

**KEPASTIAN HUKUM PENJAMINAN SERTIFIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PEMBERIAN  
KREDIT BANK<sup>1</sup>**

**Oleh : Fillia Malele<sup>2</sup>**

Fransiscus X Tangkudung<sup>3</sup>

Jemmy Sondakh<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan diadakannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pengaturan tentang sertifikat tanah hak milik sebagai jaminan pinjaman kredit pada Bank dan bagaimana kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa apabila nasabah pemilik sertifikat tidak mampu membayar cicilan kredit sehingga terjadi kredit macet, yang mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat dijadikan jaminan kredit bank dengan mengacu pada dua aturan yaitu Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang mengatur tentang Kredit dan Persyaratannya serta Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu Pengaturan tentang Pembebanan Hak Tanggungan pada sertifikat hak milik atas tanah. Dengan dua aturan tersebut, maka sertifikat hak milik atas tanah menjadi jaminan dalam pemberian kredit perbankan karena pemilik sertifikat hak milik atas tanah dianggap dan dipercaya oleh bank mampu mengembalikan angsuran pengembalian pinjaman kredit. 2. Kepastian hukum terhadap penyelesaian kredit macet terkait dengan jaminan sertifikat tanah untuk kredit bank telah diatur baik dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 tentang Penyelesaian Kredit Macet baik melalui bank maupun lewat lembaga-lembaga lain maupun pengadilan. Apabila sengketa sampai di pengadilan, maka prosedur penanganan sengketa kredit macet mengikuti proses hukum acara perdata di mana baik kreditur maupun debitur membuktikan haknya yang dilanggar. Penyelesaian sengketa sertifikat sebagai jaminan kredit bank menjadi rumit apabila ternyata sertifikat yang dijamin adalah sertifikat ganda dan sertifikat palsu, maka sengketa akan

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 17071101010

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

bertumbuh menjadi panjang dan dimintakan BPN untuk membatalkan sertifikat dan menghukum debitur ternyata sertifikat yang dijamin adalah palsu dan ganda.

Kata kunci: sertifikat; kredit bank;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Terkait dengan penjaminan sertifikat unruk kredit Bank maka pengaturan tentang kredit diatur dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Sedangkan keberadaan sertifikat hak milik sebagai obyek jaminan atau hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, merupakan satu lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.<sup>5</sup>

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan tentang sertifikat tanah hak milik sebagai jaminan pinjaman kredit pada Bank?
2. Bagaimana kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa apabila nasabah pemilik sertifikat tidak mampu membayar cicilan kredit sehingga terjadi kredit macet?

**C. Metodologi Penelitian**

Penelitian ini juga bersifat penelitian pustaka (*library research*).

**PEMBAHASAN**

**A. Sertifikat Tanah Hak milik sebagai Jaminan Kredit Bank**

Sertifikat hak milik atas tanah bisa dijadikan jaminan kredit karena hak milik merupakan hak yang paling kuat atas semua hak atas tanah yang ada. Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 419.

yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuhi berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas kepada pemilik hak atas tanah tersebut.<sup>6</sup>

Sertifikat tanah hak milik merupakan hasil dari proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu :<sup>7</sup> Untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah, maka pemegang Hak Milik atas tanah wajib mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu :<sup>8</sup> Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Dengan terdaftarnya tanah maka kepastian hukum atas kepemilikan tanah dijamin oleh hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>9</sup> Dalam pemberian kredit bank selalu meminta jaminan terutama sertifikat sebagai dasar kepercayaan dari bank kepada nasabah untuk melunasi cicilan kredit Dasar Keputusan Bank dalam pemberian kredit telah diatur Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 ada juga aturan-aturan khusus yang berlaku intera di dalam Perbankan.

Untuk pemenuhan persyaratan kredit, maka bank berpedoman pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/6/UKU, tanggal 29 Februari 1991, Perihal Jaminan Pemberian Kredit, dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit standard pemberian kredit sebagai berikut yang dikenal dengan 5C yaitu :

#### 1. *Collateral* (Penilaian Terhadap Agunan)

---

<sup>6</sup> Rafeka, *Perbandingan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai*. mdijung.blogspot.co.id/2011/01/perbandingan-hak-milik-hak-guna-usaha.html. Diakses tanggal 02 Januari 2018.

