

**ASPEK HUKUM PENGALIHAN TANAH NEGARA
BEKAS HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH MENJADI
PIUTANG NEGARA
(Studi Kasus PT. Nelayan Bhakti dengan Pemerintah Kota Ternate)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh:

RAHMATIKA NURDIN
NIM. 10192498

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2014**

LEGAL ASPECT OF STATE'S PROPERTY DIVERSION EX-RIGHTS TO BUILD WHICH HAS BECOME A STATE'S RECEIVABLES

(Case Study of PT. Nelayan Bhakti with Ternate City Government)

By: Rahmatika Nurdin

ABSTRACT

Rights to Build (HGB) is one of Land Rights (HAT) which can be burdened with Mortgage Rights (HT), with the existence of HGB period limitation it may cause various legal issues. As occurred on HT imposition over HGB land No. 1/Kayu Merah on behalf of PT. Nelayan Bhakti in Ternate city. The issue that arise were the existence of land diversion of HGB No. 1/Kayu Merah which has ended its period and has become a State Receivables from PT. Nelayan Bhakti to Ternate city government by means of Selling without an Auction which has been approved by State Receivables Affairs Committee of DKI Jakarta Branch (in this case the Head of State Assets and Auction Office of Jakarta II who act as Chairman of PUPN). As well as the granting of compensation from Ternate city government to PT. Nelayan Bhakti, which by the law enforcement it was considered as an unlawful act which give disadvantages the state finance. As we have already discovered that when HGB burdened by HT has ended its period of land status it will be a state land and will resulting its overburdening HT which will also eliminated however it would not immediately eliminate its debt agreement between the creditor and the debtor. This case was certainly need specific attention in its settlement in order there was a legal certainty for the new rights holder over the lands which has ended its period.

The aims of this research are to discover the authority of ex-rights holder in diverting the land which has ended its period and has become state receivables; as well as to discover the legal consequences of compensation granting over HGB land which has ended its period and has become a state receivables. The research method used in this research was normative-empirical legal research method with legislation, analytic, and case study approach. Type of data used here are primary data performed by interviews and secondary data covering primary legal materials, secondary legal material, and tertiary legal material. The data has been collected and processed for afterwards to be analyzed and withdrawn its conclusion to answer the formulation of the problems in this research.

Based on the research and analysis result, then it can be concluded that: **First**, the ex-HGB holder (PT. Nelayan Bhakti) who has ended its period and has become state receivables is no longer has an authority to divert its land, since the holder has no longer priority rights as well as private right inherent at PT. Nelayan Bhakti; **Second**, the legal act of Ternate City Government by providing a compensation of the ex-rights holder PT. Nelayan Bhakti, is an unlawful act categorized as legal act which gives disadvantage to the state finance, since it gives a compensation with fund attained by Land Procurement Budget derived from APBD to PT. Nelayan Bhakti who no longer has an authority to divert the land.

Key Words: *State Land, Rights to Builds, Mortgage Rights and State Receivables*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian.....	10
BAB II KERANGKA TEORETIS DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Kerangka Teoretis	13
1. Tanah Negara	13
2. Berakhirnya Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Negara	17
3. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Berakhirnya Hak Atas Tanah.....	23
4. Aspek Hukum Pemberian Ganti Rugi Tanah Negara Bekas HGB yang Telah Berakhir Jangka Waktunya	32
B. Kerangka Pemikiran.....	47
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	51
B. Pendekatan Penelitian	52
C. Lokasi Penelitian.....	54
D. Jenis dan Sumber Data.....	55
1. Data Primer	55
2. Data Sekunder	56
a. Bahan Hukum Primer	56
b. Bahan Hukum Sekunder	59
c. Bahan Hukum Tertier	59

E. Teknik Pengumpulan Data.....	59
1. Studi Dokumen	59
2. Wawancara.....	62
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	63
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Letak Geografis dan Wilayah Administratif.....	65
B. Kependudukan	70
C. Penggunaan Tanah	74
D. Gambaran Umum Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Ternate	75
1. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Ternate	75
2. Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Ternate	76
E. Gambaran Umum Fakta Hukum Kasus Pengalihan Tanah Negara Bekas HGB No. 1/Kayu Merah	80
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Kewenangan Bekas Pemegang HGB No. 1/Kayu Merah dalam Mengalihkan Tanahnya	90
B. Perbuatan Hukum Pemerintah Kota Ternate dalam Pemberian Ganti Rugi kepada Bekas Pemegang HGB No. 1/Kayu Merah	121
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	145
B. Saran	147
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu jenis Hak Atas Tanah (HAT) yang penggunaannya ditujukan untuk keperluan usaha.¹ Hal ini dapat dilihat dengan adanya bangunan-bangunan yang didirikan di atas tanah HGB tersebut pada umumnya ditujukan untuk kebutuhan komersial, seperti pembangunan perumahan, perkantoran, industri, perhotelan, rumah toko (ruko), apartemen dan bangunan lainnya.

