

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PENERBITAN
SERTIPIKAT GANDA YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN UTANG
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 124K/PDT/2020)**

Cynthia Carolina, Aad Rusyad Nurdin

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Tujuan pendaftaran tanah pertama kali seharusnya menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah dan perlindungan bagi pihak berkepentingan. Penerbitan sertipikat ganda sebagai sengketa pertanahan mengakibatkan tujuan pendaftaran tanah pertama kali tidak tercapai. Penelitian ini membahas keabsahan status kepemilikan objek sengketa antara sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek serta perlindungan hukum PT. Bank Mandiri Cabang Mataram setelah sertipikat yang digunakan sebagai jaminan utang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan tipologi penelitian berupa eksplanatoris. Hasil penelitian ini adalah keabsahan status kepemilikan objek sengketa antara sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek atas nama IS dengan menggunakan dasar hukum berupa yurisprudensi putusan-putusan hakim sebelumnya yang menjelaskan apabila terjadi penerbitan sertipikat ganda maka sertipikat yang sah adalah sertipikat yang pertama kali terbit. Perlindungan hukum yang diberikan kepada PT. Bank Mandiri Cabang Mataram setelah sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah pertama, perlindungan hukum preventif meliputi menerapkan prinsip kehati-hatian, pembuatan akta dan pendaftaran jaminan. Kedua, perlindungan hukum represif meliputi mediasi, mengajukan gugatan, pemberian ganti kerugian dan memberikan jaminan pengganti.

Kata kunci: Sertipikat Ganda, Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

The purpose of first-time land registration is to guarantee legal certainty for land rights holders and protect interested parties. Issuance of the dual certificate as a land dispute resulted in the purpose of first-time land registration is not achieved. This study discusses the validity of the ownership status of the disputed object between the certificate of ownership rights number 456/Desa Lenek and certificate of ownership rights number 599/Desa Lenek, including the legal protection of PT. Bank Mandiri KCP Mataram after the certificate used as collateral for debt was declared invalid and has no legally binding force based on Supreme Court Decision Number 124K/PDT/2020. The research method used is normative juridical with explanatory research typology. The results of this study are the validity of the ownership status of the disputed object between the certificate of ownership rights number 456/Desa Lenek and the certificate of ownership rights number 599/Desa Lenek issued by the National Land Agency in the name of IS by using the

jurisprudence of previous judges as the legal basis that explain, when the issuance of multiple certificates happens, the valid certificate is the certificate that was first issued. The legal protection provided to PT. Bank Mandiri KCP Mataram after the certificate of ownership rights number 456/Desa Lenek was declared invalid and had no legally binding force: first, preventive legal protection includes applying the precautionary principle, making a deed, and registration of guarantees. Second, repressive legal protection includes mediation, filing a lawsuit, providing compensation, and providing replacement guarantees.

Keywords: Dual Certificate, First-time Land Registration, Legal Protection

1. PENDAHULUAN

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali digunakan untuk menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah setiap warga negara. Pendaftaran tanah diatur sebagaimana Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan diimplementasikan lebih lanjut sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PPPTH), yang dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PPPT). Peraturan-peraturan tersebut menjelaskan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan kegiatan pengumpulan data yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan wilayahnya masing-masing dimana kegiatan diselenggarakan oleh negara atau pemerintah secara teratur dan terus menerus dengan hasil akhir berupa penerbitan tanda bukti kepemilikan tanah.¹ Kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah pengukuran, pembukuan, pendaftaran, peralihan hak atas tanah serta memberikan surat tanda bukti kepemilikan sebagai alat pembuktian yang kuat.² Surat tanda bukti kepemilikan yang diberikan kepada masyarakat sebagai pemilik hak adalah sertipikat. Sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah, memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, dengan konsekuensi bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut seperti melekatkan jaminan kebendaan terhadap tanah, dan lain-lain. Jenis jaminan kebendaan yang dapat dilekatkan terhadap tanah yaitu hak tanggungan atau dahulu hipotek. Hipotek adalah hak kebendaan meliputi benda tidak bergerak yang digunakan untuk jaminan pelunasan perikatan atas sebuah utang dan bukan untuk memberikan kenikmatan dan manfaat atas hak kebendaan tersebut.³ Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), objek jaminan hipotek meliputi pula hak-hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUHT maka jaminan terkait hak-hak atas tanah menggunakan jaminan hak tanggungan, sehingga segala ketentuan mengenai hipotek terhadap hak atas tanah pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisaksti, 2020), hlm. 72.

²Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043, Pasal. 19 ayat (1) dan (2).

³*Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R Tjittrosudibio, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2017), Pasal. 1162.

KUH Perdata) menjadi tidak berlaku.⁴ Hak tanggungan adalah hak jaminan kebendaan terhadap hak atas tanah berikut atau tidak berikut satu kesatuan utuh terhadap tanah yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang terhadap kreditur dan harus dituangkan dalam akta autentik yaitu akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT.⁵

Kedudukan sertipikat ini merupakan alat bukti yang kuat namun tidak mutlak artinya semua yang tercantum di dalam sertipikat harus dianggap benar selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya dalam persidangan, sehingga apabila terdapat pihak ketiga yang dapat membuktikan hak kepemilikannya maka data yang terdapat sebelumnya dapat dinyatakan tidak benar.⁶ Pernyataan tersebut membuka peluang sengketa kepemilikan tanah yang terjadi kedepannya apabila terdapat pihak yang dapat membuktikan bahwa dalam kepemilikan tanah tersebut terdapat hak orang lain. Sengketa kepemilikan tanah tersebut akan berdampak lebih panjang apabila sertipikat yang membebani hak atas tanah tersebut telah dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang. Sengketa tersebut akan memberikan kerugian terhadap kreditur pemegang jaminan.

Salah satu contohnya sengketa kepemilikan tanah adalah sertipikat ganda yang terjadi di wilayah Lombok Timur yang mana sertipikat tersebut telah dijamin kepada bank sebagai jaminan pelunasan utang. Kronologi kasus ini bermula dari sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek yang diperoleh dari jual beli antara BM selaku penjual kepada IS selaku pembeli. Setelah proses jual beli tersebut, IS melakukan pendaftaran pertama kali pada tahun 1986 sehingga terbit sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek terdaftar atas nama IS. Disisi lain, RR melakukan pendaftaran pertama kali pada tahun 1990 sehingga terbit sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek terdaftar atas nama RR. Berdasarkan keterangan para saksi dalam persidangan, RR mendapatkan tanah tersebut setelah melakukan jual beli dari IS pada tahun 1990. Sedangkan, menurut RR bahwa perolehan tanah milik RR didapatkan dari bekas tanah adat dan bukan berasal dari jual beli antara IS dan RR. Permasalahan yang muncul adalah sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek menduduki sebidang tanah yang sama sehingga telah terjadi tumpang tindih hak atas tanah antara RR dan IS.

Permasalahan telah diputus oleh hakim pada tingkat pertama dan kasasi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020 atas kasus sertipikat ganda tersebut bahwa RR merupakan pemegang hak yang sah atas objek sengketa. Hakim juga memutuskan bahwa sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek atas nama IS merupakan sertipikat yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Disisi lain, sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek terdaftar atas nama IS telah menjadi jaminan hutang IS pada PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero). IS melakukan perjanjian utang piutang pada PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) pada tahun 1987 sebelum dilakukan penerbitan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek atas nama RR. Akibatnya, putusan pada tingkat pertama dan kasasi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020 yang menyatakan sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat telah menimbulkan kerugian bagi PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) karena

⁴Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 167-168.

⁵Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", *Notaire* Volume 3 Nomor 2 (Februari 2020), hlm. 153-154.

⁶Estiani dan Adya Paramita Prabandari, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum", *Notarius* Volume 12 Nomor 2 (2019), hlm. 812.

berdampak pada jaminan kebendaan atas utang dari IS. Hakim dalam memutus perkara tersebut tidak memberikan pertimbangan apapun mengenai kedudukan PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) sebagai kreditur pemegang jaminan. IS yang tidak melunasi utangnya kepada PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) sehingga dikategorikan sebagai kredit macet dan sertifikat hak milik nomor 456/Desa Lenek telah dilakukan eksekusi lelang. Eksekusi tersebut mengakibatkan sertifikat hak milik nomor 456/Desa Lenek telah berhasil terjual dan dibeli oleh pihak ketiga pemenang lelang. Putusan dari hakim yang menyatakan sertifikat hak milik nomor 456/Desa Lenek tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat juga berdampak dengan eksekusi lelang yang telah dilakukan sebelum sertifikat hak milik nomor 456/Desa Lenek diputus hakim.