<sup>7</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

<sup>8</sup> Lihat UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 32.

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 2.

Aspek jaminan tanah dan benda lainnya merupakan hal yang penting untuk meyakinkan yang dalam pemberian kredit kepada pemohon. Jaminan kebendaan atau tanah atau sertifikat tanah untuk meyakinkan bank karena pada prinsipnya dalam ikatan kredit bank harus yakin benar tentang prospek keuntungan yang akan didapat dalam perjanjian tersebut.

Dalam melakukan penilaian terhadap agunan, bank harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi resiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai, sehingga apabila debitur tidak dapat melunasi kreditnya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali kredit bank yang bersangkutan.

#### 2. *Capacity* (Kemampuan Calon Debitur)

Kemampuan dari si penjamin menjadi tuntutan dasar dalam pemberian kredit. Dalam praktek penjamin haruslah orang yang benar-benar sudah teruji kredibilitasnya sebagai nasabah bank yang terpercaya dan tidak termasuk pada daftar hitam atau *black list*. Karena pada prinsipnya kepercayaan bank merupakan hukum yang tertinggi di dalam sistem penjaminan kredit. Untuk penilaian kemampuan, bank terutama harus meneliti tentang keahlian debitur dalam usahanya dan atau kemampuan manajemen debitur, sehingga bank merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang yang tepat.

#### 3. *Capital* (Penilaian Terhadap Modal)

Modal atau jumlah tabungan menjadi hal yang pokok yang mendasar daripada pemberian kredit bank. Tidak mungkin seorang yang hanya mempunyai modal 25 juta menjadi penjamin untuk suatu pinjaman sebesar 50 juta. Perhitungan bank yang cermat tentang analisis finansial menentukan kepercayaan bank terhadap seseorang baik yang menjadi penjamin maupun yang dijamin. Jumlah modal terutama nasabah bank sangat menentukan tingkat kepercayaan dari bank.

Analisis permodalan sangat penting dilakukan untuk menjadi dasar menilai tentang kemampuan penjamin untuk memenuhi kewajibannya serta kemampuan finansial dari penjamin untuk menanggung resiko yang terjadi di kemudian hari. Untuk penilaian

terhadap modal, bank terutama harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan debitur dalam menunjang proyek usaha debitur dalam yang bersangkutan.

#### 4. *Capability* (Penilaian Terhadap Prospek Keuntungan Bank)

Dalam mengambil keputusan menyangkut finansial bank selalu berpedoman pada *profit oriented* yang intinya pada keuntungan yang akan diperoleh bank dalam satu transaksi ataupun perjanjian. Penilaian terhadap prospek keuntungan bank menjadi dasar yang kuat dalam pemberian jaminan dan peningkatan kredit bank.

Tiap nasabah tentu dinilai oleh bank baik dari prospek keuntungan maupun kerugian karena hal ini berkaitan dengan kerahasiaan bank sebagai Lembaga Keuangan yang mengadakan penilaian terhadap seluruh kegiatan kalau tidak menguntungkan bank, maka ikatan kredit tidak akan terjadi. Untuk penilaian terhadap prospek usaha debitur, bank terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang, sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha debitur yang dibiayai dengan kredit bank yang bersangkutan.

#### 5. *Colletaral* (Penilaian terhadap Agunan) *Character* (Watak Calon Penerima Kredit)

Pada umumnya setiap bank dalam memberikan kredit maka tahapan yang penting yaitu penilaian terutama watak dari debitur. Hal ini sangat erat kaitannya dengan sistem jaminan perorangan karena pada prinsipnya bank tidak akan menerima penjaminan perorangan dalam pemberian kredit tanpa lebih dahulu menganalisis watak dari si penjamin dan orang yang dijamin tersebut.