HGB dapat diberikan di atas tanah negara, tanah Hak Pengelolaan (HPL), dan tanah Hak Milik (HM).² Hak ini memberikan kewenangan kepada pemegang haknya, untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai 20 tahun. HGB juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (HT). Adanya jangka waktu HGB tersebut, maka pemberian HT juga harus memperhatikan antara jangka waktu pemberian kredit dengan jangka waktu berlakunya HGB. Hal ini perlu dilakukan untuk melindungi hak kreditor (bank) sebagai kreditor *Preference* dan juga untuk menghindari kerugian yang

¹HGU dan HGB merupakan jenis HAT yang peruntukan dan penggunaannya ditujukan untuk keperluan usaha, hal ini dapat dilihat pada **Pasal 2 ayat (1) dan (2)** Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menyatakan bahwa penyelesaian tanah-tanah bekas HGU, HGB yaitu dengan menentukan kembali peruntukan dan penggunaannya dengan memperhatikan kesesuaian fisik tanah dengan **usaha-usaha** yang akan dilakukan di atasnya.

²Lihat **Pasal 37 huruf a dan b** Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. **Pasal 21 huruf a, b, dan c** Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

akan dialami oleh pihak bank.³ Hapusnya HGB yang telah berakhir jangka waktunya akan mengakibatkan HT yang membebaninya juga ikut hapus sedangkan utangnya tetap ada oleh karena itu, untuk menghindari hal tersebut maka dalam pemberian jangka waktu kredit harus lebih pendek dari jangka waktu berlakunya HGB.

Keterbatasan jangka waktu HGB dapat menimbulkan masalah apabila, HGB yang dijadikan obyek jaminan HT berakhir jangka waktunya sebelum debitor melunasi utangnya kepada kreditor. Menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), HT hapus karena hapusnya HAT yang dibebani HT. Hal ini berarti dengan berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan obyek jaminan HT, maka secara otomatis hapus pula HT yang melekat atas tanah tersebut. Hapusnya HT yang membebani tanah HGB tersebut tidak serta merta menyebabkan hapusnya perjanjian utang piutang antara kreditor dan debitor, meskipun debitor tersebut tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah dijanjikan.⁴ Perjanjian utang piutang tidak serta merta terhapus, karena perjanjian tersebut merupakan perjanjian pokok dari HT sedangkan HT hanyalah merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian

³yang dimaksud dengan kerugian yang akan dialami oleh bank akibat hapusnya HGB diantaranya yaitu: 1) HT juga ikut hapus dan berdampak pada kedudukan bank (kreditor) sebagai pemegang HT yang tidak lagi sebagai kreditor *preference* melainkan sebagai kreditor *konkuren*, yang hanya berhak atas bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi jaminan, sedangkan HAT tersebut kembali kepada negara; 2) adanya debitor yang enggan untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru, dan 3) keberatan dibebani biaya pembebanan HT baru dalam pembaharuan hak yang telah berakhir jangka waktunya.

⁴Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, LN Nomor 42 Tahun 1996, TLN Nomor 3632, **Ps. 18 ayat (4)**.

utang piutang,⁵ oleh karena itu keberadaan HT tergantung dari keberadaan perjanjian pokoknya, apabila perjanjian pokoknya batal demi hukum (piutangnya hapus) maka HT yang mengikutinya juga ikut batal (hapus).

