

KEMANFAATAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI HAK TANGGUNGAN DALAM PINJAM MEMINJAM UANG UNTUK MODAL USAHA

Andi putra perjuangan Ndruru ¹⁾, Anolifa Laia ²⁾, Syawal Amry Siregar ³⁾, Jaminuddin Marbun ⁴⁾

Fakultas Hukum Universitas Darma Agung, Medan, Indonesia ^{1,2,3,4)}

Corresponding Author :

andinndruru021@gmail.com ¹⁾, ivanlaya629@gmail.com ²⁾, syawalamrysiregar@gmail.com ³⁾, jaminuddinmarbun@yahoo.com ⁴⁾

History:

Received : 25 October 2023
Revised : 10 November 2023
Accepted : 23 Desember 2023
Published : 13 Januari 2024

Publisher: Fakultas Hukum Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under Attribution-NonCommercial-ShareAlikeCCBY-NC-SA



Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menguji keuntungan utama yang terkait dengan penggunaan sertifikat hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman modal usaha, yang menguntungkan baik peminjam maupun pemberi pinjaman. Dalam konteks pinjaman ini, hipotek berfungsi sebagai pengaturan jaminan dimana peminjam menjaminkan sertifikat tanah sebagai jaminan kepada pemberi pinjaman. Sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang mengatur tentang kerangka kerja mekanisme penjaminan yang dikenal dengan hak tanggungan, protokol yang mengatur penerapan hak tanggungan atas kepemilikan properti dalam transaksi kredit pada bank umum didasarkan pada prinsip jaminan hipotek. Prinsip ini memfasilitasi pengikatan jaminan utang yang ditunjuk, biasanya dalam bentuk tanah atau aset, pada pengaturan pinjaman.

Kata Kunci : Sertifikat Hak Atas Tanah, Hak Tanggungan, Kredit

Abstract

This research aims to examine the main benefits associated with the use of land title certificates as collateral for business capital loans, which is advantageous for both borrowers and lenders. In the context of these loans, a mortgage serves as an arrangement of security whereby the borrower pledges the land title certificate as collateral to the lender. As stipulated in Law Number 4 of 1996, which governs the framework of the guarantee mechanism known as "hak tanggungan" (mortgage rights), the protocol governing the implementation of mortgage rights over property ownership in credit transactions at commercial banks is based on the principle of mortgage collateral. This principle facilitates the encumbrance of designated debt guarantees, usually in the form of land or assets, in loan arrangements.

Keywords: Certificate of Land Rights, Mortgage, Credit

PENDAHULUAN

Tanah menempati posisi terpenting dalam kehidupan individu, sehingga sangat penting bagi badan pemerintah untuk mengawasi dan mengelola banyak hal yang berhubungan dengan tanah. Pengawasan ini bertujuan untuk menghindari konflik kepentingan antara individu dan kelompok, sekaligus menangani permintaan sumber daya lahan. Ini mencakup kerangka peraturan yang komprehensif yang mencakup asosiasi hukum dan proses peradilan yang melibatkan badan pemerintah, individu, atau kolektif yang memiliki hak milik (Nurmandi, 2022). Selain itu, ini mencakup protokol untuk identifikasi, pemanfaatan, distribusi, dan pemeliharaan sumber daya lahan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang merupakan landasan kerangka konstitusional, semua pemangku kepentingan memikul tanggung jawab yang sangat penting untuk memastikan bahwa kepentingan bersama tetap tidak terganggu dan tidak dirugikan selama pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya tanah.

Ditetapkan sebagai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Undang-Undang Pokok Agraria yang lazim disebut Undang-Undang Pokok Agraria berfungsi sebagai kerangka hukum yang sangat penting. Tujuan utamanya, selaras dengan semangat Konstitusi, adalah untuk menetapkan parameter hukum yang jelas mengenai hak atas tanah melalui penerapan sistem pendaftaran tanah yang komprehensif. Maksud pendaftaran tanah secara khusus juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Pasal 24 Tahun 1997. Pengertian pendaftaran tanah secara tepat diuraikan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam lingkup pendaftaran tanah, merupakan satu kesatuan aspek berkaitan dengan dokumentasi formal dari pengalihan hak milik atas tanah.