Penilaian watak debitur terutama didasari kepada hubungan yang telah dijalin antara bank dengan debitur yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya, sehingga bank dapat menyimpulkan bahwa debitur tersebut jujur, beritikad baik dan tidak menyulitkan bank di kemudian hari. Keyakinan bank terhadap sistem penjaminan perorangan sangat penting

karena menyangkut keselamatan dana yang disalurkan serta terjaminnya pengembalian pinjaman kredit.

Dalam pengikatan kredit jaminan yang diutamakan dalam hal ini adalah jaminan kebendaan, sehingga analisis kredit yang dilakukan oleh bank teipaku pada jaminan kebendaan tersebut. Hal ini dapat dimaklumi, mengingat hak kebendaan tersebut dapat dinilai dengan uang sehingga bila debitur tidak mampu melunasi utangnya, jaminan dapat dilelang. Tetapi apakah jaminan kebendaan ini satu-satunya sebagai jaminan, itu tidak mutlak karena pada dasarnya dalam praktek jaminan kredit kepercayaan banklah yang menjadi dasar untuk penilaian layaknya sebuah jaminan karena pada prinsipnya keyakinan bank tidak ada batasan dan ukuran karena keputusan untuk penerimaan jaminan terletak pada bank itu sendiri yang yakin benar akan prospek keuntungan yang akan didapat.

Pada dasarnya kepercayaanlah yang menjadi hal yang utama dalam sistem penjaminan bank. Dalam praktek penggadaian pada dasarnya tingkat kepercayaan menentukan terutama menyangkut keyakinan untuk menyalurkan dana atau memberi pinjaman. Dalam dunia perdagangan pihak yang memberikan kredit disebut juga penjual, sedang yang menerima kredit disebut pembeli. Dalam transaksi jual beli, pembeli dengan menggunakan kedudukan atau pengaruhnya memperoleh izin dari penjual untuk mempergunakan modalnya. Pada akhir transaksi ini akan timbul hak bagi penjual untuk menerima pembayaran (pada waktu yang akan datang) dari pembeli dan di lain pihak timbul kewajiban bagi pembeli untuk membayar (pada waktu yang akan datang) kepada penjual.<sup>10</sup>

Sertifikat merupakan jaminan, dapat diberikan pada bank pihak-pihak yang berhubungan dalam transaksi kredit itu ialah yang memberikan kredit, biasanya berbentuk Lembaga Keuangan, baik Lembaga Keuangan Bank maupun Lembaga Keuangan Non Bank, sedangkan pihak-pihak yang menerima kredit, biasanya adalah anggota masyarakat yang berbentuk perseorangan maupun badan usaha

---

<sup>10</sup> Mariam D. Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Medan, 1991, hlm. 13.

atau hukum (Perseroan Terbatas, CV, Firma, dan sebagainya yang serupa dengan itu).

Istilah yang biasa dipergunakan dalam dunia perbankan adalah untuk pemberi kredit disebut kreditur, sedangkan penerima kredit disebut debitur. Kreditur mempercayai debitur dengan cara memberi kredit. Kredit yang diberikan dalam hal ini berbentuk uang. Kreditur memberikan kredit kepada debitur dengan harapan agar di kemudian hari (pada waktu tertentu), debitur dapat membayar kembali hutangnya kepada debitur. Dalam hal ini timbul adanya hubungan timbal balik, yaitu kreditur mempunyai kelebihan uang, sedangkan debitur membutuhkan uang. Kreditur dengan meminjamkan uang yang berlebihan itu berarti bahwa kreditur itu kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan uangnya untuk dapat menutup kebutuhan yang lain atau dengan kata lain kreditur berkorban dengan uangnya yang berlebih itu dengan cara meminjamkan kepada pihak lain (debitur).

Pengorbanan ini adalah merupakan biaya. Untuk menutupi biaya yang timbul ini, maka kreditur menuntut prestasi dari debitur yang berupa bunga. Di lain pihak debitur menerima pinjaman uang dari kreditur, oleh karena debitur membutuhkan dalam usahanya. Dalam hal ini debitur menerima jasa dari kreditur. Atas jasa yang diterima itu debitur pantas memberi balas jasa kepada kreditur. Balas jasa itu berupa uang, di samping jumlah pinjaman yang diterima oleh debitur.