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika debitor sebagai pemegang HGB, tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utang kepada kreditor (*wanprestasi*) sampai jangka waktu HGB berakhir, dan kemudian tanah bekas HGB yang telah menjadi tanah negara tersebut dialihkan kepada pihak ketiga. Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, konsekuensi dari HGB yang berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbaharui maka bekas pemegang hak wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya, serta menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya HGB, akan tetapi berdasarkan peraturan dan praktik administrasi pertanahan selama ini bekas pemegang HGB mempunyai “hak prioritas” terhadap tanah bekas HGB tersebut.⁶

⁵Lihat penjelasan **Pasal 10 ayat (1) jo. Pasal 18 ayat (1)** Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁶**Hak prioritas** merupakan hak yang diberikan kepada bekas pemegang HAT yang telah berakhir jangka waktunya untuk melakukan pembaharuan hak di atas tanah yang sama dan/atau hak prioritas untuk mengajukan permohonan HAT yang telah berakhir jangka waktunya. Adapun peraturan yang mengatur hal tersebut dapat dilihat pada **Pasal 2** Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat jo. **Pasal 12 ayat (1)** Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat jo. **Pasal 42** PMNA/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Dan Hak Pengelolaan jo. **Pasal 25 ayat (2)** Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Permasalahan yang diuraikan di atas terjadi di Kota Ternate yaitu adanya pengalihan tanah negara bekas HGB No. 1/Kayu Merah tertanggal 1 Juli 1985 atas nama PT. Nelayan Bhakti sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi (GS) No. 3462/1985 tanggal 24 Oktober 1985 yang telah berakhir jangka waktunya pada tanggal 1 Juli 2005 dan telah menjadi piutang negara, kepada pihak ketiga yaitu Pemerintah Kota Ternate. Berikut kronologi pengalihan tanah HGB No. 1/Kayu Merah:

Tabel 1: Kronologi Pengalihan HGB No. 1/Kayu Merah
An. PT. Nelayan Bhakti

No.	Tahun	Kronologis	Keterangan
1	1985	SK. Mendagri No. 123/HGB/DA/1985 pemberian HGB No. 1/Kayu Merah Seluas 29.165 M ² An. PT. East Indonesian Fishery berkedudukan di Jakarta	Pemberian HGB ini di atas tanah negara, dengan jangka waktu 20 tahun dan berakhir pada tgl. 1 Juli 2005
2	1989	a. HGB No. 1/Kayu Merah An. PT. East Indonesian Fishery berkedudukan di Jakarta beralih kepada PT. Bali Raya b. HGB No. 1/Kayu Merah An. PT. Bali Raya beralih kepada PT. Nelayan Bhakti	a. Akta Jual Beli No. 109/JB/KKTS/1987 tgl. 07-10-1987 dibuat di hadapan PPAT Ny. R. Malawat Badarun, BA. b. Akta Jual Beli No. 151/JB/KKTS/1989 tgl. 14-10-1989 dibuat di hadapan PPAT Ny. R. Malawat Badarun, BA.
3	1990	PT. Nelayan Bhakti menjaminkan HATnya kepada PT. BRI (Persero), Tbk. dengan nilai tanggungan sebesar Rp.1.500.000.000,-	Sebagai jaminan dengan Hipotik, kemudian dalam rangka penyesuaian dengan UUHT, hipotik diganti dengan HT dengan tanda bukti SHT No. 427 tgl. 08-10-1996
4	2004	PT. Nelayan Bhakti tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar utangnya (<i>wanprestasi</i>) kepada PT. BRI (Persero), Tbk.	PT. BRI (Persero), Tbk. menyerahkan penagihan kredit macet PT. Nelayan Bhakti kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Cabang DKI Jakarta (Pasal 3 PMK No. 128/PMK.06/2007)

No.	Tahun	Kronologis	Keterangan
5	2005	SHGB No. 1/Kayu Merah An. PT. Nelayan Bhakti berakhir jangka waktunya	HGB No. 1/Kayu Merah di atas tanah negara berakhir maka status tanahnya menjadi tanah negara.
7	2011	<p>a. Walikota Ternate mengirimkan surat kepada direktur PT. Nelayan Bhakti perihal penawaran kembali atas harga barang jaminan</p> <p>b. PT. Nelayan Bhakti meneruskan surat tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II (Pasal 256 PMK No. 128/PMK.06/2007).</p> <p>c. PUPN menyetujui penjualan barang jaminan tanpa melalui lelang (Pasal 259 ayat (1) PMK No. 128/PMK.06/2007)</p> <p>d. Transfer dilakukan ke rekening KPKNL Jakarta II di PT. Bank BRI (Persero), Tbk. oleh Bendahara Daerah Kota Ternate.</p> <p>e. Penandatanganan Akta Pelepasan Hak dan serah terima dokumen asli barang jaminan dari KPKNL Jakarta II kepada Pemerintah Kota Ternate</p>	<p>a. Surat No. 593/45/2011 tgl. 1 Maret 2011</p> <p>b. Surat No. JHS/025/KPKNL/IV/2011 tgl. 18 April 2011</p> <p>c. Surat No. S-58/PUPNC.10.02.06/2011 tgl. 11-07-2011 dengan penentuan harga jual sesuai hasil penilaian KPKNL Ternate sebesar Rp. 3.350.000.000.- (Tiga Milyar Tiga Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah). (Pasal 233 ayat 1 PMK No. 128/PMK.06/2007)</p> <p>d. Berdasarkan persetujuan penjualan barang jaminan tanpa melalui lelang oleh PUPN.</p> <p>e. Akta Pelepasan Hak No. 38 tgl. 26-08-2011, dengan obyek pelepasan hak yaitu SHGB No. 1/Kayu Merah</p>