Hak milik merupakan komponen yang tidak terpisahkan dari rangkaian hak atas tanah yang memerlukan pendaftaran (RAHARJO, 2022). Mandat ini diperluas untuk mencakup setiap aspek hak kepemilikan tanah, termasuk pengalihan hak tersebut. Proses yang cermat ini dirancang untuk menggarisbawahi landasan hukum dan jaminan hukum secara keseluruhan. Mengingat signifikansinya yang beragam, tanah memegang peran sentral dan beraneka ragam dalam jalinan keberadaan manusia. Ini berfungsi sebagai saluran dalam interaksi sosial, saluran untuk persatuan, dan landasan ketahanan ekonomi. Selain itu, hal itu sangat memengaruhi status individu, dengan kepemilikan tanah yang luas sering ditafsirkan sebagai indikasi kemakmuran.

Menurut Muchtar Wahid, kepastian hukum yang sejati terutama bergantung pada validitas sertifikat hak kepemilikan, yang juga memiliki bobot di pengaturan peradilan. Sertifikat-sertifikat ini menjadi bukti kuat bagi pemilik tanah dan entitas yang memiliki hak atas tanah di Indonesia. Rentang pemilik tanah meliputi individu, organisasi hukum, dan badan pemerintah. Proses pembuatan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah memiliki peran kunci dalam pendaftaran tanah, sesuai dengan ketentuan UUPA

dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Tujuan utamanya adalah untuk menanamkan kepastian hukum di kalangan pemegang hak atas tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, terutama ditekankan dalam Alinea Keempat, menegaskan komitmen untuk membentuk struktur pemerintahan yang melindungi dan meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia. Penggunaan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah mendukung tujuan ini. Pendekatan ini juga berlaku untuk pembangunan ekonomi nasional melalui penggunaan sertifikat sebagai jaminan dalam transaksi pinjam-meminjam. Dukungan finansial dan kredit dalam sektor perbankan telah menjadi praktik umum yang tidak hanya berlaku di kawasan perkotaan, tetapi juga merambah ke wilayah pedesaan. Pinjaman ini memainkan peran penting dalam mendukung aktivitas ekonomi dan meningkatkan standar hidup. Dalam kerangka ini, entitas bisnis dapat mengumpulkan dana melalui pinjaman dari lembaga keuangan. Praktik peminjaman tidak hanya berlaku pada kelompok individu, tetapi juga entitas. Kredit memiliki peran dalam mendukung operasi bisnis dan perekonomian secara keseluruhan, sejalan dengan tujuan pembangunan nasional dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Memahami kompleksitas hukum jaminan memiliki arti penting dalam konteks ini, dengan merujuk pada regulasi yang relevan. Pemahaman ini menjadi penting agar semua pihak yang terlibat dalam memberikan jaminan kredit—seperti bank sebagai pemberi pinjaman, dan masyarakat sebagai penerima pinjaman—dapat melindungi kepentingan masing-masing. Terkait dengan jaminan yang berbentuk hak atas tanah, kerangka regulasi dijelaskan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Terkait dengan Tanah (UUHT).

UUHT menjelaskan konsep hak tanggungan sebagai kepentingan jaminan yang diberlakukan pada hak atas tanah, sejalan dengan definisi yang dijelaskan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (UUPA). Konsep ini juga melibatkan aset yang berkaitan erat dengan tanah dan digunakan untuk melunasi utang tertentu. Hak tanggungan memberikan prioritas kepada kreditor tertentu dalam hal pelunasan utang, melebihi kreditor-kreditor lainnya dalam hierarki klaim.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan tanah sebagai lapisan terluar planet atau permukaan Bumi. Dalam ranah urusan agraria, tanah merupakan sebagian dari Bumi, sebagaimana diatur dalam Pasal 4, Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal ini menjelaskan bahwa tanah mencakup permukaan Bumi dan dapat membawa berbagai hak yang dapat dimiliki oleh individu, badan hukum, atau bersama-sama dengan yang lain.