Dari uraian singkat tersebut di atas, dapatlah disimpulkan arti dari kredit, yaitu : suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang disertai suatu kontra prestasi (balas jasa) yang berupa bunga.

Dalam undang-undang No. 10 tahun 1998 (Undang-undang Perbankan) diberikan definisi mengenai kredit sebagai berikut : "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya

setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditentukan".<sup>11</sup>

## **B. Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Dikaitkan dengan Sertifikat Sebagai jaminan Kredit**

### **1. Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan**

Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet sangat penting agar pemilik sertifikat tidak dirugikan oleh bank mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Apalagi bila sengketa kredit macet sampai ke pengadilan karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak memiliki kekuatan sempurna. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Pada Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa sertifikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat memperlakukan tentang kebenaran sertifikat tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka sertifikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan Kepala BPN dapat memerintahkan hal tersebut.

Pelaksanaan putusan pengadilan serta penyelesaian kasus sertifikat tanah kredit macet akan memperoleh kekuatan hukum tetap terkait kedudukan kreditur dan debitur, dan akan dilaksanakan eksekusi dapat berupa pelaksanaan dari seluruh amar putusan, pelaksanaan sebagian amar putusan dan/atau hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

Sertifikat sebagai jaminan berdasarkan putusan perdata dilaksanakan bukan karena adanya putusan yang menyatakan berhak atau tidaknya seseorang atas sebidang tanah di mana ketika proses penerbitan hak dilaksanakan, berhak tidaknya orang tersebut belum diketahui dan hal ini berarti Kantor Pertanahan tidak melakukan tindakan

---

<sup>11</sup> C.S.T. Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*. Penerbit Aksara Barn, Jakarta, 1998, hlm. 204.

penerbitan yang mengandung cacat administrasi sehingga pembatalan sertifikat yang dilaksanakan jelas bukan karena cacat administrasi tetapi karena cacat hukum. Cacat hukumnya sertifikat tersebut didasarkan pada suatu Putusan Pengadilan yang *in kracht*.

Pada prinsipnya kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah telah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria. UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu :<sup>12</sup>

Pada prinsipnya kepastian hukum telah diatur bahwa jaminan atas tanah adalah menyangkut Hak Tanggungan atas tanah. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Menurut Sutan Remi Sjahdeini, hal ini berarti bahwa:<sup>13</sup> Jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketetapan-ketentuan hukum yang berlaku." Hal ini perlu dilakukan mengingat bahwa kasus-kasus di bidang pertanahan yang sampai saat ini masih muncul, mengindikasikan bahwa masih terdapat pertimbangan dalam penatalaksanaan administrasi pertanahan baik yang dilakukan secara sengaja, maupun tidak.

Kepastian hukum telah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) berpedoman pada prinsip bahwa untuk menuju cita-cita yang diamanahkan oleh Pasal 33 ayat

(3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti kepeidataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya,<sup>14</sup> tetapi yang tepat adalah negara sebagai badan penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa: "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara".<sup>15</sup>

Kepastian hukum ini penting agar masyarakat pemilik sertifikat tanah tidak jadi korban tindakan sepihak dari bank. Di dalam persoalan tanah di masyarakat, tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah yang mereka miliki. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat.

Sertifikat tanah merupakan jaminan kebendaan. Akan menjadi masalah kalau jatuh tempo pembayaran tidak dilunasi sesuai dengan jatuh temponya kredit tersebut atau jangka waktu pembayaran kredit yang diperjanjikan. Pada dasarnya, kreditor pemegang jaminan kebendaan memiliki hak untuk mengeksekusi barang jaminan untuk dijual secara lelang guna pembayaran utang debitur jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit atau biasa disebut dengan wanprestasi.

