

AKIBAT HUKUM TERHADAP TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT YANG TIDAK DIIKATKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA LEMBAGA PERKREDITAN DESA DI DESA PAKRAMAN PADANGSAMBIAN*

Oleh :

Made Robby Karna Aditya**

I Made Pujawan***

Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum, Universitas
Udayana

Abstrak

Lembaga Perkreditan desa berfungsi sebagai lembaga keuangan kredit yang bertujuan diberikan kepada masyarakatnya. Pemberian tentunya disertai dengan adanya jaminan. Namun tidak semua jaminan yang berupa tanah diikat dengan akta pemberian hak tanggungan oleh Lembaga Perkreditan Desa Pakraman Padangsambian. Permasalahan yang terjadi disini yaitu faktor-faktor penyebab kredit dengan jaminan berupa hak milik atas tanah tidak diikat dengan APHT pada LPD di desa Pakraman Padangsambian? Dan Akibat hukum kredit dengan jaminan berupa hak milik atas tanah yang tidak diikatkan APHT pada LPD di desa Pakraman Padangsambian? Dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa yang pertama penyebab kredit dengan jaminan berupa hak milik atas tanah yang tidak diikatkan APHT pada LPD di desa Pakraman Padangsambian ialah kredit di berikan berdasarkan asas kepercayaan, jadi kredit yang yang diberikan dengan nominal Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tidak diikatkan APHT. Dan untuk mengurangi biaya pengikatan yang dibebankan oleh pihak peminjam. Sedangkan yang kedua Akibat hukum kredit dengan jaminan berupa hak milik atas tanah tidak diikatkan APHT pada LPD di desa Pakraman Padangsambian ialah dari pihak LPD tidak akan memiliki kedudukan sebagai kreditur preference atau kreditur yang diutamakan pengembalian kreditnya apabila terjadi kredit macet, sehingga kredit berupa hak milik atas tanah tidak diikatkan hak tanggungan tidak memberikan kepastian hukum bagi LPD selaku kreditur.

Kata kunci: Akibat hukum, tanah, jaminan, hak tanggungan, LPD

ABSTRACT

Lembaga Perkreditan desa serves as a credit financial institution that aims to be given to the community. Granting of course accompanied by a guarantee. However, not all land titles are tied to the deed of granting rights by the Pakraman Village Credit Institution Padangsambian. Issues that occur here

*Tulisan ini merupakan ringkasan Skripsi

**Penulis Pertama Made Robby Karna Aditya adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana. Email: robykarna@rocketmail.com

***Penulis Kedua I Made Pujawan, SH.,MH adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana, sebagai penulis II merupakan pembimbing I.

are the factors causing credit with the guarantee of property rights on land not tied with APHT in LPD in the village pakraman Padangsembian? And the effect of credit law with the guarantee of property rights on land which is not tied APHT to LPD in Pakraman Padangsembian village? In this paper using empirical research methods. Based on the results of the research can be seen that the first factors causing credit with collateral in the form of property rights on land that is not tied APHT LPD in the village Pakraman Padangsembian credit is given based on the principle of trust, so the credit given with a nominal Rp. 50.000.000, - (fifty million rupiah) is not tied APHT. And to reduce the cost of binding yan charged by the borrower. While the second result of credit law with guarantee in the form of land ownership rights not tied APHT at LPD in Pakraman village Padangsembian is from LPD side will not have position as creditor of preference or creditor preferably refund credit in case of bad credit, so credit in the form of property right land not tied to mortgage rights does not provide legal certainty for LPD as creditor.