Ketentuan yang dijabarkan dalam UUPA meliputi berbagai jenis hak atas tanah, termasuk hak kepemilikan, hak penggunaan, dan hak pembangunan. Melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat memiliki signifikansi penting dalam memberikan bukti yang tak terbantahkan tentang kepemilikan tanah kepada pemegang

hak atas tanah. Proses pendaftaran ini memberikan wawasan tentang hak-hak yang dimiliki, luas tanah, dan status kepemilikan. Tindakan pendaftaran tanah membentuk dasar penerbitan sertifikat sebagai bukti konkret dari hak kepemilikan.

Pemerintah merespons kebutuhan akan regulasi yang lebih ditingkatkan terkait pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk membentuk status hak atas tanah yang komprehensif di seluruh Indonesia. Proses pendaftaran ini mencakup berbagai hak atas tanah, termasuk Hak Guna Usaha yang dapat dipindahtangankan dan Hak Tanggungan.

Kepercayaan dan Keamanan: Sertifikat tanah sebagai hak tanggungan memberikan kepercayaan dan keamanan kepada pemberi kredit (bank) bahwa peminjam memiliki aset berharga yang dapat dijadikan jaminan. Dengan memiliki jaminan berupa sertifikat tanah, bank merasa lebih aman dalam memberikan kredit karena memiliki pegangan jika peminjam gagal membayar. **Pemenuhan Persyaratan Kredit:** Dalam banyak kasus, bank mensyaratkan adanya jaminan sebagai bagian dari persyaratan untuk memberikan kredit. Dengan memiliki sertifikat tanah sebagai hak tanggungan, peminjam dapat memenuhi persyaratan ini dan meningkatkan peluang mereka untuk mendapatkan persetujuan kredit. **Nilai Jaminan yang Tinggi:** Tanah biasanya memiliki nilai yang relatif stabil dan cenderung meningkat seiring waktu. Oleh karena itu, sertifikat hak milik atas tanah dapat memberikan jaminan dengan nilai yang relatif tinggi, yang dapat mendukung pengajuan kredit dalam jumlah yang lebih besar. **Kepastian Kepemilikan:** Sertifikat hak milik adalah bukti legal yang menunjukkan hak kepemilikan atas tanah. Hal ini memberikan kepastian bahwa tanah tersebut dimiliki oleh peminjam, dan hak tanggungan dapat dijadikan jaminan atas kredit yang diajukan. **Pemrosesan Kredit yang Cepat:** Adanya sertifikat tanah sebagai hak tanggungan dapat mempercepat proses persetujuan kredit. Bank dapat dengan cepat melakukan penilaian atas nilai tanah dan menentukan nilai maksimum kredit yang dapat diberikan kepada peminjam.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penyelidikan ini adalah pendekatan yuridis normatif. Penelitian Hukum Normatif adalah teknik penelitian hukum yang dilakukan dengan mengamati sumber-sumber sastra atau data sekunder. Ini juga bisa disebut sebagai penelitian hukum doktrinal.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan prosedur untuk mengungkap peraturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin-doktrin hukum guna menangani masalah hukum yang terkait dengan penggunaan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai jaminan untuk meminjam dana sebagai modal usaha. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, dalam penelitian ini dipergunakan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang

- Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaian dengan tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku bacaan yang relevan dengan penelitian ini.
 - c. Bahan hukum tersier misalnya ensiklopedia, bahan dari internet, bibliografi dan sebagainya.

Konsep-konsep dan data yang yang digunakan merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan dan berhubungan dengan Kemanfaatan Sertipikat Tanah Sebagai Hak Tanggungan Dalam Pinjam Meminjam Uang Untuk Modal Usaha.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses dan syarat untuk memperoleh sertipikat hak milik atas tanah

Proses Pendaftaran Tanah untuk Memperoleh Sertifikat Hak Milik:

- 1) Permohonan Pendaftaran: Pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Permohonan ini melibatkan pengisian formulir dan pengumpulan dokumen-dokumen yang diperlukan.
- 2) Pemeriksaan dan Verifikasi: Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang diajukan. Hal ini meliputi pemeriksaan legalitas kepemilikan, batas-batas tanah, dan informasi lainnya yang relevan.
- 3) Pengukuran dan Pemetaan: Jika diperlukan, proses pengukuran dan pemetaan akan dilakukan untuk memastikan batas-batas fisik tanah sesuai dengan data yang diajukan.
- 4) Pengumuman: Pemberitahuan tentang pendaftaran tanah akan diumumkan untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan lainnya untuk memberikan masukan atau keberatan jika ada.
- 5) Penerbitan Sertifikat Hak Milik: Setelah melalui proses verifikasi dan tidak ada keberatan yang sah, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah kepada pemohon. Sertifikat ini merupakan bukti sah tentang kepemilikan hak milik atas tanah.

Syarat-syarat untuk Memperoleh Sertifikat Hak Milik:

- 1) Bukti Kepemilikan Awal: Permohonan sertifikat hak milik harus didasarkan pada bukti kepemilikan awal yang sah, seperti akta jual beli, akta waris, atau dokumen-dokumen lain yang relevan.

- 2) Tidak Ada Sengketa Tanah: Tanah yang akan diajukan untuk pendaftaran sertifikat hak milik tidak boleh dalam sengketa atau tuntutan hukum yang belum diselesaikan.
- 3) Dokumen Pendaftaran Lengkap: Permohonan pendaftaran harus disertai dengan dokumen-dokumen yang lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- 4) Pembayaran Biaya: Biaya pendaftaran, pengukuran, dan pemetaan (jika diperlukan) harus dibayarkan sesuai dengan tarif yang berlaku.
- 5) Kepatuhan Terhadap Peraturan Daerah: Pemohon harus mematuhi peraturan daerah terkait dengan pendaftaran tanah, termasuk persyaratan yang diatur oleh peraturan pemerintah setempat.
- 6) Ketentuan Khusus: Ada ketentuan khusus yang mungkin berlaku tergantung pada kondisi dan lokasi tanah, seperti tanah adat atau tanah hak ulayat.

Proses dan persyaratan di atas dapat bervariasi tergantung pada lokasi, jenis tanah, dan regulasi yang berlaku di daerah masing-masing. Sebelum memulai proses pendaftaran tanah, penting untuk menghubungi Kantor Pertanahan setempat atau ahli hukum untuk mendapatkan informasi yang akurat dan terbaru mengenai prosedur dan persyaratan yang diperlukan.

Tujuan utama UUPA adalah memastikan jaminan hukum atas hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Oleh karena itu, peraturan ini membimbing pemerintah untuk menjalankan pendaftaran tanah di seluruh penjuru Indonesia, dengan tujuan memberikan hak dan kejelasan hukum. Meskipun Pasal 23, 32, dan 38 UUPA diorientasikan kepada pemegang hak, setiap hak atas tanah harus dicatatkan untuk menjamin kepastian hukum. Pencatatan ini berujung pada dukungan bukti hak atas tanah dalam bentuk sertifikat.

Untuk mengimplementasikan secara praktis pendaftaran tanah, telah diberlakukan Undang-Undang No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No. 24 tahun 1997 mengenai Tanah. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, atau UUPA, meneguhkan Pasal 33(3) Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia, yang mengatur hubungan hukum terkait tanah. Hak atas tanah melibatkan koneksi hukum yang memberikan hak untuk memanfaatkan tanah untuk tujuan tertentu. Layanan Pendaftaran Tanah yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) mencakup:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan dokumentasi tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
- c. Penerbitan sertifikat hak, yang berfungsi sebagai bukti yang kuat.

Definisi pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah sebagai berikut:

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, sistematis, dan teratur oleh Pemerintah, termasuk pengumpulan, penegasan batas, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan

daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan unit-unit hunian, termasuk penerbitan sertifikat hak atas bidang tanah yang sudah memiliki hak dan hak kepemilikan atas unit hunian, beserta beban-beban khusus yang melekat pada mereka."

