



**JIM:**  
**Jurnal Ilmu Multidisiplin**

E-ISSN: 2829-4580  
P-ISSN: 2829-4599

+62 812 1046 7572

<http://greenpub.org>

[greenation.info@gmail.com](mailto:greenation.info@gmail.com)

DOI: <https://doi.org/10.38035/jim.v4i1>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah yang Tumpang Tindih

Djorghy Anderson Hartono Putra<sup>1\*</sup>, Mohammad Umar Syaiful Nashir<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia, [djorghy1234@gmail.com](mailto:djorghy1234@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia, [mohammad.umarsaiful@gmail.com](mailto:mohammad.umarsaiful@gmail.com)

\*Corresponding author: [djorghy1234@gmail.com](mailto:djorghy1234@gmail.com)<sup>1</sup>

**Abstract:** *This journal aims to find out more about how legal protection is provided for all land rights owners whose land overlaps and how legal protection is provided for creditors who hold collateral certificates where the certificates are overlapping land certificates. Overlapping land rights ownership is one of the land disputes. Overlapping land rights can be caused by several factors, most of which are caused by the National Land Agency. This legal certainty is needed by creditors to protect their rights over a legal act that they have done with the debtor. Increasing vigilance in an agreement is important so that there are no incidents that are detrimental to one of the parties. With the intention of explaining how legal protection is provided for this dispute. In writing this journal, the author will use a qualitative research method, which means that the author will use journals and laws and regulations as the basis for this writing and will use a normative legal approach.*

**Keywords:** *Overlap, Responsibility, Legal Settlement, Collateral.*

**Abstrak:** Jurnal ini bertujuan untuk mengetahui lebih lanjut tentang bagaimana perlindungan hukum bagi seluruh pemilik hak atas tanah yang tanahnya tumpang tindih dan bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur yang memegang agunan sertifikat dimana sertifikat tersebut merupakan sertifikat tanah yang tumpang tindih. Tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah merupakan salah satu sengketa pertanahan. Tumpang tindih hak atas tanah dapat disebabkan oleh beberapa faktor yang sebagian besar disebabkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kepastian hukum ini dibutuhkan oleh kreditur untuk melindungi hak-haknya atas suatu perbuatan hukum yang telah dilakukannya dengan debitur. Meningkatkan kewaspadaan dalam suatu perjanjian merupakan hal yang penting agar tidak terjadi kejadian yang merugikan salah satu pihak. Dengan maksud untuk menjelaskan bagaimana perlindungan hukum atas sengketa ini. Dalam penulisan jurnal ini penulis akan menggunakan metode penelitian kualitatif yang artinya penulis akan menggunakan jurnal dan peraturan perundang-undangan sebagai dasar penulisan ini dan akan menggunakan pendekatan yuridis normatif.

**Kata Kunci:** Tumpang Tindih, Tanggung Jawab, Penyelesaian Hukum, Agunan.

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan tempat manusia menjejakkan kakinya di bumi. Tanah juga memiliki peranan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Tanah berasal dari bahasa Perancis Kuno yang berarti alas atau lantai. Setiap manusia cenderung memiliki atau berusaha memiliki sebidang tanah untuk membangun tempat tinggal. Tanah juga dapat dipahami sebagai permukaan bumi (Pasal 4 Ayat 1 UU No. 5, 1960). Undang-undang tersebut menyatakan bahwa tanah dapat dikuasai secara perseorangan atau badan hukum yang disetujui oleh pemerintah untuk kepentingan pribadi. Pemilik atau penguasa tanah dapat memanfaatkan tanahnya untuk tujuan apa saja sepanjang undang-undang. Bukti kepemilikan tanah oleh orang atau badan hukum dapat dibuktikan dengan menunjukkan surat kepemilikan tanah.

Surat kepemilikan tanah dapat diperoleh melalui penerbitan surat oleh Badan Pertanahan Nasional atau biasa disebut BPN. BPN merupakan lembaga yang berada langsung di bawah naungan Kementerian Agraria yang memiliki fungsi dan tugas yang telah diatur secara tegas dalam undang-undang. BPN menerbitkan sertifikat kepemilikan tanah dengan maksud untuk menghindari terjadinya perampasan tanah dan juga sebagai bukti fisik bahwa tanah tersebut adalah milik pemegang sertifikat. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat sepanjang data yang dicantumkan sesuai dengan isi sertifikat dan sepanjang tidak terdapat alat bukti yang dapat membuktikan sebaliknya (Pasal 32 Ayat 1 PP No. 24, 1997).

Untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, biasanya dapat dilakukan oleh perorangan maupun badan hukum dengan cara pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis (Pasal 32 Ayat 1 PP No. 24, 1997). Sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah berupa sistem publikasi negatif, yang artinya untuk mendaftarkan tanah, Negara menerima data pasif yang diberikan oleh pemilik tanah. Indonesia menganut sistem publikasi negatif karena dianggap lebih adil dalam menghargai kepemilikan tanah adat dan pihak lain yang kehilangan hak atas tanahnya karena dirampas oleh orang lain. Pengertian sistem publikasi negatif adalah Negara tidak menjamin kebenaran data tetapi dihimbau agar petugas lebih teliti dalam melaksanakan pendaftaran tanah, dengan cara petugas BPN mendatangi lokasi tanah yang terdaftar untuk melihat kebenaran data yang telah didaftarkan. Misalnya Santoso ingin mendaftarkan tanahnya ke BPN, semua persyaratan yang diperlukan telah dilampirkan oleh Santoso. Namun permohonan ini ditolak oleh BPN. Penulis berpendapat bahwa telah terjadi cacat administrasi yang mengakibatkan pembatalan penerbitan Sertifikat Hak Milik sehingga Santoso tidak dapat mendaftarkan tanahnya. Dampak dari sistem pendaftaran negatif tersebut adalah terjadinya tumpang tindih sertifikat hak milik atas satu bidang tanah.

Pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah atas prakarsa pemerintah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan pendaftaran tanah atas prakarsa swasta. PTSL merupakan program pemerintah untuk mendaftarkan tanah secara serentak atas tanah yang belum terdaftar di suatu daerah. PTSL memiliki tujuan yang sama dengan pendaftaran tanah pada umumnya, yaitu memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Pada awal tahun 2020, target PTSL adalah mendaftarkan sebanyak 10 juta bidang tanah. Namun, karena adanya pandemi COVID-19, maka target tersebut disesuaikan dengan anggaran kegiatan PTSL. Hingga saat ini, realisasi PTSL telah menyentuh 86,2% dari target awal (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, 2020).

Penggunaan sistem pendaftaran negatif memang memiliki kelebihan, namun di balik setiap kelebihannya pasti terdapat kekurangan dari sebuah sistem. Kekurangan dari sistem pendaftaran negatif akan mengakibatkan munculnya tumpang tindih kepemilikan tanah dan sengketa lainnya. Tumpang tindih kepemilikan tanah dapat terjadi karena terdapat beberapa sertifikat untuk tanah yang sama. Kesalahan petugas dapat menjadi salah satu penyebab

penerbitan sertifikat lebih dari satu pada tanah yang sama. Pada jurnal ini, penulis akan memaparkan lebih lanjut mengenai penyebab terjadinya tumpang tindih tanah.

Dengan adanya Sertifikat Tanah yang telah diperoleh melalui pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah, baik melalui pendaftaran tanah yang diprakarsai pemerintah maupun pendaftaran tanah yang diprakarsai swasta, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah menjadi kewenangan pemilik tanah. Pemilik tanah berhak untuk memanfaatkan segala sesuatu yang berhubungan dengan tanahnya. Pemilik dapat membangun atau memanfaatkannya untuk hal lain di atas tanah miliknya sendiri. Pemilik tanah juga dapat menggunakan sertifikat tanahnya sebagai agunan pinjaman utangnya. Pemberian jaminan kredit (berupa tanah) berguna untuk memberikan kepastian kepada kreditur bahwa uang yang dipinjamkannya akan dibayar oleh pemberi jaminan kredit. Tanah yang dijaminan tersebut akan diikat dengan hak tanggungan di hadapan notaris. Hak Tanggungan ini akan selalu terikat dengan tanah tersebut, sehingga apabila debitur hendak melakukan sesuatu yang merugikan (seperti menjual tanah) maka status tanah tersebut tidak akan hilang, yaitu sebagai jaminan kredit karena Hak Tanggungan mengandung asas *Droit de Suite* yang artinya Hak Tanggungan akan terus mengikuti hak milik tersebut. secara terus menerus sampai terjadi pelunasan kredit oleh debitur yang akan diikuti dengan penghapusan Hak Tanggungan (Roya). Hal ini dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam jurnal ini, penulis akan membahas bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur yang memegang agunan tanah dengan kepemilikan tumpang tindih atau ganda.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Penulis menggunakan beberapa sumber seperti jurnal dan situs resmi Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan penelitian. Dengan metode penelitian kualitatif, diharapkan jurnal tersebut akan lebih faktual terhadap kebenaran informasinya. Kemudian metode penelitian kualitatif ini juga akan dibantu dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan yang mengkaji teori-teori dan segala sesuatu yang berhubungan dengan hukum seperti peraturan perundang-undangan. Dengan ini landasan hukum dapat menjadi jawaban atas semua pertanyaan dalam jurnal ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Sengketa tanah merupakan sengketa antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas, dan objek sengketanya adalah tanah. Tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah merupakan salah satu bentuk sengketa tanah. Tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah dapat disebabkan oleh beberapa faktor antara lain:

