

PROBLEMATIKA SERTIFIKAT GANDA DI INDONESIA



Disusun Oleh :

AMELIA JESSIKA HALIM

NIM : 02113047

PRO PATRIA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

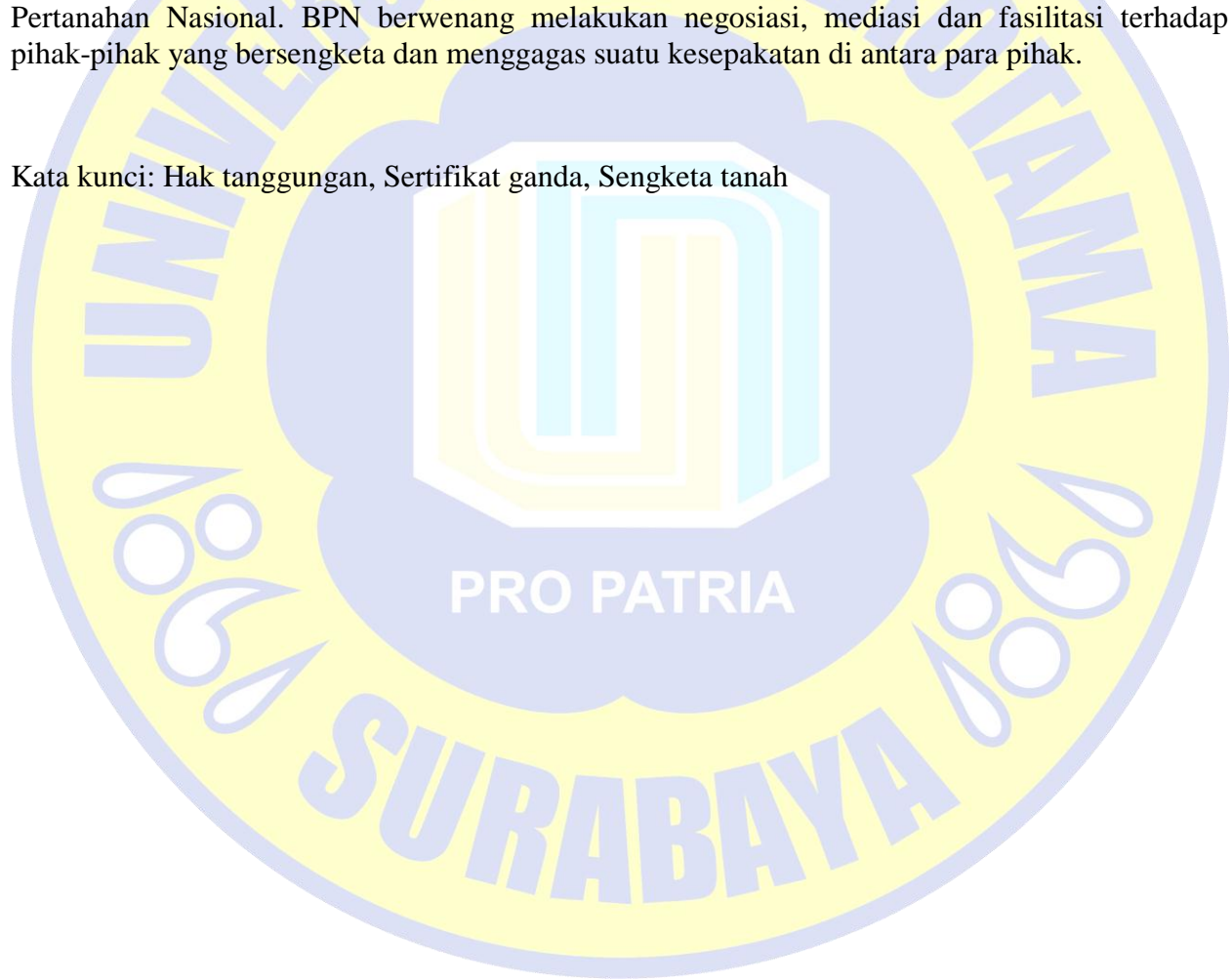
SURABAYA

2017

ABSTRAK

Penyebab permasalahan sertifikat ganda di Indonesia dapat terjadi karena unsur kesengajaan, ketidaksengajaan ataupun kesalahan administrasi. Munculnya sertifikat ganda juga disebabkan oleh kurangnya kedisiplinan, ketertiban, serta kesadaran dari aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam melaksanakan tugasnya. Pasal 4 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. UUHT hanya mengatur agar hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7 UUHT). Hal ini merupakan sifat dari hak kebendaan (*droit de suite*). Terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Kepastian hukum pada bidang tanah yang sama tetapi subjek pemiliknya berbeda (sertifikat ganda) telah dibentuk oleh pemerintah dengan membentuk Badan Pertanahan Nasional. BPN berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan mengggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

Kata kunci: Hak tanggungan, Sertifikat ganda, Sengketa tanah



ABSTRACT

The cause of the dual land certificates problem in Indonesia may occur because of intention, negligence or administration mistakes. The emergence of multiple certificates are also caused by the lack of discipline, order, and the awareness of government officials associated with the land sector in carrying out their duties. Article 4 paragraph (1) in legislation of land rights explained that the land rights that can be loaded with mortgage are property rights, the right to cultivate, building rights. Legislation of land rights only arranged the mortgage to follow the objects in whomever hands the object is (Article 7 in legislation of land rights). This is the nature of the material rights (droit de suite). Against the mortgage can not be placed seizure (confiscation and execution seizure). Legal certainty on the same plot of land that has a different owner (dual land certificate) had been formed by the government by establishing the National Land Agency. National Land Agency were authorized to conduct negotiations, mediation and facilitation to the parties that have a dispute/conflict and initiate an agreement between the parties involved.

