

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tidak hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat mata pencaharian masyarakat. Tanah dapat dimanfaatkan oleh rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945.

Tanah memiliki nilai ekonomis karena tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidak mutlak, namun negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang. Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah istilah lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri dualisme hukum agraria di Indonesia. Sebelum diberlakukannya UUPA, Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hukum Agraria yang berdasarkan pada hukum barat jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita Negara Republik Indonesia sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, UUPA ini hanya memuat asas-asas serta aturan-aturan pokok agraria. Untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam UUPA diperlukan peraturan pelaksanaan yang merupakan penjabaran dari UUPA. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, hanya dapat diperoleh melalui

prosedur pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.¹

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang di amanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah, yaitu dengan menetapkan data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah, letak dan batas-batas tanah. Sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendafataran tanah tersebut di kenal dengan sebutan Sertifikat Tanah. Sertifikat Tanah merupakan surat tanda bukti hak atas bidang-bidang tanah yang dipunyai dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf, tanah Negara, dan hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang di maksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang di bebankan kepada hak atas tanah sebagai mana dimaksud dengan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya”.²

Dalam hal ini, Kreditur dan Debitur sepakat akan membentuk suatu perjanjian utang piutang. Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan digunakan sebagai jaminan atas kredit dari pihak Debitur. Hal ini dimaksudkan yakni bahwa Hak Tanggungan itu sendiri bisa menjadi suatu bentuk jaminan dalam hal alternatif penyelesaian/pelunasan hutang-hutang yang dimiliki oleh Debitur.

Peningkatan laju perekonomian akan menimbulkan tumbuh dan berkembangnya usaha yang dilakukan oleh masyarakat, biasanya pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya selalu berupaya menambah modal usahanya dengan cara melakukan pinjaman atau kredit langsung dengan perbankan. Dimana kredit yang banyak berkembang dalam masyarakat adalah kredit dengan hak tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia, gadai.

Lembaga perbankan mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit untuk mendukung pembangunan. Dalam praktek saat ini, bank menyalurkan berbagai macam kredit sesuai kebutuhan dan kegiatan masyarakat.

Adanya hak milik perorangan tanah menjadi lebih bermakna pada nilai Kapital Aset, salah satunya bisa di jadikan jaminan suatu Kredit. Akan tetapi, tanah

² Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

hak milik yang merupakan salah satu bentuk hak tanggungan yang di jadikan jaminan kredit itu berujung pada kredit macet, maka konsekuensinya menjadi pelunasan kredit tersebut, yaitu bagaimana cara mengeksekusi jaminan kredit itu sendiri dalam hal ini adalah tanah yang di jadikan sebagai jaminan atas kredit yang diajukan oleh Debitur kepada Kreditur.

Apabila debitur tidak mampu membayar hutang dan terjadi wanprestasi maka kreditur dapat mengeksekusi jaminan kredit yang sudah dibebani Hak Tanggungan sebagai pelunasan Hutang Debitur. Eksekusi jaminan kredit dilakukan dengan cara menjual hak atas tanah melalui sistem pelelangan umum.³

Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan. Salah satu kasus sengketa kepemilikan sertipikat ganda Hak Milik atas tanah terjadi di Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2009, dan diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg, memutuskan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo wajib untuk mencabut sertipikat hak milik atas tanah Nomor 3433 dan Nomor 3434 Desa Telukan atas nama Fitria Handayani Hayu Utami, dikarenakan sertipikat tersebut tumpang tindih (overlap) seluas 400 m² terhadap Sertipikat Hak Milik atas Tanah Nomor 468 Desa Telukan atas nama Agung Pambudi, dan Sertipikat Hak Milik atas tanah Desa Telukan Nomor 968 atas nama Eko Prasetyo.

³ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Selain itu, Majelis Hakim juga mewajibkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk mencabut sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 751/2004 atas nama PT. Bank Mandiri, Tbk (Persero), dikarenakan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut telah mengandung cacat yuridis sehingga harus pula dinyatakan batal.

Dari paparan kasus tersebut dapat disimpulkan bahwa PT. Bank Mandiri Tbk (Persero) memiliki kendala dalam pengeksekusian suatu hak atas tanah yang dijamin. Di satu sisi, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan hendak memberikan perlindungan hukum kepada Pemegang Hak atas tanah dan kreditur, khususnya apabila Debitur melakukan perbuatan Wanprestasi/Cidera Janji/Kredit. Di sisi lain, perlindungan hukum tidak dapat diberikan pada Kreditur karena terdapat sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih (*overlap*). Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka penulis mengambil, memilih dan menyusun skripsi ini dengan judul : “PERLINDUNGAN HUKUM DALAM SENGKETA TANAH YANG DIJAMINKAN DI BANK“.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat diangkat permasalahan sebagai berikut :

Bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak kreditur (Bank) dalam Sengketa obyek jaminan hak tanggungan yang overlapping?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusah Masalah yang dipaparkan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum yang dapat dilakukan pihak kreditur terhadap obyek Jaminan Hak Tanggungan yang overlapping.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu :

1. Manfaat Teoretis :

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan secara khusus mengenai hukum perbankan dan hukum pertanahan, khususnya pada perlindungan hukum dalam sengketa tanah yang dijaminan di bank.