1. Terdapat permasalahan pada Peta Pendaftaran;
2. Kesalahan manusia atau itikad buruk dari pemohon (yang mendaftarkan tanah untuk mendaftarkan sertifikat hak milik atas tanah);
3. Perubahan Tata Ruang oleh Pemerintah Kota;
4. Kerusakan Teritori;
5. Kesalahan administrasi di Kelurahan;
6. Kelemahan sistem publikasi negatif memiliki kecenderungan positif.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa faktor permasalahan tersebut disebabkan oleh kesalahan kantor pertanahan dalam mendaftarkan dan meneliti data.

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga di bawah naungan pemerintah yang bertugas di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tugas BPN adalah membantu Presiden dalam mengelola dan membina pemerintahan di bidang pertanahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pertanahan. Badan Pertanahan Nasional merupakan

lembaga yang menerbitkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Badan Pertanahan Nasional menjadi salah satu faktor terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah. Dalam menangani permasalahan tersebut, BPN berwenang untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah. Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional berperan sebagai instansi pemerintah yang berwenang terhadap segala hal yang berkaitan dengan bidang pertanahan yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006.

Pencabutan atau pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan kewenangan kantor Badan Pertanahan Nasional, artinya pembatalan sertifikat bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri. Jadi, untuk membatalkan sertifikat tidak dapat diajukan ke Pengadilan Negeri. Dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih dapat dilakukan apabila ada pihak yang merasa dirugikan. Ketika ada pihak yang merasa dirugikan, pihak tersebut pasti akan mencari keadilan hukum bagi dirinya atas benda yang diklaim orang lain sebagai benda miliknya. Dengan adanya pihak lain yang mengklaim benda tersebut adalah miliknya, maka pihak yang merasa dirugikan akan menempuh cara-cara untuk mendapatkan keadilan hukum terkait sengketa tersebut. Ada berbagai cara untuk mendapatkan keadilan dari sengketa tumpang tindih, yaitu melalui cara non-litigasi dan litigasi. Cara non-litigasi akan ditempuh dengan cara berunding antara para pihak. Cara non-litigasi merupakan upaya pertama yang harus dilakukan agar para pihak tidak perlu menempuh cara litigasi.

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jelaslah bahwa tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah tidak mungkin lagi terjadi karena BPN menerapkan peta pendaftaran tanah melalui sistem peta tunggal dan loket. Dalam satu peta tunggal harus dilakukan beberapa tahapan yang sifatnya wajib, tahapan tersebut adalah: (Bangun, 2016)

1. Menyiapkan surat permohonan sertifikat;
2. Permohonan penerbitan sertifikat disertai dengan bukti hak atas tanah dan pemohon, serta surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan yang terutang;
3. Membayar biaya-biaya yang terkait dengan proses penerbitan sertifikat;
4. Memeriksa peta;
5. Surat ukur;
6. Mengukur tanah.