Permasalahan ini menarik untuk diangkat karena salah satu sertifikat yang diputuskan oleh hakim sebagai sertifikat yang tidak sah mengakibatkan PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) selaku pemegang jaminan atas sertifikat tersebut telah dirugikan karena adanya dugaan kelalaian dari Badan Pertanahan Nasional yang telah menerbitkan sertifikat ganda di atas sebidang tanah yang sama dan data-data yang berada di kantor pertanahan tidak terintegrasi dengan baik. Berdasarkan penjelasan tersebut, penulis mengangkat 2 (dua) rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan status kepemilikan objek sengketa berupa penerbitan sertifikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertifikat hak milik nomor 599/Desa Lenek oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) setelah sertifikat hak milik nomor 456/Desa Lenek yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020?

Hakim sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020 mempunyai kesamaan pendapat dengan hakim pada tingkat pertama sehingga pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020 mengikuti pertimbangan hakim pada tingkat pertama. Hakim menggunakan Pasal 32 Ayat (2) PPPT untuk memutus kasus ini. Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PPPT dapat digunakan apabila unsur-unsur dalam pasal tersebut terpenuhi. Hakim dalam putusan tersebut tidak menjelaskan mengenai terpenuhinya unsur-unsur pasal tersebut. Unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang tidak terpenuhi dalam kasus ini adalah unsur sertifikat yang diterbitkan secara sah sehingga mengakibatkan pasal tersebut kurang tepat untuk digunakan. Selain itu, PT. Bank Mandiri Cabang Mataram yang kehilangan haknya atas pelunasan utang seharusnya mendapatkan perlindungan agar PT. Bank Mandiri Cabang Mataram tidak kehilangan haknya.

Pembahasan mengenai permasalahan dalam penelitian ini dijabarkan dalam 3 (tiga) bagian yaitu pendahuluan, pembahasan dan penutup. Bagian pendahuluan membahas latar belakang permasalahan, permasalahan yang diangkat penulis, argumentasi penulis dalam permasalahan dan sistematika penulisan. Bagian pembahasan terdiri dari 2 (dua) pembahasan yaitu pertama mengenai keabsahan status kepemilikan objek sengketa berupa penerbitan sertifikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertifikat hak milik nomor 599/Desa Lenek oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan putusan Mahkamah Agung nomor 124K/PDT/2020, dan kedua mengenai perlindungan hukum bagi PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) setelah sertifikat hak milik nomor 456/Desa Lenek yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor

124K/PDT/2020. Bagian penutup membahas simpulan dari seluruh hasil pembahasan pada penelitian ini dan saran yang diberikan penulis atas analisis hukum terkait.

2. PEMBAHASAN

2.1 Keabsahan Status Kepemilikan Objek Sengketa Berupa Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 456/Desa Lenek Dan Sertipikat Hak Milik Nomor 599/Desa Lenek Oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020

Pendaftaran tanah memiliki tujuan yaitu memberikan kepastian hukum atas kepemilikan sebidang tanah menurut ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA. Pendaftaran tanah yang dilakukan menghasilkan sertipikat yang diberikan kepada pemilik tanah sebagai tanda bukti kepemilikan tanah yang sah terhadap hak atas tanah dan hak-hak lainnya merupakan bukti adanya hak yang melekat pada suatu bidang tanah dan telah dilakukan pembukuan tanah.⁷ Selain itu, sistem hukum adat di Indonesia juga menjamin kepastian hukum melalui penerapan lembaga *rechtverwerking*. Menurut J. Satrio, *rechtsverwerking* adalah pernyataan yang diberikan oleh pemegang hak bahwa pemegang hak tidak menggunakan hak yang telah dimiliki dan merelakan hak tersebut untuk dimiliki orang lain.⁸ Lembaga *rechtsverwerking* merupakan jangka waktu kadaluarsa artinya seseorang dalam jangka waktu tertentu yang tidak mengurus tanahnya sehingga tanah tersebut dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik maka ia tidak dapat menuntut pengembalian atas tanah yang sudah dikuasai oleh orang lain.⁹ Lembaga tersebut bertujuan untuk mengatasi sistem publikasi yang dianut Indonesia dalam pendaftaran tanah dimana pemegang hak atas tanah selalu dimungkinkan menghadapi gugatan yang diajukan oleh pihak lain. Implementasi lembaga *rechtsverwerking* telah dituangkan dalam PPPTH, yang dicabut dengan PPPT sehingga membuktikan bahwa hukum positif Indonesia mengakui eksistensi dari lembaga tersebut.

Lembaga *rechtverwerking* secara khusus tercermin dalam Pasal 32 Ayat (2) PPPT sebagai upaya memberikan kepastian hukum untuk para pihak yang bersengketa atas kepemilikan sebidang tanah. Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PPPT merupakan implementasi dan amanat dari Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA yang menjelaskan pendaftaran tanah menghasilkan surat bukti kepemilikan tanah sebagai alat pembuktian kuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PPPT, sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang berunsur positif yaitu sertipikat merupakan surat tanda bukti yang kuat tetapi tidak mutlak.¹⁰ Pernyataan tersebut bermakna apabila tidak ada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan dan membuktikan sebaliknya maka data yang terdapat dalam sertipikat adalah data yang benar. Selanjutnya, Pasal 32 Ayat (2) PPPT menjelaskan apabila sertipikat sebagai alat bukti kuat yang berisi data fisik dan data yuridis suatu tanah telah diterbitkan secara sah dengan dasar itikad baik dan menguasai secara nyata maka para pihak yang tidak mengajukan penuntutan selama kurun waktu 5 tahun sejak penerbitan sertipikat akan kehilangan haknya untuk mengajukan keberatan

⁷Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal. 1 Angka (20).

⁸J.Satrio, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 28.

⁹Widyarini Indriasti Wardani, "Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Magistra Law Review* Volume 2 Nomor 2 (Juli 2021), hlm. 99.

¹⁰Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 261.

atas penguasaan atau penerbitan sertipikat tersebut.¹¹ Berdasarkan penjelasan tersebut, unsur-unsur yang terkandung dalam pasal 32 ayat (2) PPPT terdiri dari sertipikat telah diterbitkan secara sah, diperoleh dengan itikad baik, dikuasai secara nyata dan penuntutan maksimal 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertipikat.

Umumnya, tidak ada bidang tanah yang berada dalam posisi yang sama tetapi pendataan tanah yang lemah dapat menyebabkan bidang tanah seolah-olah memiliki posisi yang sama. Hakim harus membuktikan manakah data fisik dan data yuridis yang mencantumkan keterangan yang benar apabila terjadi penerbitan sertipikat ganda tersebut. Hakim pada kasus ini memutuskan dalam tingkat pertama dan kasasi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020 yaitu menyatakan RR adalah pemilik yang sah atas objek sengketa berdasarkan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek dan menyatakan sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek milik IS adalah sertipikat yang tidak sah. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut menggunakan dasar hukum Pasal 32 ayat (2) PPPT. Majelis hakim berpendapat bahwa RR memiliki alas hak yang kuat untuk menguasai dan menggarap tanah obyek sengketa karena di samping proses penerbitan sertipikat hak milik tersebut telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, juga karena tidak adanya keberatan-keberatan tertulis secara resmi dari pihak-pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat hak milik tersebut. Hakim memutus perkara tersebut berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PPPT tetapi pasal 32 ayat (2) tersebut dapat digunakan apabila perkara yang diputus oleh hakim telah memenuhi unsur-unsur pasal tersebut. Unsur-unsur dalam Pasal 32 Ayat (2) PPPT apabila dikaitkan dengan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020 dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Penerbitan dilakukan secara sah

Penerbitan dinyatakan sah apabila dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah meliputi persyaratan, prosedur dan kewenangan penerbitan. Pertama adalah dokumen-dokumen persyaratan. Sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek merupakan sertipikat yang diterbitkan pada saat PPPTH masih berlaku sehingga persyaratan-persyaratan yang diajukan menggunakan dasar hukum PPPTH. Sebelum sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dikonversi menjadi sertipikat, IS memperoleh tanah tersebut melalui jual beli yang dilakukan dengan BM selaku pemilik tanah. Setelah jual beli tersebut, persyaratan pendaftaran pertama kali yang harus diajukan IS setidaknya meliputi bukti kepemilikan tanah (seperti Kohir C atau sejenisnya), akta pemindahan hak berupa akta jual beli, kartu tanda penduduk setiap pihak, surat keterangan tanah belum bersertipikat, surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan tanah tidak sengketa, bukti pembayaran ipeda. Bukti tertulis yang diberikan oleh IS untuk menerbitkan sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek ditinjau dari fakta-fakta persidangan adalah akta pemindahan hak berupa akta jual beli dan buku tanah *Letter C*. Jual beli yang dilakukan oleh BM dan IS dibuktikan dengan adanya surat jual beli yaitu surat keterangan jual beli tanah pertanian tertanggal 1 Maret 1985 antara BM selaku penjual dengan IS selaku pembeli. Kedudukan jual beli dalam sebuah perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata apabila dikaitkan dengan akta pemindahan hak yang dibuat oleh IS dan BM maka akta tersebut telah memenuhi unsur Pasal

¹¹Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal. 32 ayat (2).