2. Manfaat Praktis :

Bagi pemerintah : hasil penelitian ini di harapkan dapat digunakan sebagai masukan dan bahan pertimbangan dalam pelaksanaan Kredit antara Debitur dan Kreditur.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul Perlindungan Hukum dalam Sengketa Tanah yang Dijaminan di Bank tidak ditemukan judul yang sama. Penulisan ini bukan merupakan plagiasi dari skripsi yang pernah ada. Ada beberapa skripsi dengan tema serupa yaitu :

1. Husni, NPM : 28120002, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra, tahun 2012, dengan judul skripsi Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur. Rumusan Masalahnya adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dan bagaimana proses eksekusi hak tanggungan sebagai perlindungan hukum terhadap kreditur.

Hasil Penelitiannya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur Tentang Hak Tanggungan, yang selama ini berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia menjadi acuan bagi banyak pihak salah satunya adalah pihak debitur dan kreditur. Dengan adanya Hak Tanggungan memungkinkan para pihak yang mengadakan suatu perjanjian khususnya dalam hal ini adalah perjanjian kredit dimana pihak debitur harus memberikan suatu jaminan kepada pihak kreditur dalam bentuk Agunan/jaminan kepada pihak kreditur untuk mendapatkan suatu pinjaman kredit. Dengan adanya suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, maka sangat di mungkinkan akan terdapat beberapa klausula-klausula akan hak-hak dan kewajibannya masing-masing pihak yang melakukan perjanjian kredit tersebut. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang di bebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan obyek Hak Tanggungan

tersebut. Terhadap jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi penerima hak tanggungan/kreditur, karena dapat memberikan keamanan bagi penerima jaminan/bank baik dari segi hukum maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya mengikat terus. Penerimaan Hak Tanggungan sebagai agunan yang diterima/dipegang oleh kreditor/bank tentunya mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan baik secara lelang maupun di bawah tangan dalam hal debitor cidera janji. Karena Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mempunyai ciri khas eksekusi mudah dan pasti pelaksanaannya.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, memang dirancang sebagai jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti”. Akan tetapi, prakteknya tidak demikian. Beberapa ketentuan UUHT tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistem hukum yang berlaku, termasuk tentang banyaknya upaya hukum yang di salah gunakan untuk menanggukkan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan, sehingga justru memicu ketidakpastian hukum. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan yang seharusnya memberikan perlindungan penuh terhadap kreditor, ternyata masih mempunyai kelemahan-kelemahan, karena dalam praktek eksekusi yang dilaksanakan oleh kreditor terhadap obyek yang di jadikan jaminan/agunan oleh debitur terhadap kreditor dengan jenis Hak Tanggungan masih banyak hambatan-

hambatan yang di hadapi oleh kreditur, di antaranya adanya perlawanan yang di lakukan oleh debitur maupun pihak ke tiga yang berkepentingan dalam obyek Hak Tanggungan tersebut. Hal-hal seperti ini sangat merugikan pihak-pihak kreditur sebagai pemberi pinjaman kepada debitur yang telah beritikad baik untuk membantu debitur yang membutuhkan Dana/modal untuk mengembangkan usahanya. Dengan banyaknya hambatan-hambatan eksekusi Hak Tanggungan yang di hadapi oleh pihak kreditur, maka di perlukan adanya perhatian dari pihak pemerintah maupun dari pihak legislatif sebagai pejabat yang mempunyai wewenang untuk membuat Undang-Undang dan merubah Undang-Undang, agar apa yang menjadi hak-hak kreditur bisa terpenuhi seluruhnya dan mendapatkan kembali uang yang telah dipinjamkan kepada pihak debitur.

Skripsi di atas berbeda dengan topik yang akan diambil oleh penulis dikarenakan skripsi di atas membahas terkait Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan sebagai perlindungan kreditur, yang dimana subyek dan obyek yang berbeda dengan topik yang penulis ambil yaitu Perlindungan Hukum dalam Sengketa Tanah yang di jaminkan di Bank.

2. Martha Noviaditya, NPM: E0006170, Universitas Sebelas Maret, tahun 2010, dengan judul skripsi Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Rumusan Masalahnya adalah Perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu

Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah?