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Ternate dan hasil penelusuran melalui internet tahun 2013

Berdasarkan kronologi di atas, dapat diketahui bahwa pada tahun 1990 PT. Nelayan Bhakti menjaminkan HATnya (SHGB No. 1/Kayu Merah) kepada PT. BRI (Persero), Tbk.,⁷ namun pada tahun 2004 PT. Nelayan Bhakti

⁷PT. BRI (Persero), Tbk. dalam hal ini merupakan bank milik pemerintah (BUMN) yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan, diakses tanggal 17 Februari 2014, pukul 19.45 WIB (<http://www.bumn.go.id/daftar-bumn>).

tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar utangnya, oleh karena itu PT. BRI (Persero), Tbk. menyerahkan penagihan kredit kepada PUPN Cabang DKI Jakarta, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PMK No. 128/PMK.06/2007. Penyerahan penagihan kredit oleh PT. BRI (Persero), Tbk. kepada PUPN dikarenakan debitor berutang pada PT. BRI (Persero), Tbk. yang merupakan bank milik pemerintah (BUMN) dan mengalami kredit macet sehingga dikategorikan sebagai piutang negara,⁸ maka dalam pelaksanaan pengurusan atau penagihan piutang negara harus melalui PUPN.⁹ Pada tahun 2005 jangka waktu HGB yang dijadikan jaminan HT berakhir dan status tanahnya menjadi tanah negara. Berdasarkan Pasal 37 PP Nomor 40 Tahun 1996 bekas pemegang HGB seharusnya sudah tidak mempunyai kewenangan terhadap tanah tersebut, namun pada kenyataannya pada tahun 2011 bekas pemegang HGB No. 1/Kayu Merah mengalihkan tanah tersebut kepada Pemerintah Kota Ternate dengan cara penjualan tanpa melalui lelang.

BPN dalam hal ini Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota,¹⁰ mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan HAT, pembebanan hak tanggungan, bimbingan PPAT, dan sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah. Berkaitan dengan pemberian HT, jangka waktu

⁸Lihat **Pasal 1 butir 1** Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara jo. **Pasal 1 butir 1** PMK Nomor 88/PMK.06/2009 tentang Perubahan atas PMK Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara, yang dimaksud dengan **piutang negara** adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh negara, berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun.

⁹**Sutarno**, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), hlm. 390.

¹⁰Sesuai dengan **Pasal 66** Peraturan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

HGB perlu disampaikan kepada pihak kreditor untuk bahan pertimbangan perjanjian utang piutang, agar kemungkinan terjadinya hapusnya HGB karena berakhirnya jangka waktu yang mengakibatkan hapusnya HT juga dapat diminimalkan.

Pembelian tanah bekas HGB No. 1/Kayu Merah oleh Pemerintah Kota Ternate akhirnya menimbulkan masalah baru karena perbuatan tersebut dianggap sebagai suatu tindak pidana korupsi oleh aparat penegak hukum setempat. Hal inilah yang menjadi isu sentral penelitian ini, yakni mengapa pengalihan tanah negara bekas HGB ini dapat dianggap sebagai suatu tindak pidana korupsi? Menurut pemberitaan media setempat, pembelian tanah tersebut dikategorikan sebagai suatu tindak pidana korupsi karena Pemerintah Kota Ternate membeli atau memberikan ganti kerugian atas tanah yang statusnya adalah tanah negara sehingga dianggap merugikan keuangan negara.¹¹ Pada tahun 2013 bekas pemegang HGB No. 1/Kayu Merah atas nama PT. Nelayan Bhakti dan pejabat Pemerintah Kota Ternate¹² yang terlibat dalam pengalihan tanah tersebut terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana korupsi dan dijatuhi hukuman penjara.¹³

¹¹**Malut Post**, *Pemkot Ternate Beber Kronologis Waterboom*, diakses tanggal 11 Februari 2014, pukul 17.00 WIB (http://issuu.com/malutpost/docs/malut_post_04_mei_2012).