1320 KUH Perdata sehingga akta yang diajukan sebagai dasar hak lama pada tahapan ini merupakan akta pemindahan hak yang sah. Bukti tertulis kedua adalah buku tanah *Letter C*. Fakta persidangan tidak ada yang menyinggung mengenai buku tanah *Letter C* tetapi hal ini didapatkan dari isi gugatan yang disampaikan oleh RR dimana RR mengakui pada buku tanah *Letter C* yang digunakan oleh RR dan IS dalam pendaftaran pertama kali merupakan buku tanah *Letter C* yang berbeda.

Sedangkan, sebelum sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek dikonversi menjadi sertipikat, RR menjelaskan bahwa RR memperoleh tanah tersebut sebagai bekas tanah adat tetapi RR tidak menjelaskan bagaimana cara perolehan tanah tersebut sebelumnya. Pertanyaan yang muncul adalah apakah RR memiliki tanah tersebut sebelum berlakunya UUPA atau setelah UUPA. Kepemilikan bekas tanah adat memiliki makna bahwa RR seharusnya sudah memiliki dan menguasai tanah tersebut sebelum berlakunya UUPA dimana setelah UUPA berlaku maka bekas tanah adat dikonversi menjadi hak milik. Bukti-bukti yang dihadirkan oleh RR dalam persidangan sebagai bukti kepemilikan tanah adalah sertifikat hak milik nomor 599/Desa Lenek dan surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan Denpasar. Berdasarkan bukti-bukti tersebut, hakim menyatakan dalam pertimbangannya bahwa hanya bukti P-1 (sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek) yang dianggap sebagai akta autentik yang sah. Sedangkan, bukti T-1 (sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek) tidak dianggap sebagai akta autentik yang sah. Suatu akta autentik yang sah harus dinilai dari perolehan hak yang dilakukan sebelum sertipikat tersebut terbit. Pembahasan sebelumnya menjelaskan bahwa RR memperoleh tanah tersebut karena kepemilikan dari bekas tanah adat. Kepemilikan tersebut dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan Denpasar. Surat keterangan tanah (SKT) adalah surat keterangan mengenai objek atau tanda bukti atas kepemilikan tanah yang dibuat atau diterbitkan oleh kantor kelurahan atau desa atas permohonan yang diajukan masyarakat.¹² Sedangkan, SKT yang diajukan oleh RR diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak sehingga apabila dikaitkan dengan makna SKT sebelumnya maka dapat disimpulkan SKT yang diajukan RR tidak bisa serta merta digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan karena diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak bukan oleh Kepala Desa/Lurah. Hal ini sejalan dengan Pasal 3 Huruf b Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah (selanjutnya disebut PMPAPT) yang merupakan peraturan yang digunakan pada saat penerbitan sertipikat RR. Pasal tersebut menjelaskan bahwa surat keterangan tanah harus diterbitkan oleh kepala desa yang dikuatkan dengan asisten wedana.¹³ Berdasarkan penjelasan tersebut, bukti SKT yang digunakan oleh RR tidak dapat membuktikan perolehan hak yang berasal dari bekas tanah adat. Selanjutnya, fakta yang muncul pada persidangan melalui keterangan beberapa saksi yaitu saksi AY, saksi AM dan saksi SK menjelaskan bahwa RR mendapatkan tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dilakukan RR

¹²Muhammad Nadzir dan Suwandi, "Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah", *Jurnal De Facto* Volume 4 Nomor 1 (Juli 2017), hlm. 51.

¹³Kementerian Pertanian Dan Agraria, *Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah*, PMPA No. 2 Tahun 1962, Pasal. 3 huruf b.

dengan IS pada tahun 1989. Korelasi yang muncul bahwa keterangan yang diberikan RR dalam gugatan dan keterangan yang diberikan para saksi dalam persidangan menjelaskan bahwa RR menguasai tanah tersebut pada sekitar tahun 1988 hingga 1989. Pertanyaan selanjutnya adalah bagaimana cara RR memperoleh tanah tersebut. Para saksi-saksi telah menjelaskan bahwa RR memperoleh tanah tersebut melalui jual beli dengan IS tetapi RR membantah hal tersebut namun pembatahan yang dilakukan oleh RR tidak didukung oleh bukti-bukti lain. Keterangan para saksi tersebut diakui oleh hakim sehingga hakim memasukkan keterangan saksi tersebut dalam pertimbangannya. Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut, kesimpulan yang dapat ditarik bahwa RR memperoleh tanah tersebut bukan berasal dari bekas tanah adat yang sudah dikuasai dari dulu tetapi melalui proses jual beli. Idealnya, RR yang memperoleh tanah melalui jual beli seharusnya melampirkan akta jual beli dan akta tersebut harus memenuhi syarat sah perjanjian agar akta tersebut dianggap sah dan harus dibuktikan dengan alat bukti tertulis. Selain itu, persyaratan pendaftaran pertama kali yang seharusnya diajukan RR setidaknya meliputi bukti kepemilikan tanah (seperti Kahir C atau sejenisnya), akta pemindahan hak berupa akta jual beli, kartu tanda penduduk setiap pihak, surat keterangan tanah belum bersertipikat, surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan tanah tidak sengketa, bukti pembayaran ipeda. Akta pemindahan hak yang seharusnya dilampirkan oleh RR dalam pendaftaran pertama kali juga harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat untuk mengikat diri dalam perjanjian, cakap, suatu hal tertentu dan kausa yang halal.¹⁴ Selanjutnya, jika dikaitkan antara akta jual beli yang seharusnya dijadikan salah satu bukti perolehan tanah melalui jual beli antara RR dan IS dengan Pasal 1320 KUH Perdata, akta tersebut merupakan akta yang cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat subjektif khususnya pada kesepakatan para pihak yang mengakibatkan perjanjian jual beli antara RR dan IS menjadi dapat dibatalkan.

Kedua adalah prosedur pendaftaran tanah pertama kali. Penerbitan sertipikat dapat dinyatakan sah jika para pihak memperoleh sertipikat sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah pertama kali. Keabsahan penerbitan sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek harus dinilai dan diidentifikasi terlebih dahulu dari kegiatan pendaftaran tanah pertama kali ketika para pihak mengajukan permohonan. Kegiatan pendaftaran pertama kali tersebut terdiri dari pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen.¹⁵ Penjelasan mengenai korelasi-korelasi antara kegiatan pendaftaran pertama kali dan kasus tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Rangkaian kegiatan yang dilakukan pada tahap ini yaitu melakukan pengukuran dan pemetaan. Tahap ini penerbitan sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek dilakukan pembuatan peta dasar pendaftaran tanah, penetapan batas-batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan setiap bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat

¹⁴*Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Pasal. 1320.

¹⁵Harsono, *Hukum Agraria....*, hlm. 487.

ukur.¹⁶ Secara umum, tahap ini mengidentifikasi tanah dengan melakukan studi lapangan langsung dengan melakukan pemetaan dan pengukuran tanah serta menuangkannya dalam bentuk informasi dengan membuat daftar tanah dan surat ukur. Rangkaian kegiatan ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dan apabila dikaji lebih lanjut, pada tahap ini seharusnya sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek yang terbit pertama kali sudah terdapat batas-batas tanah yang terintegrasi dengan data yang terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional, sehingga ketika sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek akan dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik maka sudah terlihat bahwa terdapat sertipikat lain yang terbit lebih dahulu yang mana memiliki data fisik yang sama dengan pengajuan permohonan sertipikat kedua tersebut.

- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak. Data yuridis membahas status tanah dan satuan rumah susun terdaftar, pemilik tanah dan hak-hak lainnya. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis tersebut berdasarkan dengan bukti-bukti dari konversi hak-hak lama atau konversi hak-hak baru. Ketentuan yang digunakan pada saat penerbitan objek sengketa tersebut adalah PPPTH karena hak-hak tanah yang ingin dilakukan penerbitan telah ada sebelum PPPT disahkan sehingga ketentuan pembuktiannya menggunakan ketentuan hak-hak lama. Konversi hak-hak lama dibuktikan dengan adanya bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan pihak yang memiliki kewenangan. Bukti kepemilikan tanah tersebut diatur dalam Pasal 3 Huruf a PMPAPT yang menjelaskan bahwa permohonan konversi hak-hak atas tanah yang tidak diuraikan dalam surat hak tanah dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan menyertakan tanda bukti haknya berupa bukti surat pajak hasil bumi/*verponding* Indonesia atau surat pemberian hak lainnya yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.¹⁷ Selain bukti kepemilikan tanah, PMPAPT juga menjelaskan bukti lain sebagaimana Pasal 3 Huruf b PMPAPT yaitu surat keterangan kepala desa. Selanjutnya, tanah yang telah beralih kepemilikan apabila akan melakukan pendaftaran pertama kali harus melampirkan akta pemindahan hak sebagaimana Pasal 19 PPPTH bahwa setiap pemindahan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Selain itu, bukti-bukti dalam pendaftaran tanah digolongkan menjadi 3 (tiga) kemungkinan sehingga dapat dinilai kebenarannya, yaitu:¹⁸

- 1) Bukti tertulis lengkap maka tidak memerlukan bukti lain;
- 2) Bukti tertulis hanya sebagian maka diperkuat dengan keterangan saksi;
- 3) Bukti tertulis yang tidak ada maka diganti dengan keterangan saksi.

Pertama, sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek atas nama IS diterbitkan berdasarkan akta pemindahan hak dan buku tanah *Letter C* apabila ditinjau dari fakta-fakta persidangan. Sebagaimana pembahasan sebelumnya bahwa akta pemindahan hak tersebut telah terbukti berdasarkan surat jual beli dan keterangan saksi-saksi sehingga pembuktian yang diberikan telah memenuhi

¹⁶*Ibid*, hlm. 488.

¹⁷Kementerian Pertanian Dan Agraria, *Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah*, Pasal. 3 huruf a.

¹⁸Harsono, *Hukum Agraria* ..., hlm. 494-495.

pembuktian yang dapat dinilai kebenarannya. Buku tanah *Letter C* atas nama IS dalam persidangan tidak terdapat bukti tertulis yang dapat membenarkan hal tersebut tetapi buku tanah *Letter C* tersebut diakui kebenarannya oleh IS dan RR. Selanjutnya, sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek atas nama RR melakukan pendaftaran pertama kali dengan dasar berupa buku *Letter C*. Hal ini disimpulkan dari pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa RR telah melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sah dan sesuai prosedur hukum. Disisi lain, RR memberikan dalil bahwa buku *Letter C* tersebut didapatkan dari bekas tanah adat sejak tahun 1988. Berdasarkan penjelasan sebelumnya, fakta-fakta persidangan menunjukkan bahwa RR memperoleh tanah tersebut tidak langsung dari bekas tanah adat yang sudah dimiliki dari dahulu tetapi melalui jual beli antara RR dan IS, yang mana akan diuraikan sebagai berikut:

- 1) Bukti-bukti petunjuk. Bukti yang dimaksud adalah surat keterangan tertanggal 8 September 2014 atas nama L. AGUS GEDE sebagai petugas pemungut pajak bumi dan bangunan yang menerangkan bahwa tanah yang terletak di Subak Omba Desa Lenek Daya sesuai dengan data dalam Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) tercantum atas nama BM dan pada bulan Juli 2012 telah dimutasi menjadi atas nama RR dengan dasar sertifikat hak milik nomor 599 dan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Desa Lenek Daya Kecamatan Aimel atas nama BM. Bukti pemungutan pajak tersebut menjelaskan bahwa nama wajib pajak sebelumnya adalah BM dimana BM adalah penjual tanah yang melakukan jual beli tanah dengan IS. Fakta tersebut menjelaskan bahwa RR tidak memiliki tanah tersebut dari dahulu atau sebelum UUPA berlaku tetapi memperoleh tanah tersebut dari orang lain yang telah memiliki tanah sebelum UUPA berlaku.
- 2) Keterangan saksi-saksi yaitu saksi AY, saksi AM dan saksi SK menjelaskan bahwa RR mendapatkan tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dilakukan RR dengan IS.

Selain bukti-bukti tersebut, RR memberikan bukti lain untuk mendukung dalilnya yaitu surat keterangan yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Inspeksi Pajak Bumi dan Bangunan Denpasar Kantor Dinas Luar Tk. II Selong tertanggal 28 Maret 1988 yang menerangkan bahwa tanah atas nama RR pipil nomor 1323 adalah benar tercatat dalam buku *Letter C* Desa Lenek Nomor 41 Kecamatan Aikmel serta pada persil nomor 28 dan belum pernah dilakukan mutasi.¹⁹ Bukti tersebut tidak dapat memberikan pembuktian secara pasti karena dikeluarkan pada tanggal 28 Maret 1988 dimana pada tahun tersebut merupakan tahun yang diduga sebagai tahun perolehan tanah yang dilakukan RR. Atas dasar tersebut, bukti SKT tersebut tidak dapat menjelaskan bahwa RR telah memiliki tanah dari dulu. Selain itu, bukti tersebut tidak didukung oleh keterangan saksi-saksi dalam persidangan. Bukti yang hanya sebagian dan tidak didukung oleh keterangan saksi mengakibatkan seharusnya bukti-bukti tersebut tidak dapat dinilai kebenarannya. Pembuktian yang diutamakan (primer) pada persidangan perdata adalah pembuktian tertulis sehingga apabila dikaitkan dengan perolehan tanah milik RR maka tidak dapat diketahui secara pasti perolehan yang

¹⁹Pengadilan Negeri Selong, Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 81/Pdt.G/2018/PN.Sel, hlm. 27.

sebenarnya, tetapi merujuk pada bukti-bukti petunjuk dan keterangan para saksi maka perolehan tanah RR dapat disimpulkan telah diperoleh melalui jual beli dengan IS.

Setelah para pihak mengajukan bukti-bukti tertulis tersebut, kebenaran bukti-bukti dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti data yuridis terhadap bidang tanah yang bersangkutan. Sebelumnya, tahapan pengumpulan dan pengolahan pada data fisik telah diketahui adanya indikasi tumpang tindih penerbitan sertipikat maka saat melakukan penelitian terhadap data yuridis akan lebih terlihat siapakah pemegang hak atas sertipikat pertama yang terbit dan apakah terdapat jaminan yang dibebani terhadap sertipikat tersebut. Seharusnya hal tersebut terjadi pada saat pengajuan penerbitan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek oleh RR karena sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek telah terdaftar atas nama IS dan telah dijaminkan kepada PT. Bank Mandiri Cabang Mataram sebagai pelunasan utang IS. Setelah data yuridis dikumpulkan, diolah dan ditemukan tidak adanya permasalahan, tahapan selanjutnya adalah pembukuan hak yang memuat data yuridis dan data fisik serta surat ukur yang tercatat pada tahapan pengolahan data fisik. Pembukuan hak ini sebagai tanda bahwa hak atas tanah telah terdaftar.

- c. Penerbitan sertipikat. Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan sah yang diterbitkan untuk diberikan kepada pemegang hak atas tanah. RR dan IS pada tahap ini telah mendapatkan sertipikat masing-masing setelah mengajukan pendaftaran pertama kali yaitu sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek atas nama RR dan sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek atas nama IS.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis. Penyajian ini bertujuan untuk memberikan informasi atau keterangan kepada para pihak berkepentingan.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen. Seluruh dokumen yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran akan disimpan oleh kantor pertanahan setempat.