Pemberian hak kepada kreditor untuk mengeksekusi jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur dapat kita lihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP") serta beberapa peraturan perundang-undangan berikut ini: Pasal 1155 KUHP: Kreditor sebagai penerima benda gadai berhak untuk menjual barang gadai, setelah lewatnya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukannya peringatan untuk

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

<sup>13</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996, hlm. 45.

<sup>14</sup> Arie S. Hutagalung, *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional*, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hlm. 295.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 395.

pemenuhan peqanjan dalam hal tidak ada ketentuan jangka waktu yang pasti.

Ketentuan jangka waktu yang pasti apabila debitur tidak juga memenuhi prestasinya, maka kreditur dapat menggugat debitur atas dasar wanprestasi, dengan mana apabila pengadilan memutuskan bahwa debitur telah wanprestasi, maka kreditur dapat melakukan eksekusi atas barang jaminan yang diberikan oleh debitur. Jaminan dieksekusi tidak hanya bergantung pada apakah jangka waktu pembayaran kredit telah lewat atau tidak, akan tetapi apabila debitur melakukan prestasi yang tidak sesuai dengan yang dipeijanjikan, itu juga merupakan bentuk wanprestasi (keliru berprestasi atau melakukan tidak sebagaimana yang dipeijanjikan) dan dapat membuat kreditur berhak untuk melaksanakan haknya mengeksekusi barang jaminan. Namun, biasanya sebelum membawa perkara kredit yang bermasalah ke jalur hukum, dilakukan upaya-upaya secara administrasi terlebih dahulu.

Muhamad Djumhana, dalam bukunya yang berjudul Hukum Perbankan di Indonesia, mengatakan bahwa mengenai kredit bermasalah dapat dilakukan penyelesaian secara administrasi perkreditan, dan terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya lebih ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum (penyelesaian melalui jalur hukum).

Menurut Djumhana, penyelesaian secara administrasi perkreditan antara lain sebagai berikut :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak;
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank;

3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank; dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Sedangkan, penyelesaian melalui jalur hukum antara lain :

1. Melalui Panitia Urusan Piutang Negara;
2. Melalui badan peradilan;
3. Melalui arbitrase atau Badan Altematif Penyelesaian Sengketa.

Oleh karena itu, memang barang jaminan dapat dilelang sebelum lewat jangka waktu pembayaran kredit dalam hai debitur melakukan tindakan wanprestasi lainnya. Meski demikian, ada baiknya ditempuh upaya-upaya secara administrasi terlebih dahulu untuk menyelesaikan kredit yang bermasalah sebelum melakukan gugatan ke pengadilan dan mengeksekusi barang jaminan.

## 2. Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Lewat Pengadilan

Apabila terjadi sengketa sampai ke pengadilan, pemilik sertifikat yang akan menggunakan sertifikat untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu berfungsi untuk menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya sertifikat tersebut dapat digunakan sebagai jaminan, untuk memperoleh kredit di bank dan untuk membiayai operasional usaha). Sebab yang namanya sertifikat Hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang Pokok Agraria.<sup>16</sup>

Dikeluarkannya sertifikat oleh kantor BPN, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan dan pemilik sertifikat merupakan pemilik yang sah. Hanya saja, dalam praktek, penerbitan sertifikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan

---

<sup>16</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Mandar Maju, 2008, hlm. 204.

hukum, apakah sertifikat benar-benar melindungi hak (subjek) atau tanahnya (objek) atau hanya bukti fisik sertifikatnya saja yang dimiliki, karena sering terjadi ketika dibawa ke pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertifikatnya, tetapi tidak melindungi subjek dan objeknya.

Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertifikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat tidak berhak atas tanah yang sedang disengketakan.<sup>17</sup> Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lainnya.

Sertifikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya di dalam hal pemindahan hak, dan perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak), yang berupa: jual-beli tanah, tukar menukar, hibah atau hibah wasiat dan lain-lainnya.