2. Sertifikat hak milik atas tanah yang digunakan sebagai objek hak tanggungan

Dalam usaha untuk mengatasi masalah yang dihadapi oleh usaha mikro kecil (UMK), pemerintah telah melaksanakan program pemberdayaan masyarakat, salah satunya adalah Program Sertifikasi Tanah UMK. Namun, masih terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan program pemberdayaan tersebut. Salah satu hambatan yang dihadapi oleh UMK saat mengajukan pinjaman ke bank adalah kesulitan dalam memberikan agunan. Meskipun agunan tidak selalu menjadi syarat utama untuk mendapatkan kredit, tetapi memiliki agunan memiliki nilai tambah bagi UMK yang meminta modal usaha. Keberadaan agunan dapat meningkatkan kepercayaan bank terhadap peminjam atau calon peminjam. Kelayakan usaha yang dikembangkan oleh pengusaha menjadi syarat utama dalam memberikan pinjaman. Dengan adanya sertifikat hak milik tanah, masalah agunan bagi UMK dapat diatasi. Hasil akhir dari verifikasi hak atas tanah ini adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman.

Surety bond atau persetujuan dimulai dengan perjanjian antara pemberi pinjaman (kreditur) dan peminjam (debitur). Kontrak pinjaman melibatkan kontrak utama berupa kontrak pinjaman dan juga kontrak tambahan yang berfungsi sebagai jaminan dalam perjanjian pinjaman. Meskipun agunan tidak selalu menjadi syarat utama, pemberi pinjaman umumnya menginginkan jaminan dari peminjam karena hal ini memberikan perlindungan jika peminjam gagal membayar utang. Perjanjian tertulis yang mengatur hak dan kewajiban peminjam dan pemberi pinjaman digunakan untuk memastikan keberadaan jaminan tersebut. Perjanjian tertulis ini juga membantu sebagai bukti jika salah satu pihak melanggar kewajibannya.

Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur tentang Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan yang kuat terhadap hak atas tanah. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan digunakan untuk memastikan jaminan memiliki kepastian hukum. Proses pembentukan Hak Tanggungan melibatkan langkah-langkah seperti Surat Kuasa untuk Membebani Hak Tanggungan, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dan pendaftaran di kantor pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan memberikan prioritas kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak memenuhi kewajiban. Dengan pendaftaran ini, kepastian hukum terhadap hak jaminan lebih terjamin.

Pasal 1754 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian pinjam meminjam adalah kesepakatan antara pihak pertama yang memberikan barang kepada pihak kedua dengan kewajiban pengembalian barang yang sama. Jika salah satu pihak melanggar kontrak, maka ada konsekuensi hukum sesuai dengan peraturan undang-undang.

Dalam perjanjian pinjaman, terdapat perjanjian utama yang membentuk hak dan kewajiban. Perjanjian ini juga menciptakan perjanjian tambahan untuk melindungi dari potensi kerugian jika ada pelanggaran, yang dikenal sebagai perjanjian jaminan. Dalam konteks hukum jaminan, ada jaminan umum dan jaminan khusus.

Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Sertifikat hak milik atas tanah dapat digunakan sebagai objek hak tanggungan dalam konteks transaksi pinjam meminjam atau pemberian jaminan terhadap utang. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan atas tanah atau properti tertentu sebagai agunan untuk mendukung atau menjamin pelunasan utang atau kewajiban finansial. Dalam hal ini, sertifikat hak milik atas tanah menjadi agunan yang memberikan keamanan kepada pemberi pinjaman. Berikut adalah beberapa hal yang perlu dipahami tentang penggunaan sertifikat hak milik atas tanah sebagai objek hak tanggungan:

1. Jaminan Agunan: Sertifikat hak milik atas tanah digunakan sebagai jaminan atau agunan dalam transaksi pinjam meminjam. Pemberi pinjaman memegang hak tanggungan atas tanah tersebut, yang berarti jika peminjam tidak dapat melunasi utang, pemberi pinjaman memiliki hak untuk menjual atau lelang tanah tersebut untuk melunasi utang.
2. Perjanjian Hak Tanggungan: Pihak pemberi pinjaman dan peminjam sepakat dalam suatu perjanjian hak tanggungan yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak terkait dengan agunan tersebut. Perjanjian ini mencakup informasi mengenai jumlah pinjaman, suku bunga, jangka waktu, hak dan kewajiban pihak-pihak, serta konsekuensi jika peminjam gagal membayar.
3. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak: Pemilik sertifikat hak milik tetap memiliki hak kepemilikan dan hak-hak yang terkait dengan tanah, namun hak tanggungan memberikan pemberi pinjaman hak tertentu terhadap tanah jika terjadi wanprestasi oleh peminjam.
4. Proses Penjualan atau Lelang: Jika peminjam tidak dapat melunasi utang dan terjadi wanprestasi, pemberi pinjaman memiliki hak untuk menjual atau melelang tanah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam perjanjian hak tanggungan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Keamanan dan Risiko: Penggunaan sertifikat hak milik atas tanah sebagai agunan memberikan keamanan ekstra kepada pemberi pinjaman, namun juga membawa risiko kepada peminjam. Oleh karena itu, penting bagi peminjam untuk memahami konsekuensi dari hak tanggungan dan memastikan kemampuan untuk memenuhi kewajiban pembayaran.

Dasar hukum mengenai jaminan di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, terutama dalam KUH Perdata dan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan dalam praktiknya, juga melibatkan regulasi-regulasi terkait seperti UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Berikut ini adalah beberapa peraturan hukum yang menjadi dasar mengenai jaminan:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata): KUH Perdata mengatur mengenai berbagai aspek hukum termasuk mengenai perjanjian jaminan. Bab XXIII KUH Perdata mengatur mengenai jaminan, termasuk hipotek, gadai, fidusia, serta hak tanggungan. Pasal-pasal dalam bab ini menjelaskan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jaminan.
2. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: Undang-Undang ini mengatur tentang hak tanggungan yang dapat dijadikan jaminan dalam hubungan hukum perdata, khususnya dalam transaksi kredit dan pinjaman. UU Hak Tanggungan memberikan dasar hukum mengenai pembentukan, perubahan, dan pelaksanaan hak tanggungan.
3. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia: UU Jaminan Fidusia mengatur mengenai jaminan fidusia, yaitu bentuk jaminan yang diberikan atas benda bergerak berwujud. Fidusia mengatur hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian jaminan atas benda-benda bergerak, seperti perlengkapan usaha, peralatan, kendaraan bermotor, dan lain sebagainya.
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan Perjanjian Perkreditan: PP ini mengatur mengenai pendaftaran hak tanggungan serta mekanisme perjanjian perkreditan yang melibatkan hak tanggungan. PP ini menjelaskan tata cara pendaftaran, persyaratan, dan kewajiban dalam perjanjian perkreditan.
5. Peraturan Lainnya: Selain peraturan di atas, ada juga peraturan-peraturan lain yang terkait dengan jaminan dalam berbagai konteks, seperti jaminan bank, jaminan pelaksanaan kontrak, dan lain sebagainya.

Dasar hukum mengenai hak tanggungan di Indonesia terutama diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Berikut ini adalah ringkasan mengenai dasar hukum hak tanggungan.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: Undang-Undang ini merupakan payung hukum utama yang mengatur tentang hak tanggungan sebagai bentuk jaminan atas tanah. Beberapa poin penting dalam undang-undang ini meliputi:

1. Definisi Hak Tanggungan: Undang-Undang Hak Tanggungan mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang memberikan keistimewaan pada kreditur atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan.
2. Pembentukan Hak Tanggungan: Undang-Undang ini menjelaskan tentang persyaratan dan tata cara pembentukan hak tanggungan, termasuk mengenai persetujuan pemilik tanah, penetapan hak tanggungan dalam akta otentik, dan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan.
3. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak: Undang-Undang ini mengatur mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam hak tanggungan, baik kreditur (pemberi pinjaman) maupun debitur (peminjam).