Ketiga adalah wewenang penerbitan. Wewenang dalam penerbitan sertipikat dilakukan Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek merupakan sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dimana RR dan IS dapat menunjukkan bukti tertulis berupa sertipikat-sertipikat tersebut telah diterbitkan secara sah. Berdasarkan penjelasan tersebut, unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT mengenai penerbitan telah dilakukan secara sah merupakan unsur yang tidak terpenuhi dalam Pasal 32 ayat (2) PPPT.

2. Diperoleh dengan itikad baik. Perolehan hak atas tanah dengan itikad baik dapat diidentifikasi melalui bagaimana perbuatan hukum yang dilalui oleh pemilik hak. Fakta persidangan tidak ditemukan secara pasti mengenai cara perolehan hak oleh RR. Menurut penjelasan sebelumnya, perolehan hak oleh RR dapat diasumsikan melalui jual beli berdasarkan keterangan yang diberikan oleh saksi-saksi persidangan. Itikad baik dari RR dalam jual beli dapat dilihat dari penelitian yang dilakukan oleh RR sebelum melakukan jual beli. Saksi AY selaku orang yang melakukan pengurusan terhadap tanah tersebut menjelaskan bahwa ketika jual beli yang dilakukan oleh RR dan IS berlangsung tidak ditemukan adanya bukti mengenai tanah yang telah dijaminkan kepada PT. Bank Mandiri Cabang Mataram. Keterangan tersebut diperkuat oleh keterangan saksi AA, saksi AT, dan saksi AD. Berdasarkan hal-hal tersebut, perolehan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek milik RR dikategorikan sebagai perolehan dengan itikad baik. Orang yang tidak menemukan

adanya cacat pada objek maka orang tersebut dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik yang memenuhi unsur itikad baik subjektif.²⁰ Selain itu, RR baru mendapatkan pemberitahuan adanya sertipikat ganda setelah objek jaminan telah dilelang oleh KPKNL. Selanjutnya, proses jual beli antara RR dan IS telah memenuhi unsur terang dan tunai serta memenuhi syarat materiil jual beli. Unsur terang dapat diidentifikasi dari jual beli yang dilakukan oleh kepala desa dan dihadiri oleh para pihak serta saksi-saksi. Unsur tunai dapat diidentifikasi dari penyerahan objek jual beli dan kompensasi sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) yang dilakukan secara bersamaan oleh RR dan IS. Selain itu, syarat jual beli dapat dibedakan menjadi 2 (dua) syarat yaitu syarat materiil yang terdiri dari subjek berupa penjual maupun pembeli merupakan pihak yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum dan objek berupa objek yang tidak terdapat sengketa, serta syarat formil yang terdiri dari jual beli yang dibuktikan dengan pembuatan akta di hadapan PPAT.²¹

3. dikuasai secara nyata. Penguasaan secara nyata pada faktanya sudah dilakukan oleh RR sejak tahun 1990 melalui pengurusan dan pengelolaan yang dilakukan oleh RR melalui pegawainya yaitu Amaq Yusuf.
4. Penuntutan maksimal 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertipikat. IS selaku pihak yang memiliki kepentingan seharusnya melakukan penuntutan maksimal 5 (lima) tahun sejak RR menerbitkan sertipikat. Kesempatan ini tidak digunakan oleh IS sehingga IS tidak mengajukan penuntutan terhadap penerbitan sertipikat yang dilakukan RR.

Berdasarkan penjelasan mengenai korelasi antara unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT dengan kasus yang terjadi, kesimpulan yang dapat diambil bahwa penggunaan Pasal 32 Ayat (2) PPPT merupakan penggunaan yang kurang tepat. Pernyataan tersebut sejalan dengan unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang tidak terpenuhi secara kumulatif. Pasal tersebut dapat digunakan apabila unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT dapat dipenuhi. Unsur yang tidak terpenuhi adalah unsur pertama yaitu sertipikat yang diterbitkan secara sah. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, penerbitan sertipikat yang sah adalah penerbitan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi persyaratan, prosedur dan wewenang penerbitan. Hakim pada kasus ini hanya berfokus pada penguasaan secara nyata dan IS yang tidak melakukan penuntutan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertipikat oleh RR, tetapi hakim tidak melihat terpenuhinya unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang dirujuknya.

Sengketa penerbitan sertipikat ganda antara sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek merupakan bukti adanya penerbitan sertipikat yang cacat administrasi. Cacat administrasi tersebut terlihat dari persyaratan dan prosedur pada saat pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh RR tidak dijalankan dengan teliti oleh Badan pertanahan Nasional. Salah satu jenis sengketa pertanahan yang mengandung cacat administrasi adalah tumpang tindih hak atas tanah dan kesalahan proses dalam penerbitan hak atas tanah serta pendaftaran hak sebagaimana Pasal 35 Huruf a dan i Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang

²⁰Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), hlm. 190.

²¹Yadzka Nafis, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Solok (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826K/PDT/2014)", (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta, 2020), hlm. 93.

Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.²² Cacat administrasi pada penerbitan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek diidentifikasi melalui bukti perolehan hak atas tanah oleh RR tidak dijelaskan dalam persidangan yaitu perolehan bekas hak tanah adat. RR menjelaskan bahwa tanah tersebut diperoleh dari bekas tanah adat tetapi bukti yang muncul dipersidangan bahwa tanah tersebut diperoleh dari jual beli dengan IS dan bukan melalui perolehan yang sudah lama. Selain itu, jual beli yang dilakukan IS dan RR apabila perolehan tanah RR melalui jual beli juga mengandung cacat hukum karena unsur sepakat tidak terpenuhi karena adanya cacat kehendak yang diakibatkan dari penipuan oleh IS. Selain itu, cacat administrasi juga diidentifikasi melalui kesalahan dalam proses penerbitan sertipikat dan pendaftaran hak. Kesalahan tersebut diidentifikasi dari adanya kelalaian Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan proses pendaftaran pertama kali atau lemahnya data-data yang terdapat dalam Badan Pertanahan Nasional. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional seharusnya sudah dapat mengidentifikasi adanya tumpang tindih hak atas tanah berdasarkan atas pengumpulan data fisik dan data yuridis pada saat penerbitan sertipikat yang diajukan RR. Unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang tidak terpenuhi dan adanya cacat administrasi mengakibatkan putusan hakim yang menyatakan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek adalah sertipikat yang sah menjadi putusan yang kurang tepat. Selain itu, penyebab terbitnya sertipikat ganda atas sebidang tanah disebabkan oleh beberapa faktor yaitu pemilik tanah yang tidak mengelola tanahnya, pemilik tanah untuk menerbitkan sertipikat baru, data-data bidang tanah terdaftar maupun belum terdaftar yang lemah, dan pemerintah sekitar baik kelurahan atau desa yang tidak memiliki data valid atas tanah yang bersertipikat.²³

Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang tidak digunakan oleh hakim dalam mengambil keputusan atas sengketa tanah juga pernah diterapkan dalam putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap karena unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang tidak terpenuhi secara kumulatif. Putusan-putusan tersebut meliputi:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2774K/PDT/2010. Hakim dalam putusan ini tidak menggunakan Pasal 32 Ayat (2) PPPT karena penerbitan sertipikat yang dilakukan salah satu pihak bukan merupakan haknya sehingga perolehan hak tersebut tidak sah. Berdasarkan hal tersebut, Pasal 32 Ayat (2) PPPT tidak dapat digunakan karena terdapat salah satu unsur yang tidak terpenuhi.
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3189K/PDT/2012. Hakim dalam putusan ini membatalkan putusan sebelumnya yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 147/Pdt.G/2011/PN.Tng dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 30/PDT/2012/PT.Btn yang menggunakan Pasal 32 Ayat (2) PPPT sebagai dasar pertimbangan dalam memutus perkara ini. Pertimbangan hakim tingkat kasasi dalam memutus perkara ini adalah “apabila terdapat 2 (dua) bukti yang sama kuatnya tentang kepemilikan atas tanah, maka harus dilihat asal perolehannya mana perolehan hak tersebut yang sah.”²⁴ Pasal 32 Ayat (2) PPPT tidak dipergunakan karena perolehan hak atas tanah salah satu pihak dianggap tidak sah sehingga tidak memenuhi unsur-unsur pasal tersebut secara kumulatif.

²²Kementerian Agraria Dan Tata Ruang, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*, PMATRBN No. 21 Tahun 2020, Pasal 35 huruf a dan i.