Keywords: Legal, land, guarantee, mortgage, Village credit institutions

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lembaga perkreditan desa ialah lembaga keuangan yang bertujuan untuk membantu masyarakatnya, lembaga perkreditan desa pertama kali di gagas oleh Ida Bagus Mantra. Lembaga Perkreditan Desa (LPD) adalah salah satu lembaga keuangan milik Desa Pakraman, dimana LPD menjalankan salah satu sistem sumber daya keuangan yang dikelola oleh Desa Pakraman. Salah satu sistem keuangan yang di kelola oleh desa pakraman adalah simpan pinjam yang diperuntukkan sebagai pembiayaan kehidupan masyarakatnya baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, dengan tujuan mengembangkan fungsi sosio-kultural serta untuk keagamaan masyarakat desa pakraman.¹LPD disini sepenuhnya di kelola dan berikan kepada masyarakat desa pakraman, sehingga ada beberapa LPD tersendiri memberikan kreditnya untuk masyarakat desa pakramanya saja, dan beberapa masyarakat yang ingin mengajukan kredit ke LPD tidak di sertakan jaminan. LPD tersendiri diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Bali no 8 tahun 2002 tentang Lembaga Perkreditan Desa yang dimana dalam perda tersebut mengatur

¹Ida Bagus Mantra, 2005, *perkembangan lembaga perkreditan desa*, setda prov bali bali, h. 8

tentang keuangan yang di kelolah oleh Lembaga Perkreditan Desa di pergunkan untuk masyarakat desanya.

Lembaga Perkreditan Desa (LPD) merupakan suatu badan usaha simpan pinjam yang dimiliki oleh desa adat dalam rangka peningkatan taraf hidup karma desa untuk menunjang pembangunan desa khususnya dan pembangunan nasional pada umumnya. Orientasi Lembaga Perkreditan Desa yaitu pada Desa Adat dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut²:

1. Desa Adat di Bali telah menunjukkan partisipasinya dalam pembangunan bangsa terlebih pada bidang mental spiritual
2. Bahwa Desa Adat mempunyai tugas untuk menciptakan kesejahteraan lahir dan bathin maka bidang sosial ekonomi perlu lebih dikembangkan, sehingga di bidang perkreditan adalah salah satu aspek di dalam peningkatan perannya.
3. Bahwa Desa adat dengan awig-awignya yang dihormati, ditaati dan dipertahankan oleh semua warganya sehingga ketaatan dan disiplin didalam pengelolaan Lembaga Perkreditan Desa akan lebih terjamin yang merupakan factor utama di dalam pengembangan Lembaga Perkreditan Desa.
4. Bahwa dalam rangka melestarikan Desa Adat sebagai warisan budaya bangsa mampu mengantarkan warganya menuju masyarakat adil, tentram dan makmur.

Berdasarkan ketentuan peraturan daerah tentang lembaga perkreditan desa maka apabila ada masyarakat yang ingin meminjam jaminan atas tanah maka harus diikatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) agar pihak Lembaga

²I Nyoman Beraten, 1992, *Organisasi dan Manajemen Lembaga Perkreditan Desa*, Bali Dwipa Jaya, Biro Bina Pengembangan Sarana Perekonomian Daerah Setwilda Tingkat I Bali, Denpasar, h.2.

Perkreditan Desa mempunyai sifat kepastian hukum apabila terjadi kredit macet di kemudian hari, dan sedangkan dari pihak masyarakat yang ingin mengajukan kredit harus menaati peraturan yang telah di tentukan oleh pihak Lembaga Perkreditan Desa. Sedangkan prosedur pengajuan diikatkannya APHT tersendiri ialah melalui kedua belah pihak yang melakukan perjanjian pinjaman berupa atas tanah, agar dibuatkan akta pembebanan oleh pihak notaris dan selanjutnya dipasang akta pembebanan itu oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), jadi setelah melakukan prosedur tersebut maka pihak Lembaga Perkreditan Desa memegang sertifikat tanah tersebut berisikan hak tanggungan, sehingga bila mana terjadi kredit macet dikemudian hari dari pihak Lembaga Perkreditan Desa mempunyai kekuatan hukum tetap dan bisa melakukan eksekutorial (eksekusi) tanah sebagai jaminan kredit tersebut.