Keywords: Mortgage, Dual land certificates, Land dispute



DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| SURAT PERNYATAAN | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| ABSTRAK..... | vii |
| ABSTRACT..... | viii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| BAB I: PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1. Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah | 6 |
| 1.3. Alasan Pemilihan Judul | 6 |
| 1.4. Tujuan Penelitian..... | 7 |
| 1.5. Manfaat Penelitian..... | 7 |
| 1.5.1. Manfaat Teoritis | 8 |
| 1.5.2. Manfaat Praktis | 8 |
| 1.6. Metode Penelitian..... | 9 |
| 1.6.1. Tipe Penelitian | 9 |
| 1.6.2. Pendekatan (Approach)..... | 10 |
| 1.6.3. Sumber Bahan Hukum (Legal Sources)..... | 10 |
| 1.7. Sistematika Penulisan..... | 10 |
| BAB II: EKSEKUSI SERTIFIKAT GANDA SEBAGAI JAMINAN DI BANK | 12 |

| | |
|--|-----------|
| 2.1. Pengertian Hipotik..... | 12 |
| 2.2. Pengertian Hak Tanggungan | 13 |
| 2.2.1. Objek Hak Tanggungan | 14 |
| 2.2.2. Subjek Hak Tanggungan | 15 |
| 2.2.3. Asas Hak Tanggungan | 16 |
| 2.2.4. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan | 17 |
| 2.2.5. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit pada Bank | 19 |
| 2.2.6. Kekuatan Hak Tanggungan Bank dengan Tanah sebagai Objek Jaminan | 29 |
| BAB III: KEPASTIAN HUKUM PADA BIDANG TANAH YANG SAMA TETAPI SUBJEK PEMILIKNYA BERBEDA | 33 |
| 3.1. Definisi Pendaftaran Tanah | 33 |
| 3.1.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah | 34 |
| 3.2. Sistem Pendaftaran Tanah | 35 |
| 3.3. Penyebab Munculnya Sengketa Tanah dan Sertifikat Ganda di Indonesia | 39 |
| 3.4. Penyelesaian sengketa hukum pada bidang tanah yang sama tetapi subyek pemiliknya berbeda | 47 |
| BAB IV: PENUTUP | 52 |
| 4.1. Kesimpulan | 52 |
| 4.2. Saran | 54 |
| DAFTAR PUSTAKA | 56 |

