

RISIKO HUKUM BANK ATAS SERTIFIKAT TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) SEBAGAI AGUNAN PEMBIAYAAN HAK TANGGUNGAN

**ERNA RAHMA BALGIS, ELFRIDA RATNAWATI, DHANY RAHMAWAN,
NOVINA SRI INDIRAHATI, SIMONA BUSTANI**

Magister Ilmu Hukum, Universitas Trisakti
ernarahma93@gmail.com, elfrida.r@trisakti.ac.id, dhany@trisakti.ac.id,
novina.si@trisakti.ac.id. simona.bustani@trisakti.ac.id

Abstract: *The aim of this research is to examine banks' legal risks regarding overlapping certificates which are used as collateral for Mortgage financing. Overlapping certificates are a condition where two or more land ownership certificates are issued on the same land object. The main problem in this research is how is the bank's legal risk (mitigation) regarding overlapping certificates used as collateral for mortgage financing? The research method used is normative, the data used in this research is secondary data from the Statute Approach. The results of this research are that mitigating risks related to overlapping certificates used as collateral requires a comprehensive approach that includes verification, assessment and overall risk management. With the right steps, banks can protect themselves from potential losses arising from legal issues related to collateral until the process of binding Mortgage Rights can be carried out perfectly.*

Keywords: *Legal Risk, Bank, Certificate, Overlapping*

A. Pendahuluan

Indonesia termasuk ke dalam negara berkembang di dunia, di mana dalam proses pertumbuhan ekonominya sangat memerhatikan beberapa aspek yang saling berkaitan. (Kurniawan 2024) Seiring dengan pesatnya pembangunan ekonomi nasional, signifikansi tanah dalam kehidupan manusia semakin krusial, khususnya dari aspek ekonomi. (Adie Arief Wibawa 2024). Kepemilikan tanah telah menjadi instrumen investasi yang dinilai cukup aman. (Arisaputra, 2022). Sertifikat tumpang tindih (overlapping) adalah suatu kondisi dimana terdapat lebih dari satu kepemilikan lahan pada objek lahan yang serupa. Pada beberapa daerah sering dijumpai kondisi dimana terbitnya sertipikat tanah ganda untuk satu objek lahan yang serupa, menimbulkan persoalan hukum yang disebut tumpang tindih. Kondisi tumpang tindih kepemilikan menimbulkan permasalahan kompleks yang melibatkan aspek teknis dan yuridis.

Disparitas data fisik, yang seringkali disebabkan oleh kesalahan dalam pengukuran atau pencatatan, menjadi salah satu akar permasalahan. Selain itu, perbedaan interpretasi terhadap regulasi hak atas tanah juga memperumit penyelesaian sengketa. (Suharja 2024) Akibatnya, tumpang tindih kepemilikan dapat menghambat proses pendaftaran tanah serta mengakibatkan ambiguitas peraturan bagi para pihak yang berkepentingan. Merujuk pada hasil Putusan Nomor 25/G/2014/PTUN.BJM merupakan preseden penting dalam perkara sengketa kepemilikan tanah akibat tumpang tindih sertifikat. Terkait Problematika, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) secara tegas membatalkan penerbitan sertifikat kepemilikan (SHM) Nomor 8992/Kel. Cempaka a.n. Rusli Saberi Ajuri atas dasar adanya pelanggaran prosedur dan ketidakbenaran dalam proses pendaftaran tanah. Putusan ini menegaskan kembali pentingnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang haknya dilanggar (Parsaulian and . 2019).

Analisis terhadap kasus di atas menunjukkan bahwa praktik penerbitan sertipikat tanah di Indonesia masih jauh dari ideal. Disparitas antara norma hukum dan realitas empiris ini berpotensi menimbulkan konflik sosial dan ekonomi. Oleh karena itu,

diperlukan upaya untuk menyelaraskan antara teori dan praktik hukum pertanahan melalui perbaikan sistem dan penegakan hukum yang konsisten. Konsep “kepastian hukum” atau “legal certain” merujuk pada prinsip fundamental dalam sistem hukum yang menjamin bahwa hukum diterapkan secara konsisten, dapat diprediksi, dan tidak ambigu. Istilah “certain” yang menjadi akar kata dari “kepastian hukum” mengimplikasikan adanya jaminan kepastian bagi setiap subjek hukum mengenai hak dan kewajibannya. Sesuai dengan pandangan Budiono Kusumohamidjojo, kepastian hukum merupakan tujuan utama hukum yang menjamin konsistensi dalam penyelenggaraan peradilan, sehingga tercipta iklim hukum yang stabil dan dapat diandalkan. Asas kepastian hukum mensyaratkan adanya konsistensi antara tindakan nyata dengan norma hukum yang berlaku. Dengan kata lain, setiap tindakan yang dilakukan oleh negara maupun individu harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum serta dilarang keluar dari peraturan yang sudah ditetapkan. Prinsip tersebut bertujuan untuk menciptakan kepastian bagi setiap warga negara mengenai hak dan kewajibannya. (Purwanto 2024) Kaitannya dengan kondisi overlapping dimana sertipikat merupakan dokumen hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan yang menandakan kepastian hukum bagi pemegang hak sertipikat. Kepastian hukum yang diberikan sebagai amanat dari UU Pokok Agraria. (Quraisy 2024)