Hasil Penelitiannya adalah

1. Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri berupa :

a. Akta atau Perjanjian Kredit di bawah tangan Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah :

1) Kemungkinan debitur tidak mengakui atau menyangkali tanda tangannya sangat besar, sehingga apabila diperkarakan di muka pengadilan akan menyulitkan atau melemahkan posisi bank sebagai pihak yang dirugikan.

2) Kekurangan data-data yang disebabkan perjanjian ini tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

3) Hilangnya arsip atau file asli yang menyebabkan hilangnya bukti apabila debitur cidera janji dan diproses di pengadilan.

b. Akta atau Perjanjian Kredit autentik Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Kelebihan akta ini yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, yang dapat dijadikan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama. Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan

perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari. 2. Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditur ketika Debitur Wanprestasi Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi adalah :

a. Pasal 1 angka 1 : Memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya.

b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) : tentang Eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

1) Pasal 6 : Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan tanpa meminta bantuan dari Pengadilan.

2) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) : Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri.

3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) : Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan di bawah tangan ini dilakukan apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan memperoleh harga tertinggi.

c. Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasarkan ketentuan dalam Pasal ini, terdapat 2 (dua) macam janji, yaitu:

1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan, yaitu

a) untuk menyewakan atau mengubah jangka waktu sewa, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;

b) untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;

c) janji pemberi Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi dilakukan ketika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau wanprestasi;

d) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan.

2) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk :

a) menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkannya hak atas objek Hak Tanggungan);

b) menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri ketika pemberi Hak Tanggungan cidera janji;

c) mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;

d) memiliki hak atas sebagian atau seluruh uang ganti rugi apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan secara sukarela oleh pemberi Hak Tanggungan, serta atas uang asuransi apabila objek Hak Tanggungan diasuransikan.

d. Pasal 7 : tentang Asas Droit de Suite (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada). Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

Letak perbedaan tulisan antara tulisan penulis dengan skripsi yang ditulis oleh Martha Noviaditya adalah Martha Noviaditya menulis mengenai terkait perlindungan hukum terhadap kreditur secara umum sedangkan penulis mengkhususkan terhadap permasalahan yang dihadapi kreditur pada saat obyek jaminan merupakan sertifikat overlapping.

3. Taufik Imam Hidayat, S.H. NPM: B4B006242. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Tahun 2008. Dengan judul Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Dimohonkan Peningkatan dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Rumusan masalah dari tesis tersebut adalah Bagaimana perlindungan terhadap kreditur yang obyek Jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitur?

Hasil penelitiannya adalah Dari hasil penelitian dan pembahasan, ada beberapa hal yang dapat ditarik sebagai kesimpulan :

1. Akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi Bank selaku kreditur sangat berisiko dan merugikan bagi bank tersebut (membahayakan kepentingan bank), karena tidak menutup kemungkinan bahwa kredit menjadi macet. Kemacetan dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi baik di dalam maupun di luar negeri, sehingga apabila debitur itu tidak beritikad baik (nakal) akan selalu berusaha untuk mencegah bank membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang

diagunkan. Akibatnya dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi bank adalah hak tanggungannya hapus (gugur), berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT, karena :

- (a). hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat accessoir);
- (b). dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- (c). pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, jika hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang pemberi Hak Tanggungan/Debitur;

(d). hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan (peningkatan hak). Akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah hak tanggungannya hapus (gugur), dalam hal ini adalah Bank selaku kreditur yang semula memiliki hak preferent terhadap agunan hak atas tanah menjadi kreditur konkuren.

2. Dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, berakibat bank dalam hal ini selaku kreditur mengalami kesulitan karena hampir semua debitur mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah sebagai agunan kredit yang

telah dibebani Hak Tanggungan. Bilamana permohonan peningkatan hak dikabulkan berarti bank menanggung resiko yang sangat besar karena salah satu penyebab hapusnya Hak tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT). Hal ini berarti bank yang semula memiliki hak mendahului (preferent) berubah menjadi kreditur konkuren, selama obyek agunan yang dimohonkan peningkatan belum diikat dan dibebani Hak Tanggungan yang baru. Sebagai perlindungan bagi bank selaku kreditur yang obyek jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh, maka bank (kreditur) maka dapat dilakukan beberapa cara yaitu :

- 1). Debitur tersebut harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan peningkatan hak;
- 2). Rekening debitur sementara diblokir sejumlah nilai agunan yang akan diproses permohonan peningkatan haknya, dan setelah proses peningkatan hak selesai, dilakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ulang atas agunan tersebut;
- 3). Untuk debitur prima yang sangat baik (Kredit Lancar/Pass) menurut penilaian bank tersebut (dengan penilaian yang sangat selektif) diberi dispensasi, dengan menandatangani akta perubahan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berjangka waktu tiga bulan dan bilamana sertipikat tersebut telah selesai proses peningkatan hak menjadi hak milik maka debitur (pemberi Hak Tanggungan) harus menandatangani akta

Perubahan atas Perjanjian sebelumnya (perjanjian kredit/pengakuan hutang) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diberikan sebelumnya selama jangka waktunya belum berakhir (Pasal 3 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998).

