.

- g) Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
  - h) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa buku-buku yang ada hubungannya dengan penulisan skripsi.
  - 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan hanya bersifat penunjang terhadap data kepustakaan. Penelitian lapangan dilakukan hanya untuk justifikasi data sekunder, yaitu melalui wawancara.<sup>33</sup>

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data/bahan yang akan diteliti dan yang akan membantu dalam penelitian, meliputi :<sup>34</sup>

- a. Fakta (misalnya rangkaian peristiwa dan/atau perbuatan yang membentuk masalah atau peristiwa atau objek hukum yang akan diteliti);
- b. Norma yang terdapat dalam pasal undang-undang dan berbagai peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau hukum kebiasaan;

---

<sup>33</sup> Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Panduan Penyusunan Penulisan Hukum (Tugas Akhir), Bandung, 2015, hlm.16

<sup>34</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 148



c. Pendapat para ahli.

Pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini dilakukan dengan studi penelitian kepustakaan. Pendekatan yang digunakan di sini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang harus dilakukan peneliti adalah mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan isu tersebut. Bahan-bahan hukum tersebut dikumpulkan dengan penelusuran literatur hukum baik terhadap bahan hukum cetak maupun bahan hukum dari internet. Selain itu, pengumpulan data pada penelitian ini juga menggunakan penelitian lapangan dengan melakukan wawancara untuk menunjang dan melengkapi data kepustakaan.

## 5. Alat Pengumpul Data

- a. Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara menginventarisasi bahan hukum yang terdiri dari buku, jurnal, alat tulis, laptop untuk mengetik dan menyusun data yang diperoleh.
- b. Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan yakni daftar pertanyaan untuk wawancara bersama instansi terkait permasalahan-permasalahan secara lisan, lalu direkam melalui alat perekam suara.

## 6. Analisis Data

Analisis bahan hukum merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis yang dipakai adalah menggunakan

penganalisaan secara ilmiah dan diuraikan atau dideskripsikan sesuai dengan dasar kajian yuridisnya dengan menitikberatkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Dalam penelitian ini, analisis data yang digunakan adalah yuridis kualitatif, merupakan penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan secara tertulis.<sup>35</sup>

## 7. Lokasi Penelitian

### a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam No. 68 Bandung.
- 2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja, Universitas Padjadjaran, Jalan Dipatiukur No. 35 Bandung.
- 3) Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah (Bapusipda) Provinsi Jawa Barat, Jl. Kawalayaan Indah III No.4, Jatisari, Buahbatu, Kota Bandung.

### b. Instansi

- 1) Kantor Notaris Notaris PPAT Monarika Adhi Prativi, S.H.,M.H, Jl. Kapten Hanafiah, Karanganyar, Kec.Subang Kabupaten Subang, Jawa Barat.
- 2) Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, Jl. Bungur Besar Raya No.24, RT.28/RW.1, Gn. Sahari Sel., Kec. Kemayoran, Kota Jakarta.

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1983, hlm.32.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan penulisan agar dapat dimengerti oleh pembaca, akan diuraikan mengenai susunan tiap bab secara teratur sebagai berikut :

### **BAB I                    PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan diuraikan gambaran umum dan menyeluruh secara sistematis yang berisikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II                    TINJAUAN    UMUM    TENTANG    PERJANJIAN, JAMINAN KREDIT PERBANKAN, PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH, PROSES KEPAILITAN, DAN PERLINDUNGAN HUKUM ATAS HAK MILIK**

Penulis akan membahas mengenai tinjauan umum mengenai teori-teori hukum, yang terdiri dari pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, jenis-jenis perjanjian, subjek dan objek perjanjian, akibat hukum perjanjian, jaminan kredit perbankan, peralihan hak milik, perbuatan melawan hukum, proses kepailitan, dan perlindungan hukum atas hak milik.

### **BAB III                    PERMASALAHAN    DALAM    SENGKETA    TANAH SEBAGAI JAMINAN INVESTASI YANG BERALIH**

## HAK KEPEMILIKANNYA SECARA MELAWAN HUKUM

Dalam bab ini peneliti menguraikan tentang permasalahan yang terjadi beralihnya kepemilikan objek jaminan milik salah satu pihak secara melawan hukum dan hasil penelitian lapangan mengenai upaya pengembalian hak milik atas tanah yang dibebani jaminan kredit perbankan atas pengalihan secara melawan hukum.

## BAB IV ANALISIS TERHADAP UPAYA PENGEMBALIAN TANAH SEBAGAI JAMINAN INVESTASI YANG BERALIH HAK KEPEMILIKANNYA SECARA MELAWAN HUKUM

Dalam bab ini peneliti akan menguraikan mengenai ketentuan hukum yang mengatur perjanjian kerjasama investasi dalam bentuk SHM atas tanah hingga terjadinya peralihan hak milik kepada pihak lain, tahapan terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang menjadi objek jaminan menurut ketentuan hukum yang berlaku, dan upaya hukum bagi pemilik tanah untuk mengembalikan hak miliknya yang telah beralih kepada pihak lain secara melawan hukum.

## BAB V                    PENUTUP

Dalam bab terakhir ini, peneliti memberikan kesimpulan yang merupakan jawaban dari pokok permasalahan yang diajukan dan saran-saran yang relevan yang merupakan sumbangan pemikiran penulis dalam upaya penyelesaian permasalahan yang terjadi.