Sesuai fakta yang ada di lapangan atau hasil penelitian masih ada beberapa Lembaga Perkreditan Desa yang menggunakan asas kepercayaan dalam memberikan kredit, jadi disini dari pihak Lembaga Perkreditan Desa belum mengetahui jika nanti terjadi kredit macet akan merugikan pihaknya tersendiri. Dan disini masyarakat adat pun belum mengerti dalam pemasangan APHT tersebut jika ingin mengajukan kredit berupa hak atas tanah, masyarakat hanya tahu jika ingin mengajukan kredit berupa jaminan tanah datang ke LPD setelah sesuai pengajuannya masyarakat menerima nominal yang ingin di pinjamnya oleh Lembaga Perkreditan Desa.

Disini keberadaan Lembaga Perkreditan Desa tersendiri memuai pro dan kontra di dalam bidang peminjaman kredit yaitu seperti bidang peminjaman koperasi, bank, dll. Dikarenakan masyarakat lebih gampang untuk mendapatkan kredit yang sesuai

diinginkan di LPD, dan juga LPD sesuai peraturan daerah lembaga ini untuk membangkitkan masyarakat desanya, dalam arti membangkitkan bisa dalam bentuk simpan pinjam.³

Berdasarkan penulisan di atas maka bisa di simpulkan bahwa penulisan ini berjudul AKIBAT HUKUM TERHADAP TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT YANG TIDAK DIKATKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA LEMBAGA PERKREDITAN DESA DI DESA PAKRAMAN PADANGSAMBAN.

1.2 Tujuan Penulisan

Didalam dari tujuan penulisan ini untuk mengetahui kasus yang ada di bagian hukum perdata khususnya dalam pemberian jaminan yang berupa atas tanah yang tidak diikatkan APHT pada LPD Padangsambian.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penulisan

Jenis metode yang digunakan dalam penulisan ini yaitu jenis metode penulisan hukum empiris. Yang dimana arti dari metode penulisan empiris ialah hasil penelitian sesuai fakta yang di dapatkan di lapangan, atau penelitian ilmiah yang menjelaskan fenomena hukum tentang terjadinya kesenjangan antara norma dengan perilaku masyarakat.⁴

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Pemberian jaminan kredit berupa atas tanah yang tanpa akta pemberian hak tanggungan pada LPD di Desa Pakraman Padangsambian

Dalam memberikan kredit diperlukan adanya jaminan untuk suatu kepastian hukum. Pembebanan jaminan atas tanah

³I Kt Mandra,2017,“LPD aset potensi bangsa”
<http://www.lpdkedonganan.com/2013/02/lpd-aset-bali-potensi-bangsa.html>, diakses pada 15April 2017

⁴Soerjono soekamto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, jakarta h.51

memiliki kekuatan eksekutorial, maka dari itu setiap pemberian jaminan berupa atas tanah sebaiknya di lakukan pembebanan hak tanggungan yang telah di atur dalam Undang-undang hak tanggungan, yang di buat oleh pihak notaris dan di pasangkan sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Maka setelah di pasangkan tersebut pihak kredit mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam pemasangan pembebanan di aturnya dalam pasal 1 Undang-undang Hak Tanggungan, pendaftaran tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan nasional sesuai Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan.⁵ Pemberian kredit yang di lakukan oleh LPD Padangsambian menurut bapak Nyoman Gde Prama Iswara hanya dapat di berikan kepada masyarakat adatnya saja, dan beliau mengemukakan bahwa kredir berupa jaminan atas tanah di bebaskan hak tanggungan pada LPD Padangsambian. Hanya kredit diatas pinjaman berupa nominal Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) di berikan pembebanan, sedangkan pinjaman di bawah nominal tersebut tidak di berikan pembebanan cuma di pasangkan SKMHT, adapun penyebab dari jaminan kredit berupa atas tanah tidak di berikan hak tanggungan ialah; pemberian kredit berdasarkan asas kepercayaan sehingga kredit di bawah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tidak di berikan pembebanan APHT. Dan yang kedua di karnakan untuk mengurangi biaya pengikatan yang dikenakan kepada pihak peminjam.