¹²Para terpidana pada kasus pengalihan tanah negara bekas HGB No. 1/Kayu Merah atas nama PT. Nelayan Bhakti, antara lain: 1) Johnny Hary Soetantyo (yang dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur dari PT. Nelayan Bhakti yang berkedudukan di Denpasar); 2) Isnain Ibrahim (selaku Sekretaris Daerah Kota Ternate); 3) Ade Mustafa (Selaku Kepala Bagian Pemerintahan Sekda Pemerintah Kota Ternate).

¹³Dijatuhi hukuman selama 4 tahun penjara berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Nomor 01/PID.TIPIKOR/2013/PT yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1122.K/Pid.Sus/2013 yang menolak permohonan kasasi terdakwa dan memperkuat putusan Pengadilan Tinggi Provinsi Maluku Utara. Diakses tanggal 11 Februari 2014, pukul 17.30 WIB (<http://ciputranews.com/hukum/kejadi-maluku-utara-belum-terima-putusan-ma-soal-kasus-waterboom>).

Permasalahan di atas menarik perhatian peneliti untuk melakukan penelitian mengenai pengalihan tanah negara bekas HGB No. 1/Kayu Merah yang telah menjadi piutang negara. Penelitian ini sangat penting dilakukan agar dapat menambah pengetahuan untuk bagaimana menyikapi permasalahan pengalihan tanah negara yang berasal dari berakhirnya suatu HAT, yang telah menjadi piutang negara. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ASPEK HUKUM PENGALIHAN TANAH NEGARA BEKAS HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH MENJADI PIUTANG NEGARA (Studi Kasus PT. Nelayan Bhakti dengan Pemerintah Kota Ternate).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka peneliti merumuskan masalah dalam dua pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Apakah bekas pemegang HGB No. 1/Kayu Merah yang telah berakhir jangka waktunya masih mempunyai kewenangan untuk mengalihkan tanah yang berstatus tanah negara?
2. Apakah pemberian ganti rugi kepada bekas pemegang HGB No. 1/Kayu Merah yang telah berakhir jangka waktunya untuk melunasi utang kepada kreditor dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum yang dapat merugikan keuangan negara?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. bekas pemegang HGB No. 1/Kayu Merah yang telah berakhir jangka waktunya masih mempunyai kewenangan atau tidak untuk mengalihkan tanah yang berstatus tanah negara;
2. pemberian ganti rugi oleh Pemerintah Kota Ternate kepada bekas pemegang HGB No. 1/Kayu Merah yang telah berakhir jangka waktunya dan berstatus tanah negara untuk melunasi utang kepada kreditor dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum yang dapat merugikan keuangan negara atau tidak.

D. Manfaat Penelitian

1. manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai bahan masukan bagi pengambil kebijakan dan masyarakat pada umumnya, dalam menyelesaikan permasalahan yang sama tentang pengalihan tanah negara bekas HGB yang telah menjadi piutang negara;
2. manfaat teoretis dari penelitian ini adalah untuk memperkaya khasanah pengetahuan dan wawasan peneliti tentang permasalahan pengalihan tanah negara bekas HGB yang telah menjadi piutang negara serta akibat hukum pemberian ganti rugi kepada bekas pemegang haknya.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan, peneliti menemukan beberapa penelitian yang mengkaji tema yang sama. Untuk mengetahui penelitian terdahulu dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2: Penelitian Terdahulu