Dengan diterapkannya ketentuan tersebut, diharapkan tidak akan terjadi lagi konflik tumpang tindih hak atas tanah. Apabila masih terjadi sengketa tumpang tindih hak atas tanah, maka hal tersebut murni akibat dari itikad buruk dan adanya oknum-oknum yang curang di BPN. Jalan yang dapat ditempuh oleh masyarakat yang merasa dicurangi adalah dengan menggugat oknum yang curang tersebut. BPN menyediakan penyelesaian masalah melalui sistem mediasi atau yang dikenal dengan sistem non litigasi. Karena BPN memiliki kewenangan terkait pertanahan.

Setiap mekanisme penanganan sengketa tumpang tindih mempunyai mekanisme baik melalui mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional maupun melalui pengadilan, mekanisme yang dapat ditempuh adalah: (Rusmadila, 2017)

- a. Laporan dari Pihak yang dirugikan

Sengketa atas tumpang tindih hak atas tanah tidak akan diketahui jika tidak ada laporan dari pihak yang dirugikan. Setiap orang tentu menginginkan keadilan bagi dirinya sendiri, tumpang tindih merupakan suatu hal yang tidak adil bagi pemilik tanah yang sebenarnya. Permasalahan ini akan mengakibatkan terjadinya perpindahan kepemilikan atas suatu tanah tanpa melalui proses hukum seperti jual beli atau yang lainnya. Dengan melakukan pengaduan, pihak yang dirugikan berharap adanya penyelesaian hukum yang dapat memberikan keadilan bagi pihak tersebut.

- b. Melakukan Penelitian terhadap Laporan yang disampaikan oleh Pihak yang Dirugikan

Setelah menerima pengaduan dari pihak yang dirugikan, tentu akan dilakukan penelitian terkait hal yang diadukan. Penelitian ini dapat meliputi kebenaran data. Dengan penelitian ini, akan diperoleh hasil setelah adanya penelitian untuk menentukan apakah pengaduan ini dapat diproses lebih lanjut atau berhenti sampai di sini. Alasan penghentian proses bisa saja karena laporan yang diadukan merupakan laporan palsu atau kebenaran laporan dan bukti yang ada tidak relevan. Jika proses tetap dilanjutkan, akan dilakukan penelitian tentang apa yang harus dilakukan.

c. Penonaktifan Lahan Sengketa

Untuk memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dan mungkin terlibat dalam suatu sengketa, maka tanah akan dinon-aktifkan dari segala tindakan hukum guna menghindari masalah yang mungkin timbul. Hal ini dimaksudkan agar masalah yang ada dapat diselesaikan secepat mungkin sehingga tidak timbul masalah lagi.

d. Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi (Musyawarah)

Tahap pertama dalam penyelesaian masalah tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah dapat dilakukan melalui mediasi. BPN yang berwenang atas segala hal yang berkaitan dengan pertanahan dapat menjadi mediator. Diharapkan metode mediasi ini dapat menjadi jawaban atas segala permasalahan, sehingga permasalahan tersebut tidak perlu menempuh jalur pengadilan.

e. Keputusan mengenai Sengketa Tumpang Tindih Hak Atas Tanah

Keputusan merupakan hal penting dalam penyelesaian sengketa. Keputusan yang diambil oleh BPN berupa pembatalan sertifikat yang tidak sesuai. Cacat administrasi menjadi dasar terjadinya sertifikat ganda yang berakibat pada kewajiban pembatalan sertifikat yang kalah dengan sertifikat yang lain.

f. Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi

Litigasi merupakan langkah terakhir yang dapat ditempuh apabila mediasi tidak dapat menyelesaikan permasalahan antara para pihak. Apabila perselisihan diselesaikan melalui pengadilan, maka ketika putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib untuk dilaksanakan oleh masing-masing pihak dan putusan tersebut bersifat mengikat. Sehingga setelah putusan pengadilan memutuskan penyelesaian perselisihan tersebut, maka putusan tersebut akan selalu bersifat mengikat.