Di dalam praktiknya dalam masyarakat masih sering terjadi berbagai masalah yang berkaitan dengan sertifikat, sebagai alat bukti kepemilikan. Sebagai contoh masalah yang berkaitan dengan sertifikat tersebut adalah masih sering terjadinya sertifikat ganda, Masih kerap terjadinya tumpang tindih pada sertifikat tanah, menyebabkan semua pihak harus waspada apabila akan melakukan transaksi jual beli tanah. Di mana tanah tersebut, sebaiknya dilakukan pengecekan terlebih dahulu pada kantor BPN apakah tanahnya bermasalah atau tidak sebelum dilakukannya transaksi, jadi tidak bisa dilakukan hanya berdasarkan adanya sertifikat yang dipegang oleh seseorang.

Tumpang tindih sertifikat tanah sering terjadi, bahkan kerap terjadi tumpang tindih sertifikat atas objek koordinat pemetaan tanah, tumpang tindih kuasa tanah yang bersinggungan dengan bidang tanah yang telah bersertifikat lainnya, pengukuran yang tidak akurat, serta kecacatan data fisik lainnya. Sertifikat hak atas tanah yang terlebih dahulu terbit diasumsikan lebih benar dibandingkan

sertifikat tumpang tindih yang terbit dibelakang hari. Sertifikat hak atas tanah mengandung komponen data yuridis dan data fisik. Kecacatan data fisik tanah dalam sertifikat hak atas tanah sudah cukup menjadi alasan bagi pengadilan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih dengan pemegang sah sertifikat hak atas tanah lainnya.

Pada prinsipnya, masing-masing data yuridis memiliki data fisik yang saling berlainan, atau setidaknya saling bersisian. Sementara yang disebut dengan tumpang tindih atau sertifikat ganda, terjadi ketika data fisik yang sama dengan data fisik sertifikat lainnya, sementara memiliki muatan data yuridis yang saling berlainan. Hal ini kemudian sering menimbulkan sengketa tanah yang berujung gugatan di pengadilan akibat Kantor Pertanahan selaku lembaga pemegang monopoli penerbitan sertifikat (dianggap) lepas tanggung jawab atas sertifikat hak tanah yang telah diterbitkannya namun dalam kenyataannya setalu dengan mudahnya melepas tanggung jawab ketika berujung pada ketidakpastian hukum bagi para pemegangnya di kemudian hari.<sup>18</sup>

Kecuali sertifikat yang dijamin pada bank dalam memperoleh kredit adalah sertifikat palsu atau ganda. Sertifikat palsu dengan sertifikat ganda, jika sertifikat ganda mengandung pengertian bahwa kedua sertifikat tersebut sah dan merupakan produk Kantor Pertanahan. Hanya saja ada kejadian yang di-*setting* sedemikian rupa oleh oknum berwatak jahat sehingga timbul dua sertifikat di lokasi yang sama. Halnya sertifikat palsu adalah sertifikat bukan merupakan produk badan pertanahan (BPN), bisa jadi dibuat di percetakan yang semakin canggih yang bisa memalsukan dokumen dalam bentuk apapun. Jika melihat kenyataan saat ini, jangan sertifikat uangpun yang memiliki tingkat kerumitan lebih tinggi bisa dipalsukan.

Sertifikat palsu ini pasti akan ketahuan pada saat pengecekan sertifikat dilakukan di Kantor Pertanahan. Karena sebenarnya sertifikat yang ada di tangan masyarakat adalah berupa salinan yang aslinya berupa buku tanah yang

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm.207.

<sup>18</sup> Hery Shietra, 2015. Penyelesaian Sengketa Tanah Dan Sertifikat Ganda Oleh BPN. <http://thesis-hukum.blogspot.com/> Diakses tanggal 12 Mei 2018.

disimpan di Kantor Pertanahan dalam warkahnya. Warkah ini tersimpan semua persyaratan dan *history* saat pengajuan sertifikat berapa asli-asli dokumen peimohonan.

Proses pengecekan sertifikat tanah dilakukan dengan cara melihat dan membandingkan sertifikat yang dimohonkan pengecekan dengan buku tanah, karena sertifikat dan buku tanah Sangat Identik. Selain itu juga ada kode berapa nomor seri sertifikat yang tertera di titik tertentu pada sertifikat dan buku tanah yang akan ketahuan jika sertifikat dipasukan.