Tadi di sebutkan bahwa di bawah nominal tersebut cuma di pasangkan SKMHT, disini menurut UUHT SKMHT tidak memberikan kepastian hukum tetap kepada pihak kreditur apabila skmht tersebut tidak didaftarkan untuk menjadi APHT

⁵Sutarno, 2009, *Aspek Hukum Dalam Perkreditan Pada Bank*, Alfa Beta, Bandung, h.169

selama satu bulan, jadi disini sebelum satu bulan SKMHT itu harus di buatkan APHT.

Menurut penulis pemberian kredit berupa jaminan tanah apa bila tidak di buatkan APHT dan hanya menggunakan asas kepercayaan saja itu akan merugikan pihak kreditur, karna apabila terjadi kredit macet pihak kreditur akan tidak bisa melakukan eksekutorialnya. Dan SKMHT tersebut akan batal demi hukum selama satu bulan jika tidak di buatkan APHT, jadi apabila kredit berupa jaminan atas tanah di bawah nominal Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) hanya menggunakan skmht dan tidak dilanjutkan dengan menggunakan APHT dalam satu bulan akan tidak memberikan kepastian hukum terhadap kedudukan pihak LPD selaku kreditor.

Hal ini tentu bisa mengakibatkan kerugian terhadap pihak kredir atau LPD, apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur sehingga mengakibatkan kredit mecet dikemudian hari. Kerugian yang diterima pihak kreditur apabila terjadi kredit macet yaitu tidak bisa melakukan *eksekutorial* lahan yang sebagai jaminan tersebut. Karena apabila Cuma SKMHT saja tidak akan memebrtikan kepastian hukum, dikarnakan SKMHT tersebut berlaku hanya selama satu bulan saja.

2.2.2 Akibat hukum kredit dengan jaminan berupa atas tanah tidak diikatkan hak tanggungan pada LPD di Desa Pakraman Padangsambian

Apabila ingin meminjam kredit berupa jaminan tanah sebaiknya di daftarkan terlebih dahulu selain untuk menjaga kebaikan bersama juga untuk mengetahui status tanah tersebut, dalam arti siapa pemiliknya, berapa luas tanahnya, untuk apa di pijamkan kredit.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi pemilik tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Bagi Hak Tanggungan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ke tiga.⁶

Sebagai penulis ada beberapa hak tanggungan yang harus dilakukan untuk di pasangkannya APHT yaitu; memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur agar di utamakan pelunasan piutangnya untuk peminjaman kreditya oleh debitur-debitur, objek yang menjadi jaminan kredit atas tanah tersebut harus diikatkan APHT walaupun objek tersebut di tangan pihak kreditur, pembebanan di lakukan selain untuk mejaga kebaikan kedua belah pihak juga untuk mengetahui pemilik benar siapa berapa luas tanah, dan untuk apa di pinjamkan kredit, dan juga pembebanan dilakukan agar pihak kreditur bisa melakukan eksekusi apabila terjadi wanpresatasi.⁷

Menurut pendapat Bapak Nyoman Gde Prama Adi Iswara selaku *Account Officer* pada LPD Desa Pakraman Padangsambian mengemukakan bahwa apabila terjadi peminjaman yang belum terlunasi berupa jaminan tanah apabila nasabah tidak bisa membayar sampai batas waktu yang telah ditentukan maka jaminan bisa diambil alih oleh LPD untuk kemudian dilakukan penjualan atas jaminan tersebut. Lebih lanjut beliau mengemukakan bahwa apabila kredit berupa jaminan atas tanah tidak dilakukan pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan

⁶ Chadidjah Dalimunthe, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, h. 132

⁷Boedi Harsono, 1997, *Hukum agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-undang pokokagraria, isi dan pelaksanaanya*, Cetakan ketujuh. Edisi revisi. Djambatan, Jakarta, h. 15.

(APHT) suatu saat apabila terjadi kredit macet tanah tersebut tidak bisa dijual tanpa adanya persetujuan dari nasabah (berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 14 Agustus 2017).