4. Pelaksanaan Hak Tanggungan: Undang-Undang ini menjelaskan tentang pelaksanaan hak tanggungan, termasuk hak kreditur dalam mengambil tindakan jika debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran.
5. Pelelangan Tanah: Undang-Undang ini mengatur tentang mekanisme pelelangan tanah yang dijadikan objek hak tanggungan jika debitur wanprestasi.
6. Pendaftaran dan Pembatalan Hak Tanggungan: Undang-Undang ini mengatur tentang proses pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan serta proses pembatalan hak tanggungan jika kewajiban terpenuhi.

Selain Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan perundang-undangan terkait lainnya juga dapat memiliki kaitan dengan hak tanggungan, seperti peraturan mengenai perjanjian perbankan, peraturan pertanahan, dan lain sebagainya.

3. Perlindungan hukum bagi pemilik bidang tanah yang telah bersertipikat jika terjadi kredit macet

Saat ini, masyarakat secara umum diberikan lebih banyak kemudahan dan peluang dalam mengakses kredit dengan cara yang lebih teratur dan mudah. Kredit digunakan sebagai sarana untuk mendapatkan pinjaman uang dengan jangka waktu yang telah disepakati, yang kemudian akan dibayarkan secara berkala atau dicicil. Menurut definisi Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, konsep kredit merujuk pada pemberian uang atau tagihan yang memiliki nilai setara, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain. Pihak yang menerima pinjaman diwajibkan untuk mengembalikan jumlah utangnya setelah periode tertentu dengan membayar bunga. Prinsip ini menunjukkan bahwa tujuan utama dari kredit adalah mencapai keuntungan dengan menerapkan prinsip ekonomi yang dianut oleh negara tersebut, yaitu dengan mengalokasikan sumber daya guna mendapatkan manfaat sebesar mungkin.

Dalam konteks konsep kredit, terdapat istilah "*Degree of Risk*" yang mengacu pada tingkat risiko tertentu yang terlibat. Pemberian kredit melibatkan risiko, baik bagi pemberi maupun penerima kredit. Dasar pemberian pinjaman kepada peminjam diatur oleh Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Biasanya, kesepakatan pinjaman didokumentasikan dalam bentuk tertulis.

Kredit macet atau *problem loan* adalah kredit yang mengalami kesulitan dalam pelunasan akibat faktor-faktor seperti kesengajaan atau kondisi yang melebihi kemampuan debitur. Suatu kredit dianggap macet jika:

- a. Tidak sesuai kriteria kredit, kurang lancar, dan diragukan.
- b. Memenuhi syarat kredit diragukan, tetapi setelah jangka waktu 2 masa angsuran ditambah 21 bulan semenjak penggolongan diragukan, belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit.

- c. Proses pembayaran kredit telah dilimpahkan kepada pengadilan atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), atau permintaan ganti rugi diajukan kepada perusahaan asuransi kredit.

Dalam menghadapi kredit bermasalah, bank cenderung memilih penyelesaian damai atau musyawarah. Pendekatan ini dipilih karena pendekatan hukum memakan biaya dan waktu yang signifikan. Kekurangan kesadaran peminjam dalam menunaikan kewajiban pinjaman juga menjadi masalah dalam penyelesaian kredit yang bermasalah.

Upaya mengatasi kredit bermasalah dapat melalui jalur hukum atau pendekatan non-hukum. Pendekatan non-hukum cenderung lebih efisien dan cepat dibandingkan litigasi melalui pengadilan. Perlindungan hukum bagi pemilik bidang tanah yang telah bersertifikat jika terjadi kredit macet biasanya diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan terkait. Berikut adalah beberapa poin perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik tanah yang telah bersertifikat dalam konteks kredit macet:

1. Pengaturan Hak Tanggungan: Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan aturan yang mengatur pembentukan, pelaksanaan, dan pembatalan hak tanggungan. Hak tanggungan digunakan sebagai jaminan dalam transaksi kredit atau pinjaman. Jika peminjam wanprestasi (tidak dapat membayar utang), kreditur memiliki hak untuk menjual atau melelang tanah yang dijadikan objek hak tanggungan untuk melunasi utang.
2. Prosedur Pelelangan: Undang-Undang memberikan pedoman mengenai prosedur pelelangan hak tanggungan jika terjadi kredit macet. Proses ini harus dilakukan sesuai dengan aturan yang ditetapkan dalam undang-undang dan harus melalui prosedur yang transparan dan adil.
3. Pemberitahuan Kepada Pemilik: Pemilik tanah yang bersertifikat memiliki hak untuk mendapatkan pemberitahuan jika terjadi rencana pelelangan atas tanah yang dijamin. Ini memberikan kesempatan kepada pemilik untuk mengambil tindakan yang diperlukan atau mencoba menyelesaikan utang sebelum proses pelelangan dilanjutkan.
4. Pemulihan Utang Secara Kolektif: Dalam beberapa kasus, kreditur dan debitur dapat mencapai kesepakatan untuk pemulihan utang secara kolektif, seperti restrukturisasi atau renegosiasi utang. Ini dapat memberikan solusi alternatif yang lebih menguntungkan bagi semua pihak.
5. Pemahaman Konsekuensi Hukum: Dalam setiap perjanjian kredit atau pinjaman yang melibatkan hak tanggungan, penting bagi pemilik tanah untuk memahami sepenuhnya konsekuensi hukum yang terkait. Hal ini dapat membantu mereka mengambil langkah-langkah pencegahan atau tindakan yang tepat jika terjadi kredit macet.
6. Bantuan Hukum: Pemilik tanah dapat mencari bantuan hukum dari ahli hukum atau konsultan hukum untuk memahami hak dan kewajiban mereka dalam

transaksi hak tanggungan dan untuk mendapatkan nasihat tentang tindakan yang dapat diambil jika terjadi kredit macet.

Namun, penting untuk diingat bahwa situasi dan perlindungan hukum dapat bervariasi tergantung pada kasus dan peraturan yang berlaku di wilayah masing-masing.

SIMPULAN

A. Simpulan

1. Proses serta Persyaratan Pendaftaran tanah diawasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang pelaksanaannya dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah yang direncanakan adalah aktivitas pendaftaran tanah dalam rangka Program kerja Pemerintah yang dijalankan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah ini dilaksanakan melalui permintaan pihak yang berkepentingan sesuai dengan aturan yang diuraikan dalam Pasal 13 ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat dikeluarkan sesuai dengan data fisik dan hukum yang telah didaftarkan dalam buku tanah, setelah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 30 ayat (1). Ini mengartikan bahwa setelah syarat-syarat pada Pasal 30 terpenuhi, sertifikat hak atas tanah dapat diterbitkan.
2. Pemberlakuan Hak Atas Tanah sebagai jaminan dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar Agraria, yang menyatakan bahwa hak atas tanah bisa digunakan sebagai jaminan utang melalui Hak Tanggungan. Hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan harus memenuhi dua kriteria, yaitu terdaftar di Kantor Pertanahan serta memiliki sifat yang dapat dialihkan. Pemberi pinjaman memegang posisi yang kuat dalam hal jaminan barang.
3. Dalam penanganan kredit bermasalah melalui jalur pengadilan, sertifikat hak tanggungan dengan judul eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" diperlukan. Sebagai upaya mengatasi kendala kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan, langkah-langkah penyelamatan kredit bisa dilakukan seperti mengatur ulang jadwal pembayaran (*Rescheduling*), pemulihan (*Reconditioning*), restrukturisasi (*Restructuring*), dan upaya penagihan kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Sodiki dalam Moh Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara*, 2011.
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenada media Group, 2014.

- Hermayulis, *Penguasaan dan Pengelolaan Tanah di Kawasan Kuasa Pertambangan di Daerah Kota Sawahlunto*, Proposal kajian, Pusat Kajian dan Konsultasi Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2015.
- Johara T. Jaya Dinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, 1999.
- M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).
- Muchtar Wahid, *Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Sinopsis Disertasi Pengukuhan Gelar Doktor Program Pascasarjana Universitas Hasanudin, Makassar, 2005.
- Nurmandi, A. (2022). *Manajemen perkotaan*. Bumi Aksara.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta,: Kencana Prenada, 2010.
- RAHARJO, A. E. (2022). *Akibat Hukum Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM)*. Universitas Pancasakti Tegal.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2003.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.