Sertipikat kepemilikan atas tanah dapat dijadikan sebagai agunan pembiayaan di Bank dan dilakukan pengikatan secara Hak Tanggungan. Dalam konteks perekonomian Indonesia, perbankan memiliki peran strategis sebagai agen pembangunan serta perantara keuangan. Peran agen pembangunan diwujudkan melalui keterlibatan perbankan dalam kebijakan moneter dan fiskal untuk menjaga stabilitas sistem keuangan. Sementara itu, fungsi financial intermediary tercermin dalam kegiatan perbankan mengumpulkan dana publik serta memberikan fasilitas pinjaman. Fungsi intermediary perbankan adalah peran bank sebagai perantara yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit atau pembiayaan kepada pihak yang membutuhkan. Dengan kata lain, bank menjadi jembatan antara penabung (individu, lembaga, atau perusahaan dengan kelebihan dana) dan peminjam (pihak yang membutuhkan modal untuk investasi, konsumsi, atau kegiatan produktif lainnya). Dengan demikian, bank menjadi penghubung antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang membutuhkan dana untuk mendorong aktivitas ekonomi.

Terkait proses penyaluran pemberian pembiayaan Bank kepada Nasabah tentu terdapat risiko yang perlu dimitigasi oleh Bank, salah satunya dalam aspek agunan yang disyaratkan agar Nasabah melunasi pinjamannya. Agunan atau jaminan yang diberikan oleh nasabah berfungsi sebagai perlindungan bagi bank terhadap risiko kredit macet. Apabila debitur mengalami kesulitan keuangan dan tidak mampu melunasi kewajibannya, bank berhak untuk melakukan eksekusi terhadap agunan tersebut sebagai upaya untuk meminimalisir kerugian. Pentingnya legalitas agunan, kecukupan nilai agunan, termasuk data yuridis dan data fisik agunan (marketable) menjadi pertimbangan bank dalam proses pemberian pinjaman terhadap konsumen dengan pemberlakuan asas kehati-hatian bank (prudential banking). Berdasarkan uraian permasalahan di atas, dirumuskan permasalahan yaitu bagaimana risiko hukum bank (mitigasi) atas sertipikat tumpang tindih (overlapping) yang dijadikan agunan pembiayaan hak tanggungan?

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan normatif, yakni sebuah metode penelitian kajian yuridis normatif. Dengan kata lain, riset tersebut secara mendalam mengkaji berbagai literatur yuridis normatif, seperti konstitusi, yurisprudensi, serta doktrin hukum, untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap fenomena hukum yang menjadi objek penelitian. (Ayuningtyas, 2023) Penulisan ini menggunakan pendekatan

undang-undang (Statute Approach). (Pantow 2024). Pendekatan ini umum digunakan dalam penelitian hukum normatif (doktrinal) yang berfokus pada studi kepustakaan dan analisis terhadap aturan hukum yang berlaku. Fokus pendekatan ini adalah memahami norma-norma hukum tertulis yang ada, baik dalam undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan menteri, maupun peraturan daerah. Dengan pendekatan ini, peneliti dapat menemukan norma hukum tertulis yang relevan, memahami hierarki hukum, serta memberikan solusi terhadap permasalahan hukum berdasarkan landasan hukum yang sah. Dalam riset tersebut, baik sumber primer berupa konstitusi (peraturan perundang-undangan dan peraturan turunan di bawahnya) (Sartika 2024) maupun sumber sekunder dengan mengkaji literatur seperti publikasi hukum non-resmi yang berkaitan dengan kekayaan intelektual, secara sinergis digunakan sebagai rujukan utama.