Seperti halnya kasus yang dialami oleh Susilo, ia menguasai secara fisik tanah di suatu tempat dan mendaftarkan tanah tersebut untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Kemudian setelah lebih dari 7 tahun ada yang mengatakan bahwa tanah yang ditempati oleh Susilo adalah miliknya dan mengajukan gugatan ke pengadilan dan meminta agar sertifikat yang dimiliki oleh Susilo dibatalkan. Setelah melalui beberapa penelitian terhadap alat bukti, pengadilan menolak permohonan yang diajukan oleh pemohon. Dalam kasus ini, penulis berpendapat bahwa Susilo dapat mendaftarkan dan memperoleh sertifikat hak milik atas tanah karena ia menguasai secara fisik tanah tersebut. Sejak terbitnya sertifikat milik Susilo, 5 tahun merupakan batas waktu apabila pemilik lain berkeberatan dengan hal tersebut (Pasal 32 Ayat 1 PP No. 24, 1997). Jika dalam waktu 5 tahun tidak mengajukan gugatan, maka permohonan untuk menuntut haknya tidak dapat diajukan. Dalam kasus ini, orang tersebut mengajukan gugatan kepada Susilo setelah 7 tahun sejak dikeluarkannya sertifikat, sehingga dapat disimpulkan bahwa Susilo mengajukan gugatan.

### **Perlindungan Hukum bagi Seluruh Pemegang Sertipikat Tanah yang Tumpang Tindih**

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat bukti yang kuat yang dimiliki oleh pemilik sertifikat dan pemilik tanah. Sertifikat ini dapat diperoleh dengan melakukan pendaftaran tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik

tanah. Pendaftaran tanah menggunakan 5 asas sebagaimana yang tertera jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 5 asas tersebut adalah:

1. Asas Sederhana  
Asas ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah akan melalui suatu proses yang mudah dipahami oleh kalangan hukum. Maka diharapkan dengan proses yang mudah pendaftaran tanah akan semakin meningkat sehingga pemilik tanah mendapatkan kepastian hukum yang seharusnya didapatkannya sebagai pemilik tanah yang sebenarnya.
2. Asas Aman  
Pengertian asas aman ini adalah bahwa pendaftaran tanah menjamin bahwa selama proses pendaftaran tanah akan dilakukan dengan cermat dan teliti. Diharapkan tidak terjadi kesalahan sehingga tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.
3. Asas Terjangkau  
Asas terjangkau artinya dalam pendaftaran tanah, segala sesuatunya akan berada dalam jangkauan masyarakat hukum. Sehingga untuk memperoleh kepastian hukum, masyarakat tidak terbebani dengan hal-hal yang tidak dapat dijangkau.
4. Asas Mutakhir  
Seiring dengan perkembangan zaman, maka pelayanan pendaftaran tanah akan mengikuti perkembangan zaman tersebut. Sesuai dengan konsep hukum yang berlaku, maka hukum akan berubah mengikuti perkembangan zaman dan pendaftaran tanah merupakan salah satu produk yang juga harus mengikuti perkembangan zaman.
5. Asas Terbuka  
Prinsip terbuka berarti pihak yang berkepentingan dapat mengetahui proses pendaftaran tanahnya.

Perlindungan hukum merupakan hal yang diinginkan oleh setiap orang agar pihak yang merasa dicurangi atau merasa tidak adil dapat memperoleh perlindungan hukum. Dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah, setiap pihak tentu mengharapkan adanya perlindungan hukum bagi dirinya. Namun dalam suatu sengketa pasti ada pihak yang kepentingannya harus dirugikan karena cacat administrasi atau bukti kepemilikannya tidak sekuat bukti kepemilikan pihak lain, dengan ini ia harus melepaskan kepemilikannya. Bukti kepemilikan yang kalah terhadap bukti kepemilikan yang lain dibatalkan sesuai dengan kewenangan BPN. Dasar hukum untuk mengetahui alat bukti mana yang lebih kuat terdapat pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa setelah terbitnya sertipikat bagi pihak yang menguasai secara fisik suatu tanah, pihak yang merasa dirugikan memiliki waktu sekitar 5 tahun untuk mengajukan gugatan guna mengembalikan hak miliknya. Gugatan ini dapat diajukan ke pengadilan. Apabila sudah ada putusan dari pengadilan, maka putusan tersebut bersifat mengikat dan tetap. Sehingga para pihak harus mengikuti putusan yang ada, guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

### **Perlindungan Hukum bagi Kreditor Jika Tanah dengan Sertipikat Tumpang Tindih Menjadikan Tanah tersebut Menjadi Agunan**

