

FUNGSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN BAGI PEMILIK TANAH DI LEMBAGA KEUANGAN

Muhammad Ayub, S.H.,M.kn

Dosen program studi hukum Universitas Muhammadiyah Kudus
Jl. Ganesha Raya No.I, Purwosari, Kudus.

Achmad Bangkit

Mahasiswa program studi hukum Universitas Muhammadiyah Kudus
Jl. Ganesha Raya No.I, Purwosari, Kudus.

Abstrak

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun spirituil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Kedudukan istimewa dari kreditor pemegang Hak Tanggungan diperoleh (Kreditor Preferen) sejak lahirnya Hak Tanggungan, yang mulanya pendaftarannya secara manual dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berlaku sejak diundangkan tanggal 06 April 2020,. Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Hasil dari penilitian ini adalah Dalam mewujudkan tercapainya maksud pemerintah dalam pelaksanaan Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 diperlukan tiga unsur Sumber Daya Manusia yaitu pihak Bank, PPAT, dan Kantor Pertanahan, merupakan bagian yang penting untuk dapat tercapainya program HT-el dengan mudah dan lancar yang diharapkan pemerintah.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Lembaga Hukum, Jaminan Hak atas Tanah

Abstract

National development which is carried out gradually and continuously is in the context of improving the standard of living of the community both materially and spiritually based on Pancasila and the 1945 Constitution so that a just and prosperous society can be realized. The privileged position of the creditors who hold the Mortgage is obtained (Kreditor Preferen). Since the birth of the Mortgage, which was originally registered manually with the issuance of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning for the Head of the National Land Agency Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services, which has been in effect since its promulgation on April 6, 2020, . The empirical legal research method is a legal research method that functions to see the law in a real sense and to examine how the law works in society. The results of this research are that in realizing the achievement of the government's intent in implementing the Regulation of the ATR / BPN Number 5 of 2020, three elements of Human Resources are needed, namely the Bank, PPAT, and the Land Office, which is an important part of being able to achieve the HT-el program easily and smoothly. expected by the government

Keyword : Mortgage right, Legal Institutions, Guarantee of Land Rights

I. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun spirituil

berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Dalam rangka memelihara

kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan modal atau dana dalam jumlah yang cukup besar. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, maka sangat perlu dibutuhkan dukungan dari pemerintah dalam meningkatkan kegiatan perekonomian sebagai aparat yang berwenang menetapkan kebijaksanaan ekonomi.

Dalam hubungan itu fungsi dari peranan lembaga keuangan yang dalam hal ini perbankan hendaknya lebih ditingkatkan, agar semakin berperan sebagai penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif dan sebagai penyalur dari dana tersebut untuk pembiayaan kegiatan yang produktif.

Salah satu upaya yang dilakukan dalam meningkatkan dan memacu pertumbuhan ekonomi yaitu dengan memberikan kesempatan yang seluas-luasnya, khususnya para pengusaha baik pengusaha kuat, menengah, terlebih lagi bagi pengusaha golongan ekonomi lemah lebih mendapat perhatian khusus dari pemerintah.

Dalam rangka mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk di dalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.

Sejalan dengan hal tersebut di atas Kartono mengatakan :

“Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang akan mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.”(Kartono, 1977)

Dalam perkembangan kegiatan perkreditan seperti disinggung di atas, tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh bank itu sendiri dan jaminan atas pelunasan kredit tersebut. Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha

menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.(Hasanudin Rahman, 1995) Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berpentingan.(Purwahid Patrik dan Kashadi, 2003)

Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah debitor.

Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai dari permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar. Sesuai dengan hukum ekonomi, kondisi ini mengakibatkan nilai tanah cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Kenyataan di atas telah menempatkan tanah sebagai benda jaminan yang ideal.

Dengan demikian jelaslah, bahwa negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah (merupakan bagian dari bumi) tersebut, agar digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sehingga mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Tujuan utama dari diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah selain itu, juga terlihat dalam konsideran UUPA di bagian berpendapat yang antara lain menyebutkan :

“perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang

tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. . . .”

“bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria”.

Dengan demikian jelaslah bahwa tujuan pemberlakuan UUPA tersebut adalah untuk menghilangkan sifat dualisme dalam hukum tanah nasional, yang berarti terciptanya unifikasi hukum tanah nasional dan terciptanya kepastian hukum mengenai hak atas tanah, di samping tercapainya fungsi tanah secara optimal sesuai dengan perkembangan kebutuhan rakyat Indonesia.

Sehingga untuk itu diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, (Eugenia Liliawati Mulyono, 2003) selanjutnya disingkat UUHT. Seiring dengan berjalannya waktu guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas ketrebukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan public dan menyesuaikan perkembangan hukum maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang diundangkan pada tanggal 6 April 2020.

II. LANDASAN TEORI

A. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang

selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960)

B. Lembaga Hukum (Badan Pertanahan Nasional)

Lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

C. Jaminan Hak atas Tanah

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

IV. PEMBAHASAN

Dalam pembahasan ini akan dibahas tentang bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan tanggal buku-tanah Serta Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 Hambatan yang timbul dalam pelaksanaannya dilapangan.