Didalam undang-undang juga menyebutkan bahwa apabila terjadi yang namanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maka pihak kreditur sendiri tidak memiliki sifat kreditur *preference* yang di mana kreditur yang diutamakan pengembalian kreditnya, dan menurut UUHT Pasal 6 bahwa bilamana telah diikatkan APHT maka dari pihak LPD sendiri bisa mengesekusi lahan tersebut dan hasil dari pengeksekusian tersebut akan digunakan untuk menutupi kredit macet yang dilakukan oleh pihak debitur. Dalam hal ini kenapa hak sertifikat tersebut sudah bisa dieksekusi apabila terjadi kredit macet, dikarenakan kalau bila mana perijinan kredit berupa jaminan tanah tersebut telah diikatkan APHT dan waktu pengikatan apht disetujui oleh kedua belah pihak akhirnya di buat atau di pasang APHT pada sertifikat tersebut, jadi pengikatan yang di sepakati itulah yang menjadi dasar hukum tetap dimiliki oleh pihak LPD apabila suatu saat si pemilik mengajukan keberatan ke pengadilan.

Apabila Pemberian kredit dengan jaminan berupa atas tanah yang tidak dilakukan pengikatan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka selaku pihak kreditur tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur *preference* atau kreditur yang memiliki kedudukan diutamakan karena memegang jaminan berupa hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial layaknya putusan pengadilan. Apabila pembebanan hanya dilakukan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam jangka waktu 1 bulan tidak didaftarkan APHT maka SKMHT tersebut akan batal demi hukum. Dan juga apabila terjadi kredit macet selain akibat hukumnya masyarakat yang

wanpresatasi tersebut akan dikenakan sanksi adat yaitu sanksi kesepekang yang diberlakukan oleh desa adat, dalam arti kesepekang masyarakat akan permalukan atau akan dikeluarkan dari desa adat tempat dia berada.

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Adanya 2 yang menjadi Penyebab kredit jaminan atas tanah yang tidak diikatkan APHT pada LPD di Desa Pakraman Padangsambian yaitu:

- a. Kredit diberikan kepada masyarakat di desa pakraman Padang Sambian berdasarkan kepercayaan, sehingga kredit yang diberikan dengan nominal dibawah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tidak diikatkan APHT.
- b. Untuk mengurangi biaya pengikatan yang di bebaskan peminjam.

Akibat hukum kredit dengan jaminan tanah yang kemudian tidak di berikan pengikatan APHT pada LPD di Desa Pakraman Padangsambian yaitu LPD tidak akan memiliki kedudukan sebagai kreditur preference atau kreditur yang diutamakan pengembalian kreditnya apabila terjadi kredit macet, sehingga apabila jaminan atas tanah tidak diikatkan.

3.2 Saran-saran

Pihak LPD sebaiknya dalam setiap pemberian kredit yang menggunakan jaminan hak milik atas tanah agar dilakukan pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk selanjutnya didaftarkan oleh PPAT agar LPD memperoleh Sertipikat Hak Tanggungan yang membuat kedudukan LPD sebagai kreditur preference.

Bagi masyarakat adat yang hendak meminjam kredit pada LPD hendaknya melaksanakan perjanjian kredit tersebut dengan itikad baik sehingga tidak menimbulkan kredit macet pada LPD yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

I. Buku-buku

Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Cetakan ketujuh. Edisi revisi. Djambatan, Jakarta,

Chadidjah Dalimunthe, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan,

Ida Bagus Mantra, 2005, *Perkembangan Lembaga Perkreditan Desa di Bali*, Setda Pemprov Bali

I Nyoman Beraten, 1992, *Organisasi dan Manajemen Lembaga Perkreditan Desa*, Bali Dwipa Jaya, Biro Bina Pengembangan Sarana Perekonomian Daerah Setwilda Tingkat I Bali, Denpasar, h.2

Soerjono soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta

Sutarno, 2009, *Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung

II. Internet

I Ketut Madra, 2017 "LPD: Aset Bali, Potensi Bangsa", <http://www.lpdkedonganan.com/2013/02/lpd-aset-bali-potensi-bangsa.html>, diakses pada 15 April 2017

III. Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 8 Tahun 2002 tentang

Lembaga Perkreditan Desa