No	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	a. Elvi Handayani (Tesis) b. 2004 c. Hapusnya Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan di Kabupaten Magelang d. Kabupaten Magelang	a. Mengetahui tindakan apa yang akan dilakukan kreditor pemegang HT yang obyek tanahnya berstatus HGB dan berakhir jangka waktu serta tidak dapat diperpanjang lagi sebelum kreditnya jatuh tempo. b. Tindakan yang dilakukan kreditor untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan melakukan pembaharuan hak dan mengikat bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dengan lembaga jaminan <i>fiducia</i> dan kuasa menjual yang sifatnya hanya sementara sambil menunggu penerbitan sertipikat baru yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Setelah sertipikat hasil pembaharuan terbit maka dilakukan pembebanan ulang HT.
2	a. Suwito (Tesis) b. 2007 c. Kajian Hukum Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal d. Kabupaten Kendal	a. Mengetahui kekuatan hukum SKMHT terhadap perpanjangan HGB yang telah berakhir haknya yang dibebani HT, dan siapakah dalam prakteknya yang berkewajiban mengajukan permohonan perpanjangan HGB yang sedang dibebani HT. b. Setiap proses perpanjangan baik pembaharuan hak maupun perubahan hak terhadap HGB yang dibebani HT dipersyaratkan SKMHT, dan yang berhak melakukan proses tersebut adalah pemberi HT (debitor).
3	a. Retno Prabandari (Tesis) b. 2007 c. Jenis-Jenis Perjanjian Sebagai Dasar Hukum Dalam Pengalihan Hak Guna Bangunan Obyek Hak Tanggungan d. Kota Semarang	a. Mengetahui diperbolehkannya atau tidaknya pemindahtanganan, langkah-langkah pengalihan, jenis-jenis perjanjian sebagai dasar hukum pengalihan, kelemahan dan kelebihan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat dalam pengalihan HGB obyek HT. b. Tanah obyek HT dapat dipindahtanggankan, meskipun sebelumnya tidak diperjanjikan dalam APHT. Berdasarkan Pasal 2 poin ke 2 APHT. Langkah-langkah yang dapat ditempuh untuk mengalihkan sebagian obyek HT dengan cara pemisahan

No	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
4	a. Bayu Yhuwana (Tesis) b. 2010 c. Kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dengan Berakhirnya Hak Guna Bangunan Yang Menjadi Obyek Hak Tanggungan (Studi pada PT. Bank Jawa Tengah Cabang Utama Semarang) d. Semarang	a. Mengetahui akibat hukum bagi kreditor pemegang HT apabila HGB yang dijaminakan menjadi hapus dan upaya yang dapat dilakukan kreditor pemegang HT untuk mengantisipasi hapusnya HGB yang dijaminakan. b. Dalam hal berakhirnya jangka waktu HGB yang menjadi obyek HT menyebabkan hapusnya HT yang membebani HGB tersebut. Hapusnya HT, tentu saja tidak menyebabkan utangnya menjadi hapus, namun utang tersebut tidak lagi dijamin dengan hak jaminan atas tanah, sehingga kedudukan kreditor bukan <i>preferen</i> lagi melainkan kreditor <i>konkuren</i> Untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal demikian bank biasanya mempersiapkan perjanjian atau klausula yang melindungi kepentingan bank atau kreditor, yaitu: debitor dengan memberikan kuasa kepada kreditor untuk melakukan perpanjangan hak atas HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dan sekaligus mendebet rekening debitor terhadap segala biaya yang timbul atas proses perpanjangan tersebut
5	a. Cintya Rachman (Tesis) b. 2010 c. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Akan Berakhir Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri d. Kabupaten Wonogiri	a. Untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan HT atas tanah HGB di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri dan upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh pihak bank untuk mencegah kerugian sehubungan dengan akan berakhirnya jangka waktu HGB yang dibebani HT. b. Pelaksanaan pembebanan HT melalui tiga tahap, yaitu tahap mengadakan perjanjian utang piutang antara debitor dan kreditor, proses pemberian HT di hadapan PPAT, dan proses pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Untuk melindungi haknya sebagai kreditor <i>preferen</i> , maka pada saat penandatanganan APHT haruslah dicantumkan klausula kuasa agar kreditor dapat mengurus perpanjangan haknya jika nantinya jangka waktu HGBnya akan berakhir, menawarkan perubahan hak menjadi HM, dan meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti.

Sumber: Hasil Penelusuran/*Browsing* Internet

Penelitian ini akan mengkaji apakah bekas pemegang HGB No. 1/Kayu Merah masih mempunyai kewenangan untuk mengalihkan tanah negara bekas HGB tersebut, serta akibat hukum pemberian ganti rugi kepada