C. Hasil dan Pembahasan

Institusi keuangan termasuk lembaga penghubung memiliki peranan sebagai institusi keuangan yang menjalankan fungsi intermediasi, bank senantiasa terpapar pada berbagai risiko yang melekat dalam kegiatan mengumpulkan modal yang berasal dari publik lalu disalurkan dalam bentuk pinjaman. (Farid and Azizah 2021). Aktivitas perbankan yang melibatkan mobilisasi dana masyarakat dapat mengalami kerugian signifikan dalam waktu singkat akibat fenomena bank run, yaitu penarikan dana secara massal oleh nasabah. Salah satu contoh nyata dampak buruk bank run adalah kejatuhan Barings Bank, sebuah institusi keuangan tertua di Inggris. Kejadian ini menjadi bukti bahwa bahkan bank yang telah mapan pun tidak kebal terhadap risiko operasional yang tidak terkelola dengan baik

Risiko adalah ancaman yang dapat menyebabkan kerugian. Dalam industri perbankan, risiko mencakup berbagai kemungkinan kejadian yang dapat merugikan, baik yang dapat diantisipasi maupun yang tidak terduga, dan berpotensi menggerus pendapatan serta modal bank. Meskipun risiko tidak dapat sepenuhnya dihilangkan, namun pengelolaan risiko yang efektif dapat meminimalkan dampak negatifnya. Risiko hukum merujuk pada potensi kerugian yang timbul akibat ketidaksempurnaan atau ketidakjelasan dalam aspek hukum yang berkaitan dengan kegiatan perbankan

Penyaluran pembiayaan yang dilakukan bank dalam rangka menghasilkan laba, tentunya bank perlu memerhatikan prinsip prudential banking. Prudential banking adalah pendekatan dalam industri perbankan yang berfokus pada pengelolaan risiko secara hati-hati dan berkelanjutan untuk menjaga stabilitas keuangan lembaga perbankan. Istilah ini merujuk pada praktik-praktik pengelolaan perbankan yang bertujuan untuk melindungi nasabah, menjaga kepercayaan masyarakat, dan mencegah krisis keuangan.

Sebelum memberikan/menyerahkan fasilitas kredit, biasanya terdapat penilaian dalam sistem perbankan kepada debitur untuk menggunakan 5C, yaitu, pertama, Character atau Karakter, dimana kreditur meyakini bahwa debitur yang akan diberikan fasilitas kredit merupakan debitur yang benar dapat dipercaya. Kedua, Capacity atau Kapasitas, dalam hal ini kreditur sudah menganalisa bahwa ada kemampuan debitur untuk melunasi pokok pinjaman dan bunganya. Ketiga, Capital atau Permodalan, merupakan jumlah kekayaan atau modal yang dimiliki oleh debitur. Keempat, Collateral atau yang biasa disebut dengan agunan/jaminan, merupakan jaminan yang telah diberikan oleh debitur kepada kreditur. Kelima, Condition atau Kondisi, merupakan kemampuan dari kondisi perekonomian debitur untuk membayar Kembali atau melaksanakan kewajibannya. (Safira 2024). Aspek Collateral atau agunan merupakan aspek yang dipertimbangkan terkait penyaluran pembiayaan. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 terkait Perbankan Syariah memakai istilah "agunan" sebagai sinonim dari "jaminan". Agunan merupakan aset sekunder yang diberikan dari terhadap institusi keuangan sebagai

jaminan atas pelunasan utang. Aset ini dapat berbentuk benda bergerak misalnya sarana angkut atau barang berharga, serta benda tidak bergerak misalnya lahan. Nilai agunan diberikan oleh nasabah harus lebih tinggi daripada jumlah pinjaman yang diterima, sehingga dapat menjamin pelunasan utang jika terjadi gagal bayar. Apabila nasabah gagal memenuhi kewajibannya, bank berhak untuk melakukan eksekusi terhadap agunan yang telah diberikan sebagai jaminan. Sebelum melakukan eksekusi, bank biasanya akan berupaya untuk menyelesaikan permasalahan dengan nasabah melalui jalur negosiasi. Salah satu objek yang bisa dijadikan sebagai agunan pembiayaan di bank adalah tanah. Kecukupan nilai tanah yang menjadi agunan akan ditaksir melalui proses appraisal dan prospek nilai jual atas agunan tersebut pun menjadi langkah mitigasi risiko apabila nasabah pembiayaan wanprestasi atau pembiayaan yang disalurkan macet. Agunan yang dijaminan dapat dilakukan eksekusi melalui proses lelang, sehingga pada saat awal pembiayaan penilaian atas agunan sangat penting.