²³Santoso, *Perolehan Hak Atas....*, hlm. 8-9.

²⁴Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3189K/PDT/2012, hlm. 41.

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2779K/PDT/2015. Hakim dalam putusan ini tidak menggunakan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PPPT untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Pertimbangan hakim dalam sengketa tersebut bahwa perolehan tanah yang dilakukan oleh MN dan JM tidak berlandaskan hukum atau tidak jelas karena tidak ada bukti peralihan hak milik. Selain itu, MN dan JM terbukti mempunyai itikad buruk kepada ZN. Berdasarkan hal tersebut, Pasal 32 Ayat (2) PPPT tidak dapat digunakan karena tidak memenuhi unsur-unsur pasal tersebut secara kumulatif.
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 610K/PDT/2017. Hakim dalam putusan ini tidak menggunakan Pasal 32 Ayat (2) PPPT untuk menyelesaikan sengketa. Pertimbangan hakim dalam sengketa tersebut bahwa perolehan tanah yang dilakukan oleh IA dan kawan-kawan merupakan perolehan yang tidak sah. Perolehan tanah yang dilakukan oleh IA dan lain-lain melalui proses pembebasan tanah, tetapi pernyataan tersebut tidak didukung oleh bukti yang kuat. Berdasarkan hal tersebut, Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang dimintakan oleh IA dan lain-lain tidak dapat diterapkan karena tidak memenuhi unsur-unsur pasal tersebut secara kumulatif.

Berdasarkan hal tersebut, hakim mempunyai kapasitas untuk menilai apakah Pasal 32 Ayat (2) PPPT dapat diterapkan dalam kasus sengketa tanah. Pernyataan tersebut sejalan dengan pendapat Boedi Harsono bahwa kewenangan penerapan Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang masih berbentuk peraturan pemerintah diberikan kepada hakim yang mengadili perkara untuk menilai dan mempertimbangkan apakah syarat-syarat penerapannya telah terpenuhi dan menimbang kepentingan antara para pihak yang sedang bersengketa.²⁵

Penerapan Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang dilakukan oleh hakim pada dasarnya tidak memberikan kepastian hukum karena unsur-unsur dalam pasal tersebut tidak terpenuhi secara kumulatif. Akibat dari tidak terpenuhinya unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT adalah pasal tersebut tidak dapat diterapkan dalam sengketa sertipikat ganda ini. Hakim dalam memutuskan siapakah pemegang hak yang sah dan sertipikat manakah yang dapat dinyatakan sah dapat merujuk pada yurisprudensi yaitu putusan-putusan hakim terdahulu yang menjatuhkan putusan atas kasus yang sama. Yurisprudensi yang dapat dirujuk adalah:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 976K/PDT/2015. Hakim dalam putusan tersebut berpendapat “bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat autentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum.”²⁶
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 290K/PDT/2016. Hakim dalam putusan tersebut berpendapat “bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.”²⁷
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 734PK/PDT/2017. Hakim dalam putusan tersebut berpendapat “bahwa jika ditemukan adanya 2 akta otentik maka berlaku kaedah sertifikat yang terbit lebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum”.²⁸

Akibat Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang tidak dapat digunakan dan berdasarkan putusan-putusan tersebut, hakim dalam memutuskan perkara pada kasus ini dapat menilai dari siapakah yang pertama kali melakukan pendaftaran tanah. Pemegang hak pertama yang

²⁵Harsono, *Hukum Agraria....*, hlm. 482.

²⁶Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor 976K/PDT/2015, hlm. 24.

²⁷Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor 290K/PDT/2016, hlm. 28.

²⁸Mahkamah Agung, Putusan Mahkamah Agung Nomor 734K/PDT/2017, hlm. 35.

melakukan pendaftaran tanah pertama kali dan penerbitan sertipikat atas sebidang tanah tersebut adalah IS sebagai pemegang sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek. Berdasarkan pembahasan-pembahasan tersebut, penerbitan sertipikat yang sah antara sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek adalah sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek atas nama IS. Hakim dalam putusan ini akan memberikan kepastian hukum apabila merujuk pada putusan-putusan hakim terdahulu.

2.2 Perlindungan Hukum Bagi PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) Setelah Sertipikat Hak Milik Nomor 456/Desa Lenek Yang Digunakan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020

Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 124K/PDT/2020 memutuskan bahwa sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek atas nama IS merupakan sertipikat yang tidak sah tidak dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Penjatuhan putusan yang dilakukan oleh hakim pada putusan ini baik dari tingkat pertama hingga tingkat kasasi tidak mempertimbangkan kedudukan pihak yang berkepentingan lainnya selain RR dan IS. Pihak yang berkepentingan terhadap objek sengketa adalah PT. Bank Mandiri Cabang Mataram selaku kreditur pemegang jaminan kebendaan atas sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek. Berdasarkan hal tersebut, PT. Bank Mandiri Cabang Mataram berhak mendapatkan perlindungan atas hak-haknya. Bentuk perlindungan hukum tersebut dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Perlindungan preventif. Perlindungan jenis ini adalah perlindungan yang diberikan kepada rakyat dalam bentuk pengajuan keberatan atas keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Perlindungan ini juga dapat dilaksanakan melalui upaya-upaya yang dilakukan para pihak untuk meminimalisir kerugian yang terjadi kedepannya. Bentuk perlindungan secara preventif yang dapat dilakukan oleh perbankan yaitu :
 - a. Menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan analisis terhadap pengajuan kredit maupun jaminannya. Hal ini merupakan kewajiban bagi perbankan sebelum memberikan kredit kepada calon debitur sebagaimana Pasal 8 Ayat 1 UUPER yang menjelaskan kewajiban bank untuk melakukan analisis mengenai kemampuan calon debitur dalam melunasi utangnya.²⁹ Kewajiban ini digunakan untuk menghindari kerugian bagi perbankan terhadap pemberian kredit kepada calon debitur. Langkah-langkah yang dapat dilakukan oleh perbankan sebelum pemberian kredit dan pelekatan jaminan sebagai berikut:³⁰
 1. Pengikatan yaitu memastikan kepada kantor pertanahan mengenai bisa atau tidaknya pelekatan terhadap jaminan tersebut.
 2. Penilaian yaitu melakukan penilaian meliputi nilai pasar wajar, nilai likuidasi proyeksi nilai likuidasi dan proyeksi pasar wajar.
 3. Pengamanan yaitu memastikan bahwa jaminan dapat dilekatkan secara aman atau tidak menimbulkan sengketa kedepannya.

²⁹Indonesia, *Undang Undang Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN Nomor 182, TLN Nomor 3790, Pasal. 8 Ayat (1).

³⁰Wawancara dengan Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) Bank Rakyat Indonesia Cabang Bengkulu, Huzaifah Hafiz pada 11 Oktober 2021 di Bengkulu.

4. Penguasaan yaitu memastikan perbankan dapat menguasai jaminan hingga pelunasan kredit.
 5. Pemanfaatan yaitu memastikan jaminan tidak digunakan untuk hal-hal yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia.
- b. Pembuatan perjanjian kredit dan jaminan dengan penambahan klausul-klausul tertentu. Bentuk perjanjian kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:³¹
1. Perjanjian kredit dibawah tangan atau akta dibawah tangan. Perjanjian ini dibuat antara bank selaku kreditur dan debitur tanpa perantara notaris. Perjanjian jenis ini hanya berkedudukan sebagai akta dibawah tangan.
 2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris. Perjanjian ini dilakukan antara bank selaku kreditur dan debitur yang dibuat di hadapan notaris. Kedudukan perjanjian jenis ini adalah akta autentik yaitu akta yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.