bekas pemegang HGB dengan cara penjualan tanpa melalui lelang (KPKNL) untuk melunasi utangnya kepada kreditor. Kedua hal tersebut, belum dibahas pada penelitian terdahulu.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bekas pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1/Kayu Merah atas nama PT. Nelayan Bhakti yang telah berakhir jangka waktu berlakunya hak pada tanggal 1 Juli 2005 sehingga menjadi Tanah negara, secara hukum tidak berwenang lagi untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan tanahnya, dikecualikan terhadap penguasaan fisik atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah tersebut. Hal ini didasarkan pada Ketentuan Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. frasa kata “wajib” pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang secara hukum haruslah diartikan sebagai batasan waktu yang diberikan oleh negara kepada bekas pemegang hak, manakala bekas pemegang hak atas tanah tidak mengajukan perpanjangan atau memperbaharui haknya, serta ketentuan Pasal 30 huruf d PP Nomor 40 Tahun 1996. Selain itu, bekas pemegang hak juga sudah tidak mempunyai kewenangan dalam mengalihkan tanah tersebut karena tanah tersebut sudah berada dalam penguasaan Kementerian Keuangan dalam hal ini KPKNL Jakarta II cq PUPN.
2. Sehubungan dengan kesimpulan pada angka 1 di atas, maka pelaksanaan pemberian ganti kerugian terhadap bekas pemegang hak atas tanah yang

telah berakhir jangka waktu berlakunya dan ada kewajiban yang wajib dilaksanakan/ditunaikan akan tetapi tidak dilakukan oleh bekas pemegang hak yaitu: a. wajib menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada negara, sesudah HGB itu hapus; b. wajib menyerahkan sertipikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan; c. wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada negara dalam keadaan kosong selambatlambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya HGB. Atas kelalaian bekas pemegang hak dalam memenuhi kewajibannya tersebut di atas, maka pemberian ganti kerugian tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat dikategorikan sebagai tindakan/perbuatan merugikan keuangan negara. Perbuatan pemberian ganti kerugian terhadap bekas pemegang hak atas tanah Cq. PT. Nelayan Bhakti sebesar Rp. 3.350.000.000,- oleh Pemerintah Kota Ternate secara nyata telah menimbulkan kerugian pada Anggaran Pendapatan Daerah (APBD) sebagaimana hasil perhitungan kerugian keuangan negara yang dilakukan oleh Badan Pemeriksa Keuangan dan Pembangunan (BPKP) Perwakilan Provinsi Maluku Utara tertanggal 24 Juli 2012. Hal ini didasarkan pada Ketentuan Pasal 3 jo. Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP jo. Pasal 64 ayat (1) KUHP jis. Pasal 1 butir 22 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

B. Saran

1. Untuk memahami bahwa hak prioritas masih melekat/berlaku pada bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau tidak, maka menjadi suatu keharusan kepada pemegang hak atas tanah untuk mengetahui, memahami dan melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagai pemegang hak yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, agar hak prioritas tersebut terus melekat pada pemegang hak atas tanah. Maka, bekas pemegang hak wajib menunaikan dan tidak melalaikan kewajibannya sebagai pemegang hak atas tanah, agar bekas pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum di atas tanah yang telah berakhir jangka waktunya tanpa ada suatu keraguan/kekhawatiran akan akibat hukum atas perbuatan tersebut. Selain itu Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang memahami tentang permasalahan pertanahan, wajib terus memberikan penyuluhan kepada masyarakat seluruhnya tentang apa itu hak maupun kewajiban pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasai/dimilikinya. Bagi penegak hukum sebelum memutus suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh bekas pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya merupakan suatu perbuatan melawan hukum atau tidak, maka menjadi suatu kewajiban kepada penegak hukum untuk melihat seluruh aturan hukum yang mengatur tentang hak prioritas maupun fakta lapangan yang terjadi agar tidak terjadi kesalahan penerapan hukum dalam suatu perkara.
2. Pemerintah segera menerbitkan Keputusan Presiden (sekarang diganti dengan **Peraturan Presiden** sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-

Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan) sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang mengatur tentang pemberian ganti kerugian kepada bekas pemegang hak atas bangunan, tanaman atau benda-benda lain di atas tanah yang telah berakhir jangka waktu berlakunya (Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Serta persyaratan dan tata cara pemberian, perpanjangan dan pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah (Pasal 35 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi:

- Chazawi, Adami. *Hukum Pidana Materil dan Formil Korupsi di Indonesia*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harsono, Boedi dan Sudaryanto Wirjodarsono. "Konsepsi pemikiran tentang Undang-Undang Hak Tanggungan". Makalah dalam buku Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Hak Tanggungan)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Atas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2010.
- Latif, Abdul. "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Konteks Tindak Pidana Korupsi". *Majalah Varia Peradilan Tahun XXIX Nomor 339*, 2014.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, 2006.
- . *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*. Edisi Pertama. Cet Kelima. Jakarta: Kencana, 2008.
- Patittingi, Farida. *Dimensi Hukum Pulau-Pulau Kecil di Indonesia Studi Atas Penguasaan dan Pemilikan Tanah*. Cet. Pertama. Yogyakarta: Rangkang Education, 2012.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2005.

