

Dr. B. F. Sihombing, S.H., M.H.

**KONFLIK
MASALAH
PERTANAHAN**

&

**KREDIT BERMASALAH
PADA BANK
SERTA PENANGANANNYA**



44



C.V. GRAHA BHAKTI SETIA

Dr. B. F. Sihombing, S.H.,M.H.

**KONFLIK
MASALAH
PERTANAHAN**

&

**KREDIT BERMASALAH
PADA BANK
SERTA PENANGANANNYA**

Penerbit :

CV. Graha Bhakti Setia

KATA PENGANTAR

PENULIS

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar manusia. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural politik dan ekologis.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam pembangunan, maka di dalam undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam undang-undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Timbulnya sengketa akibat adanya pengakuan dari suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan terhadap tuntutan hak atas tanah, konflik tersebut biasanya mengenai ganti rugi tanah yang akan digunakan untuk pembangunan, sengketa pemilikan tanah yang masih banyak masalah-masalah yang kompleks.

Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, dan kultural. Tidak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tidak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Konflik pertanahan merupakan persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema-dilema

antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting.

Mencari keseimbangan atau win-win solution atas konflik yang sudah terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Karena itu dibutuhkan pemahaman mengenai akar konflik, faktor pendukung dan faktor pencetusnya sehingga dapat dirumuskan strategi dan solusinya. Dengan usaha-usaha penyelesaian akar masalah, diharapkan sengketa dan konflik pertanahan dapat ditekan semaksimal mungkin, sekaligus menciptakan suasana kondusif dan terwujudnya kepastian hukum dan keadilan agraria yang mensejahterakan.

Dengan diterbitkannya buku **KONFLIK MASALAH PERTANAHAN DAN KREDIT BERMASALAH PADA BANK SERTA PENANGANANNYA** ini, diharapkan dapat dijadikan referensi oleh berbagai kalangan, khususnya pada dunia pendidikan untuk dapat menjawab dan menjelaskan kebijakan dan permasalahan pertanahan di Indonesia.

Penulis,

Dr. B. F. Sihombing, S.H., M.H.



Sambutan

Rektor Universitas Pancasila



Akar konflik pertanahan merupakan faktor mendasar yang menyebabkan timbulnya masalah pertanahan. Hal tersebut sangat penting untuk diidentifikasi serta diinventarisasi. Masalah pertanahan dan agraria seringkali bersifat multikompleks, melibatkan banyak pihak, dan sarat kepentingan. Pemicunya antara lain kebijakan yang dinilai kurang peduli aspek pemerataan kesejahteraan maupun perbedaan tafsir tentang konsep agraria.

Penyelesaian masalah pertanahan melalui lembaga peradilan umum selama ini seringkali tidak sesuai aspirasi masyarakat karena lamanya proses peradilan, memerlukan biaya yang banyak untuk beracara, adanya asumsi bahwa putusan pengadilan dinilai berpihak pada pihak yang kuat ekonominya. Apalagi bila rakyat tidak didukung oleh bukti formal pemilikan tanah, belum memenuhi rasa keadilan masyarakat, sehingga diperlukan peradilan khusus pertanahan untuk dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan yang dapat menampung perwujudan negara hukum serta mengacu kepada cita-cita penegakan hukum yang berkeadilan, kepastian dan kemanfaatan sebagai hasil final yang memberikan perlindungan kepada masyarakat.

Dalam menyelesaikan setiap permasalahan yang ada, pemerintah terlebih dahulu harus mengetahui akar permasalahan yang ada agar supaya setiap masalah yang timbul, dapat dicarikan jalan keluar terbaik dan diselesaikan dengan baik pula.

Masalah pertanahan di Indonesia tidak bisa di tangani dan diselesaikan dengan menggunakan pendekatan hukum saja, melainkan dengan pendekatan holistik (*komperhensif*) seperti politik, sosial budaya, ekonomi (*kesejahteraan*) dan ekologi. Yang tidak kalah penting adalah penanganan dan penyelesaian konflik di lapangan harus didukung oleh kelembagaan pertanahan yang kuat dan berwibawa, koordinasi antar instansi pemerintah yang efektif, administrasi pertanahan yang berbasis teknologi dan penerapan prinsip-prinsip *good governance*, manajemen konflik yang efektif efisien, strategi penanganan dan penyelesaian yang cepat, tepat dan efektif ditopang sumber daya manusia yang handal dengan kemampuan terlatih, baik di pusat maupun di daerah.

Saya berharap buku ini bermanfaat bagi para pengambil keputusan dan pembuat kebijakan di sektor pemerintah maupun non pemerintah, bahan advokasi, acuan berbagai kalangan serta pendidikan masyarakat luas, menjadi bahan untuk meningkatkan kesadaran semua pihak akan pentingnya mengutamakan kepentingan masyarakat berdasarkan prinsip keadilan di atas kepentingan bisnis.

Rektor
Universitas Pancasila

Prof. Dr. Wahono Sumaryono, Apt



Sambutan

Siswono Yudo Husodo



Tanah merupakan aset yang sangat berharga bagi kehidupan manusia, karena segala aktifitas manusia dilakukan di atas tanah. Tanah memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat.

Timbulnya sengketa pertanahan adalah bermula dari pengaduan pihak yang berisikan keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun pemilikannya dalam pendaftaran tanah dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian yang sebaik-baiknya sesuai dengan aturan yang berlaku.