Dalam hal terdapat kondisi sertipikat tumpang tindih (*overlapping*) yang dijadikan agunan pembiayaan di salah satu bank, hal ini diakibatkan pada saat pengajuan pembiayaan sertipikat kepemilikan tersebut tidak dilakukan pengecekan sertipikat ke BPN selaku instansi yang mengeluarkan sertipikat tersebut, atau dilakukan pengecekan sertipikat namun terdapat perubahan data yuridis yang tidak terinformasi kepada pemohon. Atas kondisi tersebut, terdapat risiko hukum yang perlu dimitigasi oleh Bank. Mitigasi risiko bank terhadap sertifikat tumpang tindih yang dijadikan agunan memerlukan pendekatan yang hati-hati dan terencana. Sertifikat tumpang tindih adalah situasi di mana beberapa sertifikat hak atas suatu properti dikeluarkan untuk pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan ketidakpastian dan potensi sengketa hukum. Salah satu langkah mitigasi yang dilakukan oleh bank yaitu *Due Diligence* yang mendalam. Verifikasi Keberadaan dan Keabsahan Sertifikat yaitu melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap dokumen sertifikat kepemilikan, termasuk mengecek di institusi pemerintahan (BPN) untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut sah dan tidak ada tumpang tindih. Memeriksa riwayat kepemilikan sertifikat dan melakukan penelitian untuk mengidentifikasi potensi sengketa atau masalah hukum yang mungkin terjadi. Selain itu, jika terdapat risiko terkait sertifikat tumpang tindih, bank dapat meminta debitur untuk memberikan jaminan tambahan atau agunan alternatif yang tidak bermasalah dan dapat meng-cover piutang nasabah. Melakukan analisis risiko secara menyeluruh untuk menilai potensi kerugian yang mungkin terjadi akibat sertifikat tumpang tindih dan memutuskan apakah akan melanjutkan dengan pemberian pinjaman atau tidak. Bank harus memastikan bahwa perjanjian pinjaman mencakup ketentuan yang jelas terkait hak serta kewajiban para pihak, meliputi pengaturan tentang situasi terkait dengan sertifikat tumpang tindih. Dalam konteks mitigasi risiko hukum dalam pembiayaan bank, agunan tambahan memiliki peran penting sebagai bentuk jaminan yang memberikan bank kepastian lebih terhadap pelunasan utang debitur. (Wulandari 2024)Merujuk pada ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2017, agunan tambahan didefinisikan sebagai aset kolateral yang tidak secara langsung terkait dengan objek kredit, namun diberikan sebagai jaminan tambahan untuk memperkuat posisi kredit debitur. Dalam aktivitas perbankan, penyaluran kredit merupakan salah satu kegiatan utama yang mendatangkan pendapatan, namun juga memiliki risiko yang signifikan. Risiko terbesar yang dihadapi adalah gagal bayar atau kredit macet dari debitur. Oleh karena itu, bank menerapkan berbagai strategi mitigasi risiko kredit, salah satunya adalah agunan tambahan. Agunan tambahan menjadi jaminan terakhir bagi bank untuk meminimalisir kerugian jika debitur mengalami gagal bayar. Dengan adanya agunan tambahan, bank dapat mengeksekusi aset tersebut untuk menutupi sisa kewajiban kredit yang belum dilunasi. Dalam penyaluran kredit, bank menghadapi

berbagai risiko, seperti risiko kredit, risiko pasar, dan risiko likuiditas. Agunan tambahan membantu mengurangi risiko kerugian dengan memastikan bahwa kredit yang diberikan tetap memiliki nilai pengembalian, meskipun melalui likuidasi aset. Adanya agunan tambahan mendorong debitur untuk lebih berkomitmen dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit. Hal ini karena debitur menyadari bahwa jika terjadi wanprestasi (gagal bayar), agunan tersebut dapat dieksekusi oleh bank. Agunan tambahan memberikan keyakinan lebih kepada bank dalam mengambil keputusan kredit, terutama pada debitur dengan profil risiko yang lebih tinggi. Sehingga dengan adanya agunan tambahan, bank dapat melakukan penilaian risiko secara lebih hati-hati. Nilai agunan yang realistis membantu bank dalam menentukan plafon kredit yang sesuai, sehingga meminimalkan risiko over-financing atau kredit bermasalah.