Berbagai macam permasalahan itu salah satunya adalah tentang sertifikat ganda yang sampai saat ini beloni ada penyelesaiannya di tingkat BPN ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, menjadikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sebagai faktor dan prioritas utama yang tidak dapat diabaikan. Di sisi lain, terjadinya sertifikat-sertifikat ganda mengakibatkan cacat hukum seperti sertifikat palsu dan sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Faktor intem antara lain :

1. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab di samping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor ekstern antara lain :

1. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang

pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah.

2. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fiingsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah harus mempunyai kepastian hnkum ketika terjadi sengketa termasuk sengketa kredit macet. Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Hai ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan/atau jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain persertifikatan tanah tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan, yang jauh melampaui sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan seperti prona dan proyek adjukasi relatif berhasil mencapai tujuannya.

Berkaitan dengan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak akan diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register.<sup>19</sup> Disebntkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa : "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Adanya sertifikat tersebut, akan menjadi surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, disamping itu juga

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm.78.

untuk menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, sehingga pemiliknya akan dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon penjual, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan peitanahan sehingga dapat memberikan manfaat yang maksimal terhadap pelayanan peitanahan kepada masyarakat.

Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet terkait dengan jaminan sertifikat untuk pelunasan kredit sangat penting. Kendala yang sering terjadi diantaranya, dalam penyelesaian masalah yaitu masing-masing pihak yang bersengketa tetap kukuh dan mempertahankan pendapatnya masing-masing serta mempertahankan bukti-bukti kepemilikan atas tanah tersebut yaitu sertifikatnya. Untuk membuktikan sahnyanya kepemilikan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Pertanahan berada dalam posisi tidak mempunyai kewenangan dalam melakukan uji materil dan meneliti kebenaran dalam sertifikat tersebut. Pihak yang mempunyai kewenangan untuk membuktikannya adalah pihak pengadilan dalam hal ini Hakim yang akan memutuskannya berdasarkan proses peradilan sesuai aturan hukum yang berlaku.

Cara penyelesaian atau bentuk pilihan hukum penyelesaian sengketa atas sengketa pertanahan tersebut dapat dilakukan melalui jalur peradilan atau diluar badan peradilan, baik di peradilan umum maupun peradilan tata usaha negara. Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa sertifikat terkait kredit macet Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap harus dilaksanakan walaupun ada upaya non litigasi melalui mediasi.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat dijadikan jaminan kredit bank dengan mengacu pada dua aturan yaitu Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang mengatur tentang Kredit dan Persyaratannya serta Undang- Undang

No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu Pengaturan tentang Pembebanan Hak Tanggungan pada sertifikat hak milik atas tanah. Dengan dua aturan tersebut, maka sertifikat hak milik atas tanah menjadi jaminan dalam pemberian kredit perbankan karena pemilik sertifikat hak milik atas tanah dianggap dan dipercaya oleh bank mampu mengembalikan angsuran pengembalian pinjaman kredit.

2. Kepastian hukum terhadap penyelesaian kredit macet terkait dengan jaminan sertifikat tanah untuk kredit bank telah diatur baik dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 tentang Penyelesaian Kredit Macet baik melalui bank maupun lewat lembaga-lembaga lain maupun pengadilan. Apabila sengketa sampai di pengadilan, maka prosedur penanganan sengketa kredit macet mengikuti proses hukum acara perdata di mana baik kreditur maupun debitur membuktikan haknya yang dilanggar. Penyelesaian sengketa sertifikat sebagai jaminan kredit bank menjadi rumit apabila ternyata sertifikat yang dijamin adalah sertifikat ganda dan sertifikat palsu, maka sengketa akan bertumbuh menjadi panjang dan dimintakan BPN untuk membatalkan sertifikat dan menghukum debitur ternyata sertifikat yang dijamin adalah palsu dan ganda.