Notaris adalah pejabat umum memiliki wewenang untuk membuat akta autentik sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.³² Peran notaris dalam perkreditan adalah pembuatan akta kredit dan penyuluhan hukum. Notaris dalam membuat akta perjanjian kredit memiliki kewajiban untuk menjamin kebenaran atas kesepakatan yang telah disepakati para pihak. Kesepakatan dalam akta perjanjian kredit meliputi pula jaminan yang diberikan kepada bank dengan tujuan agar debitur memenuhi janjinya untuk membayar kredit dengan lancar.³³ Selain itu, notaris juga menjamin adanya kepastian hukum dimana dengan dituangkannya kesepakatan dalam akta autentik maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga tidak memerlukan alat bukti lain untuk membuktikan kebenarannya. Peran notaris selanjutnya dalam perkreditan adalah penyuluhan hukum kepada para pihak. Penyuluhan tersebut bertujuan agar perjanjian kredit yang dibuat tidak menyalahi peraturan perundang-undangan. Selain itu, perbankan dalam perjanjian kredit juga dapat mencantumkan klausul-klausul yang digunakan untuk melindungi hak-hak perbankan diantaranya yaitu:³⁴

1. Bank dalam keadaan tertentu dapat melakukan penagihan sewaktu-waktu apabila debitur dinyatakan pailit, di bawah pengampuan, dan lain-lain;
2. Debitur menyerahkan benda sebagai jaminan dalam pelunasan utangnya
3. Bank dapat melakukan tindakan-tindakan tertentu yang diperlukan berkaitan dengan jaminan seperti memasang pengumuman mengenai objek sedang menjadi agunan bank
4. Ketentuan mengenai eksekusi jaminan

Setelah pembuatan perjanjian kredit, untuk memastikan bahwa debitur dapat melunasi utangnya maka dibutuhkan sebuah objek yang digunakan sebagai jaminan pelunasan utang debitur. Jaminan tersebut dituangkan dalam suatu

³¹Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: s.n, 2012), hlm. 31.

³²Indonesia, *Undang Undang Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Nomor 3 Tahun 2014, TLN Nomor 5891, Pasal. 1 angka (1).

³³Dinda Mei Yani Hasibuan, "Peran Notaris Dalam Hal Kaitannya Dengan Pemberian Fasilitas Kredit Pada Bank Untuk Proses Pemasangan Hak Tanggungan", *Jurnal Lex Justitia* Volume 2 Nomor 1 (Januari 2020), hlm. 18.

³⁴Wawancara dengan Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) Bank Rakyat Indonesia Cabang Bengkulu.

perjanjian jaminan sebagai perjanjian khusus antara bank, debitur atau pihak ketiga mengenai kesanggupan debitur dalam melunasi utang.³⁵ Tujuannya adalah memberikan rasa keamanan dan kepastian hukum bagi kreditur agar debitur menaati isi perjanjian kredit.³⁶ Perjanjian jaminan yang dibuat harus memenuhi syarat-syarat tertentu diantaranya adanya utang yang dibebani, adanya debitor dan kreditur, adanya harta kekayaan yang dapat dijadikan sebagai jaminan, dan adanya perjanjian yang dapat menjamin hak-hak kreditur.³⁷ Jenis-jenis jaminan yang sering digunakan oleh masyarakat adalah jaminan fidusia dan hak tanggungan. Perjanjian jaminan berupa fidusia dibuat oleh notaris sedangkan perjanjian jaminan berupa hak tanggungan dibuat oleh PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas hak-hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.³⁸ Perbuatan hukum tersebut meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut, PPAT memiliki tugas yang besar terhadap penjaminan hak tanggungan setelah dibuatnya perjanjian kredit oleh notaris. PPAT wajib memastikan bahwa jaminan tersebut aman untuk dijadikan sebagai jaminan dalam pelunasan utang debitur sehingga PPAT harus bersikap hati-hati dan cermat baik sebelum hingga sesudah pembuatan akta jaminan. Sebelum membuat perjanjian jaminan, PPAT mempunyai kewajiban melakukan pengecekan sertipikat kepada instansi Badan Pertanahan Nasional setempat guna memastikan objek dapat digunakan sebagai pelunasan utang.³⁹

- c. Pendaftaran jaminan kepada pejabat yang berwenang. Pasal 13 Ayat (1) dan Ayat (2) UUHT menjelaskan pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, kemudian dicatatkan dalam buku tanah dan menyalin dalam sertipikat hak atas tanah.⁴⁰ Pemberian hak tanggungan ditandai dengan penerbitan sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Pendaftaran jaminan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan sehingga kreditur dapat melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi. Selain itu, pendaftaran jaminan memenuhi asas publisitas yaitu syarat mutlak agar lahirnya hak tanggungan dan mengikat pihak ketiga.⁴¹

³⁵Rustam, *Hukum Jaminan....*, hlm. 58.

³⁶*Ibid.*

³⁷Ivinda Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis dan Mengeksekusi Jaminan Debitur Pailit*, (Yogyakarta: LaksBank PRESSindo, 2011), hlm. 19-20.

³⁸Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN Nomor 120 Tahun 2016, TLN Nomor 5893, Pasal. 1 angka (1).

³⁹Wawancara dengan Notaris/PPAT Kota Bengkulu, Is Hariyani pada 17 Oktober 2021 di Bengkulu.

⁴⁰Indonesia, *Undang Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN Nomor 42 Tahun 1996, TLN Nomor 3632, Pasal. 13 ayat (1)-(3).

⁴¹Rustam, *Hukum Jaminan....*, hlm. 190.

2. Perlindungan represif. Perlindungan jenis ini adalah perlindungan yang diberikan kepada rakyat dalam bentuk upaya penyelesaian sengketa. Upaya penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan beberapa cara diantaranya:

- a. Melakukan mediasi dan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Mediasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai pihak yang netral guna mencapai solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.⁴² Mediasi digunakan untuk mendapatkan solusi yang sama-sama dikehendaki para pihak (*win-win solution*) dengan proses dan cara yang sederhana apabila dibandingkan dengan pengajuan gugatan ke pengadilan.⁴³ Mediasi biasanya digunakan sebelum para pihak berperkara di pengadilan karena dalam prinsip hukum acara perdata, penyelesaian sengketa yang diutamakan adalah mediasi. Selanjutnya, apabila mediasi yang tidak tercapai, para pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan diajukan terhadap perkara kontentiosa atau bersifat sengketa oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan dan haknya telah dilanggar dimana setelah pengajuan gugatan tersebut, diperlukan peranan hakim untuk memberikan putusan seadil-adilnya.⁴⁴

- b. Pemberian ganti kerugian kepada perbankan selaku kreditur

Pemberian ganti kerugian dapat terjadi dikarenakan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Ganti kerugian akibat wanprestasi dilaksanakan apabila terdapat pihak yang tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sehingga menimbulkan kerugian.⁴⁵ Selanjutnya, ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum dilaksanakan apabila terdapat pihak yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan menyebabkan kerugian. KUH Perdata menjelaskan bahwa kerugian yang dapat diganti terdiri dari 3 (tiga) komponen:⁴⁶

1. Biaya. Biaya adalah setiap uang termasuk biaya lain yang wajib dikeluarkan pihak yang dirugikan akibat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
2. Rugi. Rugi adalah keadaan dimana kekayaan dari kreditur berkurang akibat tindakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dari pihak debitur.
3. Bunga. Bunga adalah keuntungan yang seharusnya diterima oleh kreditur tetapi tidak dapat diterima oleh kreditur karena tindakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dari pihak debitur.

Selain itu, bentuk kerugian yang dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan terdiri dari 2 (dua) klasifikasi, yakni:

1. Kerugian materil terdiri dari kerugian yang secara nyata telah diderita oleh pihak yang dirugikan seperti biaya, rugi dan bunga.
 2. Kerugian immateril terdiri dari kerugian yang kemungkinan diderita pihak yang dirugikan apabila terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.
- PT. Bank Mandiri Cabang Mataram selaku pihak yang dirugikan dapat meminta ganti kerugian kepada debitur atas jaminan yang hapus karena putusan hakim.

⁴²Sri Puspitaningrum, "Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan", *Jurnal Spektrum Hukum* Volume 15 Nomor 2 (Oktober 2018), hlm. 284.

⁴³*Ibid.*

⁴⁴Bambang Sugeng dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 18.

⁴⁵Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 223.

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 223-224.

c. Memberikan jaminan pengganti

Pasal 18 Ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan dapat hapus karena:⁴⁷

- 1) Hapusnya utang yang dijaminnya
- 2) Hak tanggungan yang dilepas oleh pemegang hak tanggungan
- 3) Pembersihan hak tanggungan oleh ketua pengadilan negeri
- 4) Hapusnya hak atas tanah

Hapusnya hak tanggungan tidak mengakibatkan hapusnya utang tetapi utang yang telah lunas mengakibatkan hapusnya hak tanggungan. UUHT tidak menjelaskan mengenai penggantian benda jaminan sehingga apabila hak tanggungan hapus karena sebab-sebab yang dibenarkan maka kreditur dapat meminta pergantian jaminan sebagai upaya menjamin utang yang belum lunas. Sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek milik IS yang dinyatakan tidak sah oleh hakim mengakibatkan PT. Bank Mandiri Cabang Mataram kehilangan jaminan kebendaannya sebagai pelunasan utang debitur. Atas dasar tersebut, PT. Bank Mandiri Cabang Mataram dalam menuntut pemberian jaminan lain sebagai penggantian akibat sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek yang dinyatakan tidak sah oleh hakim. Jaminan pengganti tersebut memiliki nilai yang sepadan dengan jaminan yang sebelumnya.