Penambahan agunan ini umumnya dilakukan ketika hasil analisis kredit menunjukkan adanya keraguan terhadap kemampuan dan kesanggupan debitur dalam memenuhi kewajiban pembayarannya tepat terkait durasi yang disetujui. Agunan tambahan berfungsi sebagai langkah mitigasi apabila risiko hukum terkait ketidakmampuan debitur dalam melunasi pinjaman atau dalam hal debitur mengalami wanprestasi. Guna mengoptimalkan profil risiko kredit, bank dapat mensyaratkan agunan tambahan sebagai upaya untuk meningkatkan keyakinan terhadap kapasitas pembayaran debitur, tentunya dengan tetap menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Prinsip *Prudential Banking* atau prinsip kehati-hatian perbankan adalah konsep fundamental dalam kegiatan operasional bank untuk memastikan bahwa bank beroperasi secara aman, sehat, dan stabil. Prinsip ini mengatur bahwa bank harus menjalankan kegiatan usaha dengan penuh kehati-hatian agar terhindar dari berbagai risiko, seperti risiko kredit, risiko likuiditas, risiko operasional, dan risiko lainnya yang dapat mempengaruhi keberlangsungan bank. Prinsip *prudential banking* menjadi pilar penting dalam menjaga keberlangsungan usaha bank serta stabilitas sistem perbankan nasional. Dengan penerapan prinsip ini, bank tidak hanya mampu melindungi diri dari berbagai risiko kerugian tetapi juga mampu memberikan kontribusi positif terhadap pertumbuhan ekonomi dan pembangunan yang berkelanjutan. Prinsip kehati-hatian ini memerlukan pengawasan ketat dari otoritas regulator seperti OJK dan Bank Indonesia, serta dukungan internal berupa penerapan manajemen risiko yang efektif oleh setiap bank. Bank yang beroperasi dengan prinsip kehati-hatian akan memperoleh kepercayaan lebih dari masyarakat dan mampu bertahan di tengah dinamika ekonomi global. Dengan adanya agunan tambahan, bank dapat memiliki kedudukan sebagai kreditur preferen (kreditur yang diprioritaskan) dalam hal terjadi sengketa atau likuidasi aset debitur. Hal ini memberi bank hak untuk memperoleh pembayaran lebih dahulu dari aset yang dijamin jika debitur gagal bayar.

Apabila terdapat indikasi masalah dalam kinerja pembayaran debitur, agunan tambahan bisa dijadikan cadangan untuk mengamankan aset bank, yang dapat dieksekusi sebagai pengganti pelunasan utang. Dengan agunan tambahan, bank dapat mempercepat eksekusi hukum terhadap aset yang dijamin melalui proses hukum yang lebih sederhana, misalnya eksekusi lelang atas jaminan dalam kasus wanprestasi, sehingga dapat meminimalkan risiko hukum yang mungkin timbul. Agunan tambahan dapat membantu bank untuk menutup kerugian finansial yang mungkin timbul jika nilai agunan utama tidak mencukupi atau tidak bisa dicairkan. Pada debitur yang memiliki profil risiko yang lebih tinggi, agunan tambahan bisa menjadi strategi mitigasi risiko kredit dan risiko hukum yang lebih baik. Bank memiliki cadangan yang dapat dimanfaatkan jika profil risiko debitur memburuk. Agunan tambahan juga dapat membantu bank mematuhi peraturan yang berlaku mengenai kesehatan portofolio kredit, termasuk aturan dari otoritas keuangan, yang bisa berdampak pada manajemen risiko secara keseluruhan.

Penggunaan agunan tambahan pada akhirnya mewariskan kebebasan lebih terhadap institusi keuangan terkait kredit dan meminimalkan dampak risiko hukum yang timbul dari kasus pembiayaan yang mengalami masalah atau sengketa hukum.

Salah satu bentuk lainnya dalam mitigasi kondisi sertipikat tanah tumpang tindih (overlapping) melakukan verifikasi melalui Sistem Informasi Geografis, atau peta digital untuk memastikan keakuratan batas lahan yang ada pada sertipikat dengan kondisi riil di lapangan. Dengan teknologi ini, bank dapat mengidentifikasi secara dini jika terdapat tumpang tindih antara sertipikat tanah yang diajukan dengan sertipikat lain di sekitarnya. Aplikasi Sentuh Tanahku yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat membantu dalam pengecekan akurasi data sertipikat tanah. Aplikasi ini memungkinkan masyarakat dan institusi seperti bank untuk melakukan verifikasi dasar terhadap status kepemilikan tanah dan akurasi informasi yang ada di sertipikat. Di era digitalisasi saat ini, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan aplikasi Sentuh Tanahku sebagai solusi inovatif dalam memberikan layanan pertanahan yang lebih baik. Aplikasi ini dirancang untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam mengakses informasi dan layanan terkait tanah secara real-time, efisien, dan transparan.

