

PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG MENJADI OBYEK SENGKETA DI PENGADILAN

INTISARI

Oleh
Agnes Indah Kartika¹ dan Nurhasan Ismail²

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), kemudian dilaksanakan dengan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Pasal 45 ayat (1) PP 24/1997 mengamanatkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menolak pendaftaran pembebanan hak atas tanah apabila diketahui bahwa tanah yang dijadikan sebagai obyek penjaminan merupakan tanah yang sedang dipersengketakan di Pengadilan. Namun dalam praktik ditemukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif ABCD menerima pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah yang sedang dijadikan obyek persengketaan pada perkara perdata di Pengadilan Negeri XYZ dalam register Perkara Nomor XYZ.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi obyek sengketa di pengadilan serta akibat hukumnya. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif empiris dan deskriptif analisis, didukung dengan penelitian lapangan, pengumpulan data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tertier melalui wawancara dan diskusi dengan pihak yang berkompeten dalam aspek hukum pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi obyek sengketa di pengadilan.

Hasil penelitian adalah sebagai berikut: pertama, mekanisme pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan dalam praktiknya dilakukan melalui koordinasi antara Kepala Kantor Pertanahan dengan Ketua Pengadilan Negeri setempat, untuk melakukan pengecekan apakah terhadap tanah yang dipersengketakan di pengadilan tersebut diletakkan sita jaminan atau tidak. Apabila terhadap tanah dimaksud tidak diletakkan sita di atasnya maka proses pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan atas sertipikat tanah dimaksud dapat dilanjutkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang sedang menjadi obyek sengketa di Pengadilan didasarkan pada ada atau tidaknya peletakan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri. Kedua, pembebanan Hak Tanggungan yang menjadi obyek sengketa di pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 sehingga tidak dapat mencapai tujuan dibuatnya perjanjian penjaminan oleh para pihak. Dengan tidak terpenuhinya tujuan para pihak dalam perjanjian, maka tidak terpenuhinya syarat sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata kunci: Hak Tanggungan, tanah, dan obyek sengketa di pengadilan

¹ Perusahaan Nasional Swasta

² Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

GRANT OF RIGHTS LIABILITY OF LAND THAT IS THE OBJECT OF DISPUTES IN COURT

ABSTRACT

By:

Agnes Indah Kartika¹ and Nurhasan Ismail²

Provision of registration of land in Indonesia is regulated in Law Number 5 of 1960 about Agrarian (BAL), and then executed by the Government Number 24 of 1997 on Land Registration (PP 24/1997). Article 45 paragraph (1) of Regulation 24/1997 mandates to the Chief of the Land Office to refuse registration of imposition of land rights when it is known that the land is used as collateral object is a land that is being disputed in court. But in practice it was found that the Head Office of the City of ABCD receive registration of land rights that is being made the object of disputes in civil cases in XYZ District Court in Case No. XYZ.

This study aims to determine the mechanism of granting a security interest in the land that became the object of dispute incourt the legal consequences. The method used is normative empirical and descriptive analysis, supported by field research, secondary data collection that includes primary legal materials, secondary, and tertiary through interviews and discussions with the competent authorities in the legal aspects of the provision of mortgage on the land which is the object of the dispute in court ,

The research results are as follows: first, the granting of mortgage 1n the land that became the object of dispute in court in practice carried out in coordination between the Head of the land office by the Chairman of the District Courts, to check whether the land in dispute in the court placed the confiscation or No. When the land confiscation is not placed on it, the registration process of loading a security interest in the land certificate can be extended by the Head of the Land Office. Registration of mortgage encumbering the land is being disputed in court based on the presence or absence of laying the confiscation by the Court. Second, granting mortgage be disputed in court by the Head of the Land Office not valid and has no binding legal effect as inconsistence with Article 45 paragraph (1) Regulation No. 24 of 1997 so it can not achieve the purpose of the guarantee agreement between parties. By having said that, the non-fulfillment of the objectives of the parties to the agreement made the element of kosher referred to in Article 1320 of the Civil Code was not meet eligibility.

Keywords: Mortgage, land, and disputed in court

¹ National Company Private

² Faculty of Law, University of Gadjah Mada