KESIMPULAN

Tanah adalah salah satu kebutuhan manusia yang paling utama (absolut). Tanah merupakan modal utama untuk menyejahterakan masyarakat dan modal tersebut merupakan hak atau milik setiap Warga Negara Indonesia, namun Negara lah yang menguasai tanah tersebut (Eman, 2013). Penyebab permasalahan sertifikat ganda di Indonesia dapat terjadi karena unsur kesengajaan, ketidaksengajaan ataupun kesalahan administrasi. Munculnya sertifikat ganda juga disebabkan oleh kurangnya kedisiplinan, ketertiban, serta kesadaran dari aparat pemerintah yang terkait dengan bidang pertanahan dalam melaksanakan tugasnya. Kesimpulan yang dapat ditarik dari kedua rumusan masalah adalah sebagai berikut:

1. Pasal 4 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Hak-hak atas tanah ini sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Seseorang yang dinyatakan sebagai pemilik tanah berdasarkan sertifikat yang dimilikinya, memiliki hak untuk membebani tanah tersebut sebagai hak tanggungan. Apabila kemudian tanah tersebut disengketakan dan tergugat dinyatakan bukan sebagai orang yang berhak atas tanah tersebut, maka hal itu merupakan permasalahan lain. Dalam UUHT pada dasarnya tidak diatur mengenai apakah tanah tersebut dapat dieksekusi oleh pengadilan. UUHT hanya mengatur agar hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7 UUHT). Hal ini merupakan sifat dari hak kebendaan (*droit de suite*). Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih ke pihak lain oleh sebab apapun juga. Asas *droit de suite* memberikan sebuah kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau atas tanah penguasaan yuridis

yang menjadi objek hak tanggungan bila debitor wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga. Prof. DR. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. memberikan pendapat bahwa menurut hukum, terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Hal ini dikarenakan tujuan dari diperkenalkannya hak jaminan secara umum dan khususnya hak tanggungan itu sendiri adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Apabila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita jaminan oleh pengadilan, hal ini berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan utama kreditor pemegang hak tanggungan.

2. Kepastian hukum pada bidang tanah yang sama tetapi subjek pemiliknya berbeda (sertifikat ganda) telah dibentuk oleh pemerintah dengan membentuk Badan Pertanahan Nasional. Secara normatif, BPN merupakan satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberi kewenangan untuk mengolah bidang pertanahan. Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh BPN adalah dengan cara musyawarah. Demikian pula sengketa sertifikat ganda, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Damara, B. D. (2015). Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda. *Journal of Unnes* , 1-90.
- Eman, A. B. (2013). Penyelesaian terhadap Sertifikat Ganda oleh Badan Pertanahan Nasional. *Lex et Societatis* , 1 (2), 28-40.
- Fuady, M. (2002). *Hukum Perkreditan Kontemporer* (2nd ed.). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Greuning, H. v., & Bratanovic, S. B. (2011). *Analisis Risiko Perbankan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hadisoeparto, H. (1984). *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Harsono, B. (1997). *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, J. A. (2014). *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Hartanto, J. A. (2015). *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Hasbullah, F. H. (2002). *Hukum Kebendaan Perdata*. Jakarta: Ind Hill-Co.
- Isnur, E. Y. (2012). *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Limbong, B. (2012). *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margareta Pustaka.

- Perangin-angin, E. (1981). *Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Salim HS, H. (2011). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sembiring, J. J. (2011). *Cara Menyelesaikan Sengketa Diluar Pengadilan*. Jakarta: Visimedia.
- Sjahdani, S. R. (1999). *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni.
- Sofwan, S. S. (1981). *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutarno. (2009). *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Tunardy, W. (2013, 12 19). *Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah*. Retrieved 12 3, 2016, from Jurnal Hukum: <http://www.jurnalhukum.com/sistem-publikasi-dalam-pendaftaran-tanah/>
- Zulkharnain, D. (2013). Bentuk Penyelesaian terhadap Sertifikat Ganda (Overlapping) antara Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional. *Journal of UPN Jatim* , 1-38.