Aplikasi Sentuh Tanahku menyediakan informasi kepemilikan tanah yang dapat diakses secara langsung oleh pemilik atau pengguna terdaftar. Hal ini memungkinkan pihak bank atau calon pemilik lahan untuk melihat siapa pemilik terdaftar dari suatu tanah. Data ini membantu bank dalam mengidentifikasi apakah sertipikat sesuai dengan data kepemilikan yang tercatat di BPN. Sentuh Tanahku menyediakan peta digital yang menampilkan lokasi dan batas-batas lahan secara visual. Dengan ini, pengguna bisa mengecek apakah batas tanah pada sertipikat sesuai dengan lokasi yang ditampilkan dalam aplikasi. Fitur peta ini membantu bank dalam memitigasi risiko overlapping karena bank dapat mengidentifikasi apakah ada tumpang tindih pada lahan yang akan dijadikan agunan. Aplikasi ini juga memberikan informasi tentang riwayat transaksi lahan serta status hukum dari sertipikat tanah, misalnya apakah lahan ini merupakan sengketa sebaliknya sudah dijamin. Informasi ini sangat penting bagi bank untuk menilai kelayakan sertipikat tanah yang diajukan sebagai jaminan. Dengan adanya aplikasi ini, bank dan peminjam dapat menghemat waktu dalam proses pengecekan akurasi sertipikat tanah karena mereka dapat melakukan verifikasi awal secara mandiri tanpa harus langsung datang ke kantor BPN. Data dalam aplikasi biasanya diperbarui secara berkala oleh BPN, sehingga informasi yang diperoleh cenderung lebih up-to-date. Sentuh Tanahku membantu mengurangi risiko pemalsuan sertipikat tanah, karena pengguna dapat memeriksa secara langsung apakah data pada sertipikat sesuai dengan data yang tercatat di BPN. Ini memberi bank kepastian tambahan bahwa sertipikat tersebut asli dan tidak bermasalah. Secara keseluruhan, Sentuh Tanahku mempermudah bank dan masyarakat dalam melakukan pengecekan akurasi data sertipikat, mengurangi potensi sertipikat tumpang tindih, dan membantu menciptakan transparansi dalam pengelolaan lahan.

Pengikatan hak tanggungan atas sertipikat yang overlapping atau tumpang tindih sangat berisiko bagi bank, karena hak tanggungan adalah jaminan utama atas pinjaman yang diberikan. (Akbar 2024) Proses pengikatan sertipikat dalam kasus overlapping memerlukan langkah-langkah yang cermat dan prosedural, dimulai dari verifikasi, pengukuran ulang, mediasi penyelesaian sengketa, hingga penerbitan sertipikat yang sah. Penyelesaian ini memastikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan memungkinkan sertipikat digunakan untuk berbagai kepentingan, seperti transaksi jual beli, jaminan kredit, atau kegiatan hukum lainnya. Dengan keterlibatan BPN, PPAT, dan jika perlu, pengadilan, masalah overlapping dapat diselesaikan secara adil dan transparan, sehingga proses pengikatan sertipikat dapat berjalan lancar tanpa hambatan. Jika sertipikat mengalami masalah seperti overlapping, bank perlu mengambil langkah-langkah mitigasi

tambahan untuk memastikan bahwa hak tanggungan dapat diberlakukan dengan aman. Bank harus melakukan verifikasi mendalam ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan status tanah tersebut. Hal ini mencakup verifikasi batas tanah, riwayat kepemilikan, dan potensi tumpang tindih dengan tanah lain. Penyelesaian pengikatan hak tanggungan atas sertifikat yang overlapping (tumpang tindih) ialah prosedural cukup rumit, karena menggunakan ketentuan yuridis, administrasi pertanahan, serta perlindungan kreditur (dalam hal ini bank).

Bank harus melakukan verifikasi mendalam ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan status tanah tersebut. Hal ini mencakup verifikasi batas tanah, riwayat kepemilikan, dan potensi tumpang tindih dengan tanah lain. Jika terdapat indikasi overlapping, bank akan meminta klarifikasi atau penegasan dari BPN untuk memastikan batas-batas tanah yang valid dan menentukan keabsahan hak tanggungan. Untuk memastikan batas lahan, bank dapat meminta pengukuran ulang tanah oleh petugas BPN atau juru ukur resmi. Hal ini memastikan apakah sertifikat yang akan dijamin benar-benar sesuai dengan kondisi lapangan dan tidak terjadi tumpang tindih. Pengukuran ulang ini penting untuk memperjelas dan memperbaiki data batas tanah yang mungkin tidak akurat, sehingga mengurangi risiko overlapping. Apabila masalah overlapping belum bisa diselesaikan secara jelas, bank dapat menunda proses pendaftaran hak tanggungan di BPN. Proses ini baru akan dilanjutkan setelah masalah overlapping terselesaikan dan status kepemilikan serta batas tanah telah disahkan oleh BPN. Bank dapat meminta nasabah untuk mengambil asuransi tambahan untuk melindungi bank dari risiko sertifikat overlapping atau potensi sengketa tanah. Asuransi tanah adalah perlindungan hukum dan finansial yang diberikan oleh perusahaan asuransi kepada pemilik tanah atau pemegang sertifikat untuk melindungi hak kepemilikan tanah dari risiko tertentu, seperti sengketa, overlapping, atau klaim dari pihak ketiga. Jika terjadi permasalahan yang diasuransikan, pemilik tanah akan mendapatkan kompensasi finansial atau bantuan hukum untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Dengan adanya asuransi tanah, proses jual beli tanah, penggunaan tanah sebagai agunan kredit, maupun kepemilikan tanah dapat berjalan lebih aman dan terpercaya. Hal ini juga mendukung upaya pemerintah dalam menciptakan sistem pertanahan yang lebih transparan, akurat, dan bebas dari konflik.

