

LEGAL MEMORANDUM MENGENAI KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT ATAS NAMA PIHAK KREDITUR DIKAITKAN DENGAN ADANYA IKTIKAD TIDAK BAIK DARI PIHAK KREDITUR SEBAGAI PEMEGANG JAMINAN

ABSTRAK

Pengaturan hukum tentang tanah secara umum di Indonesia diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Namun dalam kenyataannya di masyarakat, pelaksanaan pendaftaran tanah belum diwujudkan sepenuhnya karena masih banyak warga masyarakat yang tidak segera mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia, sehingga terjadi permasalahan dibidang pertanahan antara lain yang berkaitan dengan pengklaiman atas bidang tanah oleh pihak lain dengan diterbitkannya sertipikat atas nama pihak lain.

Masalah hukum yang timbul dari kasus yang diteliti oleh penulis adalah Pihak Kreditur sebagai pemegang jaminan berupa Tanah Milik Adat memiliki iktikad yang tidak baik karena tidak mau menerima pembayaran utang dari Pihak Debitur dan mencantumkan perjanjian jual beli Tanah Milik Adat dalam blangko kosong bermeterai yang telah ditandatangani oleh Pihak Debitur sedangkan Pihak Debitur hanya meminjam uang dari Pihak Kreditur. Atas Tanah Milik Adat yang dijaminakan oleh Pihak Debitur kepada Pihak Kreditur diterbitkan sertipikat atas nama Pihak Kreditur.

Penulis menyimpulkan bahwa sertipikat atas nama Pihak Kreditur sebagai pemegang jaminan tidak berkekuatan hukum karena sesuai dengan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif Pihak Debitur dapat membuktikan bahwa Pihak Debitur adalah pemilik yang sebenarnya berdasarkan dokumen-dokumen yang dimilikinya dan langkah hukum yang dapat ditempuh oleh Pihak Debitur adalah melalui 3 (tiga) cara yaitu penyelesaian secara langsung oleh Pihak Debitur dan Pihak Kreditur secara musyawarah atau melalui Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan cara mediasi atau arbitrase atau penyelesaian sengketa melalui badan peradilan kemudian mengajukan pembatalan sertipikat atas nama Pihak Kreditur ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat dan selanjutnya mengajukan pendaftaran untuk pertama kali untuk diterbitkan sertipikat Hak Milik atas nama Pihak Debitur. Penulis merekomendasikan bahwa Pihak Debitur hendaknya mengajukan permohonan pemblokiran sertipikat atas nama Pihak Kreditur ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat agar Tanah Milik Adat yang dijaminakan oleh Pihak Debitur kepada Pihak Kreditur tidak dialihkan atau dijaminakan oleh Pihak Kreditur kepada pihak lain dan Pihak Debitur hendaknya melakukan langkah hukum untuk memperoleh kembali Tanah Milik Adat yang diklaim oleh Pihak Kreditur.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum Sertipikat, Iktikad Tidak Baik, Pemegang Jaminan

LEGAL MEMORANDUM ABOUT THE STRENGTH OF THE LAW OF THE CERTIFICATE TO THE CREDITOR PARTY IS RELATED TO FAITH IS NOT GOOD FROM THE CREDITOR PARTY AS THE COLLATERAL HOLDER

ABSTRACT

The legal regulations on land in Indonesia have been generally organized by Law No. 5 of 1960 on the Basic Agrarian Law. The Article 19 of the Basic Agrarian Law mandate to the government in order to carry out the land registration, legal certainty and protection of the rights over land for the citizens in the entire territory of Indonesia. As the matter of fact, the implementation of land registration in community haven't been fully realized because lots of communities haven't immediately registered their land to the National Land Office of the Republic of Indonesia, consequently, it effected on the issue of land field such as the problems relating to the statement of claim over the land and publications of the certificate which can be satisfied on behalf of another party.