Dari perbagai konflik pertanahan yang terjadi, dapat disimpulkan bahwa konflik pertanahan menurut bentuk atau sifatnya dapat diklasifikasikan dalam dua hal. *Pertama*, konflik vertikal (*struktural*), yakni konflik pertanahan yang melibatkan antara penguasa dan rakyat. Dalam sejarahnya, konflik semacam ini lebih banyak diakhiri dengan kekerasan dan rakyat berada dalam pihak yang selalu kalah. *Kedua*, konflik horizontal, yakni konflik pertanahan yang melibatkan antar anggota masyarakat,

baik antara satu orang dengan satu orang yang lain, satu orang berhadapan dengan kelompok masyarakat atau antar kelompok masyarakat dengan kelompok masyarakat lainnya. Konflik tanah pada umumnya didasari oleh perebutan hak atas tanah dimana salah satu pihak merasa dirugikan. Namun sejatinya setiap permasalahan pasti ada jalan keluar, entah menyelesaikan secara mediasi atau kekeluargaan ataupun melalui jalur hukum.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Di dalam pelaksanaannya banyak terdapat masalah-masalah akibat ketidaktahuan atau ketidakmertian masyarakat terhadap hak-hak atas tanah. Oleh karena itu sangat penting bagi kita untuk mengetahui dan mengerti mengenai hak-hak atas tanah agar kejadian-kejadian persengketaan atas tanah tidak terulang kembali.

Dengan diterbitkannya buku ini membahas permasalahan pertanahan yang nantinya bisa diharapkan untuk dapat dijadikan referensi memecahkan berbagai permasalahan pertanahan di masyarakat luas.

Ketua Yayasan Pendidikan Universitas Pancasila,

Dr. (H.C) Ir. Siswono Yudo Husodo



Sambutan

Jenderal TNI (Purn) Wiranto



Penyebab konflik pertanahan dewasa ini disebabkan antara lain faktor-faktor sosial, ekonomi, politik, hukum dan keamanan dan ketertiban. Akibatnya bisa berdampak tidak stabilnya pertahanan dan keamanan kita. Untuk langgengnya suatu negara hukum, maka secara formal penghormatan terhadap hak-hak azasi manusia ditandai dengan dicantumkannya dalam konstitusi. Sedang kekuasaan Pemerintah harus memegang teguh konstitusi dan menjalankan segala undang-undang dan peraturan pelaksanaannya. Selain itu masyarakat wajib untuk menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan.

Salah satu bidang yang mengatur tentang tata kehidupan warga negara yang juga harus tunduk pada hukum adalah bidang pertanahan/keagrariaan. Dalam hal ini pertanahan/keagrariaan disebut bidang yang termasuk harus tunduk pada hukum karena negara mengatur bidang pertanahan/keagrariaan dalam konstitusi yang menjadi aturan dasarnya, yakni tertera dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan "bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui lembaga peradilan berdasarkan Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagai perubahan dari Undang Undang Nomor 4 tahun 2004 dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha Negara dan oleh sebuah mahkamah konstitusi yang merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan.

Saya berharap buku ini bermanfaat bagi para pengambil keputusan dan pembuat kebijakan di sektor pemerintah maupun non pemerintah, bahan acuan berbagai kalangan serta masyarakat luas.

Jakarta, Februari 2017

Jenderal TNI (Purn) Dr. H. Wiranto, S.H.M.M.

DAFTAR ISI

BAB I	PENDAHULUAN.....	1
BAB II	KONFLIK MASALAH PERTANAHAN DI PROVINSI DKI JAKARTA	4
BAB III	KONFLIK KREDIT BERMASALAH KAITANNYA DALAM HUKUM TANAH INDONESIA.....	8
	Undang-Undang No. 4/1996, tentang Hak Tanggungan	11
	Penjelasan UU No. 4/1996	23
	Peraturan Pemerintah No. 24/1997, tentang Pendaftaran Tanah	35
	PERMENAG/Ka. BPN No. 3/1997	
	Beberapa Peraturan Perbankan Yang Menghambat Kredit UKM	77
	:	
BAB IV	UPAYA PENYELESAIAN PERTANAHAN DI PROVINSI DKI JAKARTA DAN PENANGANANNYA.....	83
	A. Penanganan Konflik Masalah Pertanahan Sebelum UUPA	83
	B. Penanganan Konflik Masalah Pertanahan Sesudah UUPA	85

C.	Penanganan Konflik Masalah Pertanahan Tanah Adat	89
D.	Penanganan Konflik Masalah Pertanahan Tanah Akibat Peristiwa Alam	90
E.	Penanganan Konflik Tanah di Negara Modern	90
F.	Penanganan Konflik Masalah Pertanahan Sesudah Era Reformasi	92
BAB V	AWAL STRUKTUR PERBANKAN DI INDONESIA	157
1.	Bank Rakyat Indonesia	157
2.	Bank Negara Indonesia	159
3.	Bank Negara Indonesia 1946	160
BAB VI	PENUTUP	161
A.	KREDIT BERMASALAH PADA BANK	69
I.	Konflik Masalah Kredit,	162
A.	Dampak Kredit Bermasalah Dalam Dunia Usaha	162
B.	Beberapa Penyebab Kredit Macet.	172
C.	Beberapa Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah	189

II.	Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Jalur Pengadilan dan Non Pengadilan	187
1.	Penyelesaian Melalui Jalur Pengadilan.....	190
2.	Penyelesaian Melalui Pengadilan Niaga	203
3.	Penyelesaian Melalui Panitia Urusan Piutang Negara.....	208
4.	Penyelesaian Melalui Lembaga Paksa Badan	209
III	Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit	215
1.	Obyek Hak Tanggungan.....	215
2.	Subyek Hukum dalam Hak Tanggungan	220
3.	Berbagai Masalah yang Muncul dalam Pelunasan Hutang.....	222
4.	Penyelesaian Pelunasan Piutang...	232
	Daftar Riwayat Hidup	240