Perjanjian pembebanan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) selaku pejabat berwenang dalam membentuk APHT yang ditentukan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang

Hak Tanggungan. Dalam APHT agar memiliki kekuatan hukum perlu dilakukan suatu pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan, pada awalnya dilakukan dengan cara manual, dimana pihak pemohon yaitu, PPAT mengirim APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta, sebagaimana diatur pada Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Seiring perkembangan teknologi pendaftaran hak tanggungan pun berubah dimana pendaftaran tersebut dilakukan melalui elektronik setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan setelah menerima permohonan Akta Pemberian Hak Tanggungan selanjutnya disebut APHT dengan cara membuat Buku-Tanah Hak Tanggungan, dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku-Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Pertanahan. Setelah APHT dan warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan Buku-Tanah Hak Tanggungan, maka buku tersebut harus diberikan tanggal. Tanggal Buku-Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama. (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.) Dengan telah diberlakukan secara online maka semua pendaftaran APHT semua dokumen harus dalam bentuk dokumen elektronik (Pasal 9 Permen ATR/BPN No. 5 tahun 2020).

Dalam Pasal 7 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 5 tahun 2020 disebutkan pengguna Sistem HTel adalah Kreditor, dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian, sedangkan Kreditor bisa perseorangan atau badan hukum (Pasal 7 ayat (2)).

Sebelum hasil pelayanan HTel diterbitkan, kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian

dokumen persyaratan dan konsep Sertipikat HTel (Pasal 13 ayat (1)) semua pemeriksaan kelengkapan dokumen dilakukan melalui system HTel, apabila ada dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai diberitahukan kepada kreditor dan /atau PPAT untuk segera dilengkapi jangka waktu paling lama hari ke 5 (lima) sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem HT-el dan dalam hal jangka waktu tersebut berakhir dan kreditor dan atau PPAT tidak melengkapi maka permohonan dinyatakan Batal. Semua informasi tentang adanya kekurangan dokumen disampaikan ke pemohon melalui email kepada PPAT. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) sampai hari ketujuh dan hasil Pelayanan HT-el diterbitkan oleh system HT-el, dianggap memberikan persetujuan dan /atau pengesahan.

Hasil atas Pelayanan HT-el berupa Dokumen Elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-el, meliputi :

1. Sertipikat HT-el
2. Catatan Hak Tanggungan pada buku Tanah hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, dan
3. Catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT, bahwa tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, tanggal buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, 1996) Dalam Permen ATR/BPN nomor 5 tahun 2020, Pasal 16 disebutkan bahwa penerbitan Sertipikat HT-el secara system akan terbit atau bisa dicetak apabila permohonan pelayanan HT-el terkonfirmasi dengan system HT-el. (Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, 2020)

Hal ini bisa segera terpenuhi apabila ada kekurangan kelengkapan dokumen HT-el segera untuk dilengkapi oleh pihak Kreditor dan PPAT karena semua informasi

disampaikan melalui email, memang harus ada staf dari kantor PPAT yang khusus untuk melakukan cek email setiap saat apabila ada kekurangan berkas (*hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Jepara melalui Staf bagian Admin Kantor Pertanahan Jepara*)

Walaupun negara atau pemerintah sudah memfasilitasi dalam hal proses pendaftaran Hak Tanggungan melalui Online atau HT-el masih ada beberapa hal yang masih diabaikan oleh pihak Kreditor atau Bank atau Lembaga keuangan yaitu belum adanya laporan atau permintaan dari kreditor kepada Badan Pertanahan Nasional yaitu untuk diterbitkan Akun User bagi kreditor atau bank tersebut, sudah barang tentu pelayanan HT-el mengalami hambatan dan kendala. Dikarenakan semua pelayanan HT-el menggunakan system komputerisasi atau dengan perkataan lain Terintegrasi Secara Elektronik.

V. KESIMPULAN

Dalam mewujudkan tercapainya maksud pemerintah dalam pelaksanaan Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 diperlukan tiga unsur Sumber Daya Manusia yaitu pihak Bank, PPAT, dan Kantor Pertanahan, merupakan bagian yang penting untuk dapat tercapainya program HT-el dengan mudah dan lancar yang diharapkan pemerintah.

Dari ketiga pihak yang terlibat langsung tersebut wajib memiliki kemampuan yang mumpuni dibidang IT dan tentunya peralatan penunjang lainnya yaitu peralatan Komputer dengan kapasitas yang memadai pula. Sehingga dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 perihal Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (diundangkan tanggal 06 April 2020) dapat memberikan dampak secara langsung pada pertumbuhan perekonomian dan masyarakat sebagai pengguna (terutama pihak Kreditor) bisa dengan mudah mengakses tanpa menunggu waktu yang lama dalam proses penerbitan Sertipikat HT-el yaitu cepat, akurat, dan transparan.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Eugenia Liliawati Mulyono. (2003). Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian kredit oleh Perbankan. Harvarindo.
- Hasanudin Rahman. (1995). Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan. Citra Aditya Bakti.
- Kartono. (1977). Hak-Hak Jaminan Kredit. Pradnya Paramita.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pub. L. No. Pasal 1132.
- Permen ATR/BPN nomor 5 tahun 2020, Pub. L. No. Pasal 16 (2020).
- Purwahid Patrik dan Kashadi. (2003). Hukum Jaminan (edisi Revisi Dengan UUHT). Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pub. L. No. pasal 13 (1996).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (1960).