- Rachman, Cintya. *“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Akan Berakhir Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Wonogiri.”* Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.
- Salim, H.S. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Grup, 2007.
- Sanusi. *“Pengelolaan Tanah Negara dan Permasalahannya di Kotamadya Semarang.”* Tesis Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2010.
- Sembiring, Julius. *Tanah Negara*. Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Setiawan. *Aneka Masalah Hukum Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 1992.
- Sitorus, Oloan. *Aspek Hukum Tanah Negara Bekas Hak Guna Usaha Perkebunan di Provinsi Sumatera Utara*. Jurnal Bhumi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2008.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2005.
- Soesangobeng, Herman. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Cet. V. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2003.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Usman, Rachmadi. *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Djambanan, 1999.
- Wiryo, R. *Pembahasan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

———. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

———. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.* UU Nomor 4 Tahun 1996. LN Nomor 42 Tahun 1996, TLN Nomor 3632.

———. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.* PP Nomor 40 Tahun 1996. LN Nomor 58 Tahun 1996. TLN Nomor 3643.

———. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.* PP Nomor 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,* PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997.

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

———. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,* PMNA/Ka. BPN No. 9 Tahun 1999.

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala BPN tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan,* Perkaban Nomor 4 Tahun 2006.

———. *Peraturan Kepala BPN tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu,* Perkaban Nomor 1 Tahun 2011.

———. *Peraturan Kepala BPN tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu,* Perkaban Nomor 3 Tahun 2012.

———. *Peraturan Kepala BPN tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah,* Perkaban Nomor 2 Tahun 2013.

Download

Baheramsyah. “*Analisis Terhadap Peran Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dan Masalah-Masalah Yang Timbul Dalam Penyelesaiannya.*” Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2005. di unduh tanggal 2 Juli 2014 pukul 22.00 WIB <http://lontar.ui.ac.id/opac/ui/detail.jsp?id=83486&lokasi=lokal>.

Ciputra News. [Kejati Maluku Utara Belum Terima Putusan MA Soal Kasus Waterboom](http://ciputranews.com/hukum/kejati-maluku-utara-belum-terima-putusan-ma-soal-kasus-waterboom). diakses tanggal 11 Februari 2014 pukul 17.30 WIB. <http://ciputranews.com/hukum/kejati-maluku-utara-belum-terima-putusan-ma-soal-kasus-waterboom>.

Kementerian BUMN. *Daftar BUMN*. diakses tanggal 17 Februari 2014 pukul 19.45 WIB. <http://www.bumn.go.id/daftar-bumn>.

Malut Post. *Pemkot Ternate Beber Kronologis Waterboom*. diakses tanggal 11 Februari 2014 Pukul 17.00 WIB. http://issuu.com/malutpost/docs/malut_post_04_mei_2012.

Mofu, Rehabeam, “*Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Pelunasan Piutang Negara Dari Perbankan Oleh Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara (DJPLN).*” Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2006. di unduh tanggal 2 Juli 2014 pukul 22.20 WIB. http://eprints.undip.ac.id/15318/1/rehabeam_mofu_b4a004044.pdf.

Surat Edaran Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Nomor Btu.8/356/8/79 Tahun 1979, **diunduh tanggal 4 Juli 2014 Pukul 21.00 WIB**. <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Peraturan-Perundangan/Surat-Edaran/surat-edaran-nomor-btu-82f3562f82f79-tahun-1979-2258>.

Susilowati, “*Eksekusi Piutang Negara Terhadap Obyek Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Perdata Antara Yuseran Basran & Zambrud Melawan BRI & BUPLN).*” Tesis Universitas Diponegoro, Semarang, 2008. di unduh tanggal 2 Juli 2014 pukul 21.33 WIB. http://eprints.undip.ac.id/18644/1/NY_HJ_SUSILOWATI.pdf&cd=1&ed=0CBsQFjAA&usg=AFQjCNEeZxVfrLiiN9-L-Tjs9eQk9jywFQ&sig2=aOC0YN6CoufOI3rhW88ibA.