### **B. Saran**

1. Pengaturan penjaminan sertifikat melalui dua aturan baik Undang-Undang Perbankan maupun Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 sudah baik, tetapi untuk mencegah sengketa diharapkan bank mentaati dan beritikad baik dalam penyelesaian kredit macet, agar nasabah bank yang menjadikan sertifikat tidak dirugikan dalam lelang dan eksekusi.
2. Diperlukan aturan khusus yang menjamin nasabah pemilik sertifikat dalam menuntut haknya apabila bank melakukan kecurangan dan melakukan tindakan sepihak terhadap sertifikat yang dijamin yang merugikan nasabah. Untuk itu maka nasabah juga harus

beritikad baik dengan tidak menjaminkan sertifikat palsu dan sertifikat ganda agar tidak memperpanjang perselisihan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1985.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakaita: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Badruzaman Mariani D., *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Medan, 1991.
- Charles Himawan, *Hukum, Sebagai Panglima*, Jakaita: Buku Kompas, 2003, Cet. I, Wm. 113/155.
- Effendie Bachtiar, 2016, Makalah Tentang Pendaftaran Tanah. [amatarpigo.blogspot.com](http://amatarpigo.blogspot.com), Diakses tanggal 2 Mei 2018.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakaita, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Jilid I, Hukum Tanah Nasional*, Cetakan Kelima, Djambatan, Jakaita, 1994.
- Hutagalung Arie S., *Perlindungan Pemilikan Tanah dari Sengketa Menurut Hukum Tanah Nasional*, Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Kansil C.S.T., *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*. Penerbit Aksara Barn, Jakarta, 1998.
- Lubis Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakaita: Mandar Maju, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2001.
- Mabmud Peter, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Pranata Group, 2006.
- Notohamdjojo O., *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta: BPK, 1975.
- \_\_\_\_\_, *Makna Negara Hukum*, Jakarta: BPK, 1970.
- Parlindungan AP., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Patrik Purwahid, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, 2007.
- Salim HS dan Elies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media Group, 2010.
- Simorangkir O.P., *Seluk Beluk Bank Komersial*. Penerbit Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Soekanto Soerjono & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985.
- \_\_\_\_\_, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali, 2006.
- Soekanto Soejono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singknt*, Cet. Ke IV, Jakarta: PT Grafindo Persada, 1994.
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: U1 Press, 1984.
- Soemitro Rony Hanityo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cet. Ke V, 1998.
- Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Diterbitkan Aekelola, Surabaya, 2002.
- Sudrajat Sutardja, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Sumardjono Maria S.W., "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah", Makalah, Seminar Nasional Kebijakan Barn Pendaftaran Tanah September 1997.
- Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.
- Sutamo, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2003.

#### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

#### Website

- Hermanses Rudolf, 2017, Résumé Pendaftaran Tanah Di Indonesia, [seputar-tugas-kuliah.blogspot.com/2017/7/](http://seputar-tugas-kuliah.blogspot.com/2017/7/) Diakses tanggal 2 Mei 2018.
- [http://repositoiy.uma.ac.id/bitstream/123456789/1435/5/138400056\\_File5.pdf](http://repositoiy.uma.ac.id/bitstream/123456789/1435/5/138400056_File5.pdf)
- Parlindungan, 1999. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Tanah.

<https://www.scribd.com> Diakses tanggal 12 Mei 2018.

Rafaka, *Perbandingan HakMilik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan HakPakai*. [mdiiung.blogsoot.co.id/2011/01/perbandingan-hak-milik-hak-guna-usaha.html](http://mdiiung.blogsoot.co.id/2011/01/perbandingan-hak-milik-hak-guna-usaha.html). Diakses tanggal 02 Januari 2018.

Shietra Hety, 2015. *Penyelesaian Sengketa Tanah Dan Sertifikat Ganda Oleh BPN*. <http://thesis-hukum.blogspot.com/> Diakses tanggal 12 Mei 2018.

**Sumber Lain:**

Harsono Soni, Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, Buletin PAP, No. 3/Tahun III, Juni 1997/1998.

Manurung Tagor, Kepada Kantor Pertanahan Minahasa, Manado Post, tanggal 24 Oktober 1997.