3. PENUTUP

Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya, simpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini bahwa penerbitan sertipikat yang sah atas objek sengketa antara sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek atas nama IS dan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek atas nama RR oleh Badan Pertanahan Nasional adalah penerbitan sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek atas nama IS sehingga pemilik yang sah adalah IS. Hal ini berdasarkan yurisprudensi yang berasal dari putusan-putusan hakim sebelumnya mengenai sengketa kepemilikan tanah yang menyatakan bahwa sertipikat yang sah apabila terdapat 2 (dua) bukti autentik adalah sertipikat yang pertama kali terbit, sehingga pada sengketa ini sertipikat yang sah adalah sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek. Sedangkan, sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek atas nama RR yang dinyatakan sah oleh hakim menggunakan Pasal 32 Ayat (2) PPPT adalah penggunaan pasal yang kurang tepat karena unsur-unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT tidak terpenuhi secara kumulatif. Unsur Pasal 32 Ayat (2) PPPT yang tidak terpenuhi dalam sengketa ini adalah unsur sertipikat yang telah diterbitkan secara sah. Sertipikat diterbitkan secara sah adalah sertipikat yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya pendaftaran tanah meliputi persyaratan, prosedur dan kewenangan penerbitan. Sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek mengandung cacat administrasi yaitu adanya tumpang tindih hak atas tanah dan kesalahan dalam proses penerbitan hak atas tanah serta pendaftaran hak sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 35 Huruf a dan i PMATRBPB sehingga mengakibatkan penerbitan sertipikat hak milik nomor 599/Desa Lenek menjadi penerbitan yang tidak sah. Kesalahan proses penerbitan hak atas tanah dan pendaftaran hak dibuktikan dengan ketidakjelasan perolehan hak atas tanah oleh RR. Surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan diajukan oleh RR dalam persidangan tidak dapat membuktikan perolehan tanah RR berasal dari bekas tanah adat yang sudah dikuasai lama oleh RR. Bukti tertulis yang tidak lengkap mengenai bukti

⁴⁷Indonesia, *Undang Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal. 18 ayat (1).

kepemilikan tanah tersebut harus didukung dengan keterangan saksi-saksi. Saksi-saksi dalam persidangan menyatakan RR memperoleh tanah tersebut melalui proses jual beli antara RR dan IS, yang mana pernyataan tersebut sejalan dengan pernyataan yang diberikan oleh IS.

Perlindungan hukum bagi PT. Bank Mandiri Cabang Mataram (Persero) setelah sertipikat hak milik nomor 456/Desa Lenek yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah melalui 2 (dua) bentuk perlindungan yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan berupa pengajuan keberatan atas keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah dan upaya-upaya yang dilakukan para pihak untuk meminimalisir kerugian yang terjadi kedepannya. Bentuk perlindungan secara preventif yang dapat dilakukan oleh perbankan yaitu menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan analisis terhadap pengajuan kredit maupun jaminannya, pembuatan perjanjian kredit dan jaminan dengan penambahan klausul-klausul tertentu dan pendaftaran jaminan kepada pejabat yang berwenang. Sedangkan, perlindungan represif adalah perlindungan yang diberikan kepada rakyat dalam bentuk upaya penyelesaian sengketa. Bentuk perlindungan secara represif yaitu melakukan mediasi dan mengajukan gugatan ke pengadilan, pemberian ganti kerugian kepada perbankan selaku kreditur dan memberikan jaminan pengganti.

Saran yang dapat diberikan adalah pertama, kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah dalam melaksanakan tugasnya wajib mengedepankan unsur kehati-hatian dan ketelitian khususnya pada pendaftaran tanah pertama kali serta memperbaharui data yang terdapat dalam aplikasi sentuh tanahku. Badan Pertanahan Nasional diharapkan dapat melakukan pengecekan terhadap persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah pertama kali dan menjalankan seluruh kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dengan menganalisis dokumen-dokumen dan fakta yang terjadi dilapangan secara cermat. Proses tersebut bertujuan agar pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan baik, mengurangi permasalahan dan kerugian yang terjadi kedepannya serta pembaharuan data dalam aplikasi sentuh tanahku diharapkan dapat memberikan informasi yang benar mengenai hak atas tanah kepada masyarakat. Kedua, kepada Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik agar bersifat amanah, teliti dan berhati-hati dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris dan PPAT. Notaris dan PPAT harus dapat menuangkan setiap keinginan para pihak ke dalam akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris memiliki kewajiban untuk menjamin hak dan memberikan kepastian hukum terhadap para pihak seperti hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur dalam perjanjian kredit maupun perjanjian yang berkaitan dengan jaminan. Peran notaris dan PPAT dalam mengecek jaminan yang digunakan sebagai jaminan pelunasan utang sangat penting untuk menghindari kerugian yang timbul bagi kreditur. Notaris dan PPAT juga dapat menambahkan klausul yang melindungi hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak baik debitur maupun kreditur dalam akta.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan:

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

_____. *Undang Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN Nomor 42 Tahun 1996. TLN Nomor 3632.

_____. *Undang Undang Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998. LN Nomor 182. TLN Nomor 3790.

_____. *Undang Undang Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN Nomor 3 Tahun 2014. TLN Nomor 5891.

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

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016. LN Nomor 120 Tahun 2016. TLN Nomor 5893.

Kementerian Pertanian Dan Agraria. *Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah*. PMPA No. 2 Tahun 1962.

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*. PMATRBPB No. 21 Tahun 2020.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R Tjittrosudibio. Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2017.

Mahkamah Agung. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3189K/PDT/2012.

_____. Putusan Mahkamah Agung Nomor 976K/PDT/2015.

_____. Putusan Mahkamah Agung Nomor 290K/PDT/2016.

_____. Putusan Mahkamah Agung Nomor 734K/PDT/2017.

Pengadilan Negeri Selong. Putusan Pengadilan Negeri Selong Nomor 81/Pdt.G/2018/PN.Sel.

Buku:

Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisaksti, 2020.

Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik Dalam Kontrak Di Berbagai Sistem Hukum*. Yogyakarta: FH UII Press, 2017.

Rustam, Riky. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, 2017.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019.

_____. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Bandung: Kencana, 2015.

- Satrio, J. *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Suci, Amrih dan Herowati Poesoko. *Hak Kreditor Separatis dan Mengeksekusi Jaminan Debitor Pailit*. Yogyakarta: LaksBank PRESSindo, 2011.
- Sugeng, Bambang dan Sujayadi. *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013.
- Untung, Budi. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: s.n, 2012.

Jurnal:

- Estiani dan Adya Paramita Prabandari. “Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum”. *Notarius* Volume 12 Nomor 2 (2019). Hlm. 811-823.
- Hasibuan, Dinda Mei Yani. “Peran Notaris Dalam Hal Kaitannya Dengan Pemberian Fasilitas Kredit Pada Bank Untuk Proses Pemasangan Hak Tanggungan”. *Jurnal Lex Justitia* Volume 2 Nomor 1 (Januari 2020). Hlm. 16-26.
- Imanda, Nadia. “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. *Notaire* Volume 3 Nomor 2 (Februari 2020). Hlm. 151-164.
- Nadzir, Muhammad dan Suwandi. “Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah”. *Jurnal De Facto* Volume 4 Nomor 1 (Juli 2017). Hlm. 49-70.
- Puspitaningrum, Sri. “Mediasi Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan”. *Jurnal Spektrum Hukum* Volume 15 Nomor 2 (Oktober 2018). Hlm. 275-299.
- Wardani, Widyarini Indriasti. “Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia”. *Magistra Law Review* Volume 2 Nomor 2 (Juli 2021). Hlm. 92-102.

Tesis:

- Nafis, Yadzka. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Solok (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826K/PDT/2014).” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Jakarta, 2020.