The legal issues which have appeared from the case that was examined by the author is the creditor party as the holder of security could be the Customary Land. The party had a bad faith because the creditor didn't want to accept payment obligation and attach the sale-and-purchase agreement of the Customary Land in the blank stamped which had a signature from the debtor party. Meanwhile, the debtor just borrowed money from the creditor party. The Customary Land which had a security from the debtor and its certificate could be published on the side of the creditor party.

The author concluded that the certificate on behalf of the creditor party as the collateral holder didn't have a legal force. Because of the system of negative publicity which have the positive element, the debtor party can prove that the party was the actual owner in accordance with the documents of his. The three legal measures that can be taken by the party such as; first, to settle of issue which have directly been solved by the party of the debtor and the creditor through the deliberations or the National Land Office of the Republic of Indonesia by using the mediation, arbitration, or the dispute resolution in the court; second, to submit the cancellation of the certificate on behalf of the creditor party to the National Land Office of the Republic of Indonesia through the land office at the West Bandung of Municipality; third, to fulfill the registration with the aim of publishing the certificate the Right of Ownership on the behalf of the debtor party at the first time.

The author recommended that in order not to be transferred to others, the debtor party should apply for the blocking of the certificate on behalf of the creditor party to National Land Office of the Republic of Indonesia through the land office at the West Bandung of Municipality so that the Indigenous Peoples land pledged by the Debtor Party to the Creditor Party is not transferred or guaranteed by the Creditor Party to another party. The debtor party should undertake the legal measures to recover the Customary Land which have been claimed by the creditor.

Keywords: *Strength of the Law of the Certificate, Faith is not good, The Collateral Holder*

DAFTAR ISI

Halaman:

LEMBAR JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN i

LEMBAR PENGESAHAN ii

PERSETUJUAN PANITIA SIDANG iii

LEMBAR PERSETUJUAN REVISI iv

ABSTRAK v

ABSTRACT vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI x

BAB I : KASUS POSISI DAN PERMASALAHAN HUKUM

A. Latar Belakang 1

B. Kasus Posisi 9

C. Permasalahan Hukum 16

BAB II : PEMERIKSAAN DOKUMEN 18

BAB III : TINJAUAN TEORETIK

A. Hukum Agraria

1. Sejarah Hukum Agraria 21

2. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah/Agraria 25

3. Asas-asas Hukum Agraria 28

4. Peralihan Hak atas Tanah 32

5. Pembebanan Hak atas Tanah 33

B. Konversi Hak atas Tanah 35

C. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah	40
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	
a. Asas-asas Pendaftaran Tanah	41
b. Tujuan Pendaftaran Tanah	43
3. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah	44
4. Penyelenggara dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	49
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	51
6. Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah	53
D. Perjanjian pada Umumnya	
1. Pengertian Perjanjian	54
2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	55
3. Asas-asas Hukum Perjanjian	57
4. Perjanjian Jual Beli	63
5. Perjanjian Pinjam Meminjam	64
E. Hukum Jaminan	
1. Pengertian Jaminan	67
2. Fungsi Jaminan	69
3. Pengertian Hukum Jaminan	70
4. Asas-asas Hukum Jaminan	71
F. Sengketa di Bidang Pertanahan	73

BAB IV : PENDAPAT HUKUM

- A. Kekuatan Hukum Sertipikat Atas Nama Pihak Kreditur
sebagai Pemegang Jaminan atas Tanah Milik Adat yang
Dimiliki oleh Pihak Debitur 86
- B. Langkah Hukum dari Pihak Debitur yang Telah
Mengetahui bahwa atas Tanah Milik Adat yang
Dijaminkan kepada Pihak Kreditur Telah Diterbitkan
Sertipikat Atas Nama Pihak Kreditur 89

BAB V : SIMPULAN DAN REKOMENDASI

- A. Simpulan 105
- B. Rekomendasi 107

DAFTAR PUSTAKA 109

LAMPIRAN

(Curriculum Vitae)

(Matrix Revisi)