Jika tumpang tindih hanya melibatkan sebagian kecil dari lahan, BPN bisa menyarankan untuk melakukan pemecahan atau revisi sertifikat. Artinya, sertifikat dipecah atau diubah batas-batasnya agar hanya mencakup lahan yang tidak mengalami masalah tumpang tindih. Pemecahan sertifikat ini akan menghasilkan sertifikat baru dengan batas tanah yang jelas, sehingga dapat digunakan sebagai jaminan hak tanggungan yang sah. Jika penyelesaian masalah overlapping membutuhkan waktu yang cukup lama, bank bisa melakukan restrukturisasi kredit atau restrukturisasi pembiayaan dengan persetujuan nasabah, dalam restrukturisasi tersebut bank dapat meminta agunan tambahan atau meminta nasabah atau pihak yang berkaitan untuk menyelesaikan masalah tumpang tindih dalam periode waktu tertentu. Bank dapat meminta nasabah untuk mendapatkan asuransi tanah sebagai bentuk perlindungan terhadap risiko tumpang tindih. Dengan adanya asuransi ini, bank memiliki perlindungan finansial jika terjadi masalah hukum atau klaim pihak ketiga di kemudian hari. Asuransi tanah memberikan kompensasi kepada bank apabila tanah yang dijamin ternyata bermasalah dan tidak bisa lagi dijadikan jaminan. Jika sertifikat overlapping menyebabkan sengketa serius yang tidak dapat diselesaikan melalui mediasi, bank atau pemilik tanah bisa menempuh jalur hukum. Proses hukum ini dilakukan untuk mendapatkan keputusan resmi terkait kepemilikan tanah dan memastikan hak tanggungan dapat tetap berlaku sesuai ketentuan hukum yang ada.

D. Penutup

Sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) yang dijadikan agunan merupakan isu penting dikarenakan mengakibatkan ancaman signifikan lembaga keuangan yang menyalurkan pembiayaan kepada nasabah. Dalam praktik perbankan, penggunaan sertifikat tumpang tindih sebagai agunan dapat menyebabkan ketidakpastian hukum, potensi sengketa, dan kerugian finansial. Dengan demikian, aspek fundamental bagi institusi keuangan untuk melakukan mitigasi risiko secara efektif. Penerapan langkah-langkah mitigasi, seperti *due diligence* yang menyeluruh, verifikasi keabsahan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional, penggunaan agunan tambahan, pengecekan melalui aplikasi Sentuh Tanahku untuk mengidentifikasi secara dini jika terdapat tumpang tindih antara sertifikat tanah yang diajukan dengan sertifikat lain di sekitarnya, dan menambahkan syarat asuransi atas agunan sebagai bentuk perlindungan terhadap risiko tumpang tindih dapat membantu mengurangi potensi kerugian. Selain itu, bank harus memastikan adanya perjanjian pinjaman yang jelas dan mengedukasi debitur mengenai risiko yang terkait dengan sertifikat tumpang tindih. Asuransi tanah memiliki peranan yang signifikan dalam upaya mitigasi risiko *overlapping* atau tumpang tindih sertifikat tanah. Risiko *overlapping* dapat terjadi akibat berbagai faktor, seperti kesalahan administrasi, pengukuran yang tidak akurat, kelemahan sistem pencatatan tanah, atau penerbitan sertifikat ganda. Hal ini dapat menyebabkan sengketa kepemilikan tanah yang merugikan pemilik sah maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Daftar Pustaka

- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arif, M. Nur Rianto Al & Yuke, Rahmawati. 2018. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah*. Bandung: Pusaka Setia.
- Ginting, Darwin. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri. 2010. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Akbar, Citra. 2024. *Kajian Hukum Terhadap Debitur Dalam Pelunasan Kredit Mengenai Hak Tanggungan*. *Jurnal Globalisasi Hukum*, (Online) 1 (1) : 38 – 58, (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/19830/11158>), diakses 4 November 2024.
- Alfian, Angga, dkk. 2024. *Penyelesaian Konflik Sertifikat Hak Milik Yang Tumpang Tindih Melalui Mediasi*. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, (Online) 2 (1) : 21 - 39, (<https://journal.stekom.ac.id/index.php/PERKARA/article/view/1610>) diakses 25 Oktober 2024.
- Arisaputra, Andika & Gultom, Elfrida Ratnawati. 2022. *Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)*. *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, (Online) 4 (6) : 11643 – 11650, (<https://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jpdk/article/view/10307/7853>) diakses 25 Oktober 2024.
- Ayuningtyas, Pramudhyna & Ratnawati, Elfrida. 2023. *Peran Perlindungan Indikasi Geografis Menuju Kesejahteraan Nasional Menurut Teori Friedman*. *Ensiklopedia of Journal*, (Online), 5 (4) : 571 – 572, (<https://jurnal.ensiklopediaku.org/ojs-2.4.8-3/>) diakses 13 Oktober 2024.
- Aziziyah, Alvina Nur, dkk. 2023. *Tumpang Tindih Sertifikat Tanah. Legal Spirit*, (Online), 7 (2) : 205 – 206, (<http://publishing-widyagama.ac.id/ejournal-v2/index.php/jhls/>) diakses 18 Oktober 2024
- Adi, I Made Agus Artha Prasetya & Ratnawati, Elfrida. 2024. *Mekanisme Eksekusi Konten Youtube Sebagai Jaminan Hutang di Bank*. *Ensiklopedia of Journal: Lembaga Penelitian dan Penerbitan Hasil Penelitian Ensiklopedia* (Online), 2 (1) : 160 – 165, (<https://jurnal.ensiklopediaku.org/ojs-2.4.8-3/index.php/ensiklopedia/article/view/2080>)