Letak perbedaan tulisan antara tulisan penulis yang ditulis oleh Taufik Imam Hidayat, S.H adalah Taufik Imam Hidayat, S.H menulis mengenai terkait perlindungan hukum yang diberikan oleh kreditur sebagai akibat dari peningkatan hak atas tanah sedangkan penulis mengambil topik terkait perlindungan hukum terhadap kreditur terhadap sertifikat overlapping yang dijadikan obyek jaminan.

F. Batasan Konsep

Dalam penelitian ini, batasan konsep diperlukan untuk memberikan batasan berbagai pendapat yang ada mengenai konsep tentang pengertian :

1. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain⁴

⁴ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

2. Debitur

Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu⁵.

3. Kreditor

Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu⁶.

4. Jaminan

Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat⁷.

5. Sertifikat

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁸

⁵ Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

⁶ Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

⁷Bahsan, M. 2002, Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Rejeki Agung, Jakarta, hal.148

⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 tentang Pendaftaran Tanah

6. Overlapping atau Sertifikat Ganda

Sertipikat ganda, yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertipikat hak atas tanah lebih dari 1.⁹

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam menyusun penelitian hukum ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Fokus penelitian ini berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping yang Dijaminkan.

a. Sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (bahan hukum) yang terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, pasal 33 ayat (1) perihal perekonomian yang disusun sebagai usaha bersama berdasar asas kekeluargaan, ayat (3) perihal bumi, air, dan kekayaan yang ada didalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,

⁹ <https://media.neliti.com/media/publications/209654-penyelesaian-sengketa-pertanahan-di-luar.pdf>

dan ayat (4) perihal Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

- b) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998. Pasal 6 huruf B perihal usaha Bank Umum untuk memberikan kredit, Pasal 12A ayat (1) perihal Kewenangan Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 3 ayat (1) perihal Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 53 perihal Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.
- e) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 82/G/2009 Tahun 2010 perihal kasus terkait tentang sengketa tanah yang bersertifikat *overlapping* yang telah dijamin.

2) Bahan Hukum Sekunder :

Bahan Hukum Sekunder adalah pendapat hukum yang diperoleh dari bahan pustaka yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hukum yang diperoleh dari buku-buku (literatur), jurnal, tesis, artikel / makalah, website, maupun pendapat Tagor Simanjuntak, S.H Notaris dan PPAT Kabupaten Bantul serta Relationship Manager Bank Mandiri Area Yogyakarta yang memberikan pendapat yang berkaitan dengan permasalahan tentang perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak kreditur (Bank) dalam Sengketa obyek jaminan hak tanggungan yang *overlapping*.

3) Bahan Hukum Tersier :

Bahan hukum tersier yakni berupa kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia digunakan untuk melengkapi analisis bahan hukum primer dan sekunder.¹⁰

b. Metode Pengumpulan Data :

1) Studi kepustakaan, yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan sekunder. Studi kepustakaan dilakukan dengan tujuan untuk menunjang wawancara dengan para narasumber yaitu dengan cara membaca, mempelajari, dan memahami buku-buku, peraturan perundang-undangan, pendapat hukum dan non hukum yang erat kaitannya dengan materi yang diteliti.

2) Wawancara dengan narasumber

Wawancara dengan narasumber yang diperlukan agar dapat memperoleh data mengenai penyelesaian sengketa tersebut. Wawancara dilakukan dengan pihak yang berwenang yang terkait dengan penelitian ini yang berada di kantor Kreditur terkait ataupun Notaris atau PPAT.

c. Analisis data

¹⁰ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 52

Dalam penelitian hukum normatif ini metode yang digunakan dalam menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian adalah metode analisis secara kualitatif, yaitu dengan menganalisis konten-konten hukum.

H. Sistematika Skripsi

BAB I :

Pendahuluan berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

BAB II

Pembahasan

Berisi pembahasan terkait hak atas tanah, jaminan, hak tanggungan, Sertifikat tanah, sertifikat ganda serta perlindungan hukum dalam sengketa tanah yang dijamin di bank.

BAB III

Penutup

Berisi Kesimpulan yang merupakan jawaban dari Rumusan Masalah dan saran.