Untuk menjamin tanah, hak tanggungan merupakan satu-satunya jaminan atas tanah. Dengan adanya Hak Tanggungan, maka hak tanggungan dan *credietverbaand* dihapuskan karena sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah. Hak tanggungan berarti pemberian hak dari debitur kepada kreditor untuk menguasai tanah dengan maksud untuk menjamin utang piutang yang dilakukan antara dua belah pihak apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya atau yang biasa disebut dengan wanprestasi. Hak tanggungan memberikan kekuasaan kepada kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan apabila sewaktu-waktu debitur wanprestasi. Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan

memiliki hak didahulukan. Hak didahulukan berarti bahwa pelunasan utang milik kreditur pemegang hak tanggungan didahulukan daripada kreditur lainnya, hal ini sesuai dengan asas hak tanggungan yaitu asas *droit de preference* (Pasal 1134 KUHP). Asas *droit de preference* merupakan asas yang menjelaskan bahwa para kreditur mempunyai hak untuk dibayar utangnya terlebih dahulu dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Dalam hal kreditur yang menerima benda jaminan yang objek jaminannya berupa sertifikat tanah yang kepemilikannya tumpang tindih, maka kreditur yang merasa dirugikan dapat menggugat atas kerugian yang diterimanya. Sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka orang yang bersalah wajib mengganti kerugian yang diderita orang lain akibat kesalahan yang dilakukan oleh orang tersebut. Dengan demikian dapat menjamin adanya kepastian hukum bagi kreditur pemegang jaminan yang kepemilikannya tumpang tindih apabila benda jaminan yang dipegangnya dibatalkan oleh BPN.

## KESIMPULAN

Terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih tanah, faktor tersebut adalah: adanya permasalahan pada Peta Pendaftaran, Kesalahan manusia atau itikad buruk dari pemohon (yang mendaftarkan tanah untuk mendaftarkan sertifikat hak milik atas tanah), Perubahan Tata Ruang oleh Pemerintah Kota, Pemecahan Kewilayahan, Kesalahan administrasi di Kelurahan, Lemahnya sistem publikasi negatif cenderung positif. Sebagian besar faktor tersebut disebabkan oleh BPN. Di sisi lain, BPN berwenang untuk menyelesaikan perkara sengketa tumpang tindih hak atas tanah. Kewenangan tersebut dapat berupa pembatalan satu sertifikat yang hilang digantikan dengan sertifikat yang lain. BPN menjadi mediator apabila sengketa diselesaikan melalui mediasi. Melalui metode mediasi ini diharapkan sengketa dapat diselesaikan secara musyawarah tanpa melalui jalur litigasi. Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat adalah pembatalan sertifikat yang satu tidak lebih kuat dari yang lain. Pembatalan ini dimaksudkan agar pemilik sertifikat benar-benar mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum sesuai dengan yang seharusnya didapatkannya. Sedangkan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang sertifikat hak milik ganda adalah dengan memperoleh ganti rugi dari debitur yang bersalah apabila sertifikat yang dijaminan tersebut ditetapkan dibatalkan oleh BPN. Dasar hukum pemberian ganti rugi terdapat pada Pasal 1365 KUH Perdata.

## Saran

Sebaiknya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di masa yang akan datang lebih ditekankan pada pemeriksaan yang lebih teliti terhadap kebenaran data yang didaftarkan, sehingga dapat dihindari terjadinya sengketa tumpang tindih hak atas tanah, sehingga tidak timbul permasalahan akibat sengketa tumpang tindih tersebut.

## REFERENSI

- Bangun, Isabella. (2016). *Analisis Normatif Terhadap Jaminan Hak Atas Tanah dan Bangunan Debitur Yang Bersertipikat Tumpang Tindih Saat Akan Di Eksekusi*.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional “Kementerian ATR/BPN Kejar Realisasi PTSL Tahun 2020”. <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=Wwvd4EyrqOm5HHyT7ztD/baWtcwSfg80Gz6e00mbBP3iRnJIKe04VKucKyKuGT A#:~:text=%22Realisasi%20PTSL%20pada%20tahun%20ini,kelurahan%20serta%20kota%20kabupaten%20lengkap>

## Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Panget, Ardiles Eric. (2013). *Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertipikat Hak Milik Ganda*.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Rusmadila, Fasha. 2017. *Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Dalam Penerbitan Sertipikat Ganda*.

Taqiyyah, Maya Anas. dan Atik Winanti. (2020). *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*.

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