- diakses 18 Oktober 2024.
- Farid, Muhammad & Azizah, Wafiq. 2021. Manajemen Risiko Dalam Perbankan Syariah. *Muhasabatuna Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam (Online)* 3 (2) : 067 – 080, (<https://ejournal.iaisyarifuddin.ac.id/index.php/muhasabatuna/article/view/1184>) diakses 25 Oktober 2024.
- Kurniawan, Deny. 2024. Analisis Asas Hukum Ultimum Remedium Dalam Tindak Pidana Perpajakan Di Indonesia. *Jurnal Globalisasi Hukum, (Online)* 1 (2) : 284 – 292, (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/21056/11988>), diakses 3 November 2024.
- Ningsih, Nifantri Mulya, dkk. 2022. Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda. *Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum, (Online)*, 2 (5) : 532 – 538, (<https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/tatohi/article/download/1116/630>) diakses 25 Oktober 2024.
- Pantow, Fickry Petrus. 2024. Perlindungan Hukum Usaha Mikro Kecil Menengah Terhadap Platform Social Commerce. *Jurnal Globalisasi Hukum, (Online)*, 1 (2), 249 – 274 : (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/21048/11986>) , diakses 3 November 2024.
- Parsaulian, Anggit Perdamean & Sudjito. 2019. Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM). *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan, (Online)*, 15 (1) : 131 - 132, (<https://mail.jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/324/279>) diakses 13 Oktober 2024.
- Purwanto, Hari. 2024. Analisa End User License Agreement (EULA) Sebagai Bentuk Perjanjian Baku Dalam Aplikasi WON by BWS. *Jurnal Globalisasi Hukum, (Online)*, 1 (1) : 143 – 154, (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/19849/11164>), diakses 3 November 2024.
- Quraisy, Raflinov. 2024. Dampak Terhambatnya Pembangunan Jalan Tol Semarang – Demak Akibat Kepemilikan Tanah Musnah Masyarakat. *Jurnal Globalisasi Hukum, (Online)* 1 (2) : 219 – 235, (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/21037/11983>), diakses 4 November 2024.
- Safira, Excha Restya. 2024. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Yang Menggunakan Prinsip Cross Default dan Collateral Dalam Perjanjian Kredit. *Jurnal Globalisasi Hukum, (Online)* 1 (2) : 275 – 283, (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/21034/11987>) , diakses 25 Oktober 2024.
- Sartika, Indah Yuli. 2024. Penyelesaian Perselisihan Bisnis Waralaba (Franchise) : Studi Kasus Seafood Mas BR Cab. II Wilayah Kota Depok. *Jurnal Globalisasi Hukum, (Online)* 1 (2) : 342 – 360, (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/21425/12011>), diakses 5 November 2024.
- Suharja, Mohamad. 2024. Rekonstruksi Aturan Tentang Sengketa Lingkungan Hidup Atas Tanah Yang Terkontaminasi Minyak. *Jurnal Globalisasi Hukum, (Online)* 1 (2) : 311 – 319, (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/21424/12001>), diakses 4 November 2024.
- Wibawa, Adie Arief. 2024. Problematika Proses Penyidikan TPPU Kejahatan Dalam Perbankan. *Jurnal Gloalibalisasi Hukum, (Online)* 1 (2) : 293 – 310 (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/21036/11989>) , diakses 4 November 2024.
- Wulandari, Nina. 2024. Perlindungan Hukum Bagi Debitur Bank Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Jurnal Globalisasi Hukum, (Online)* 1 (1) : 114 – 127, (<https://e-journal.trisakti.ac.id/index.php/globalisasihukum/article/view/19847/11162>) diakses 4 November 2024.