

KEABSAHAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK MILIK TANAH ADAT YANG MASIH DALAM PROSES KONVERSI KE HAK MILIK DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DENPASAR

oleh
Dewa Gede Angga Sumanjaya
Dewa Gde Rudy
Ida Bagus Putu Utama
Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

Privately owning land which is used as a bond generally is a certified owning land, it could not be used as a bond if it is not certified yet unless conversion is done and further load by hypothecation. How an uncertified land which still in conversion process could be loaded by hypothecation and how the process of hypothecation encumbrance to in conversion bond object. Empirical method is used in this research in Denpasar. It is done by searching and analyzing the facts concern to hypothecation encumbrance on in conversion bond object. Primary and secondary law materials are used. Those are analyzed using qualitative data processing by choosing data with appropriate quality to answers the problems and systematically present to obtain a good conclusion. Concerning to the legality of hypothecation encumbrance on bond object which still in conversion, it is possessed by law. Such as customary rights lands which are converted to land rights which stated by Article 5 in 1960 of Agrarian Affairs Principal Base Rules, in administration process it is possible to be used as bond with hypothecation burden. The giving of hypothecation starts by making an agreement and continue by making hypothecation encumbrance power of attorney with notary official document. After this process was finished the giving of hypothecation is done with land ownership registration application in condition at the same time, it fulfill all registration procedures.

Keywords: *Privately Owning Land, Hypothecation, Bond, Conversion*

ABSTRAK

Tanah hak milik yang dipakai sebagai jaminan pada umumnya adalah tanah hak milik yang sudah bersertifikat, tetapi apabila belum bersertifikat, maka tidak dapat dijadikan sebagai jaminan, kecuali dilakukan pensertifikatan terlebih dahulu atau sering disebut Konversi, dan selanjutnya dibebankan Hak Tanggungan. Jadi Bagaimanakah tanah yang belum bersertifikat dan dalam proses konversi ke hak milik dapat dibebankan dengan hak tanggungan dan Bagaimanakah proses dan syarat pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Jenis penelitian empiris di BPN Denpasar yaitu dilakukan dengan cara melihat dan meneliti fakta-fakta di lapangan tentang pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke Hak milik. Sumber bahan hukum yang digunakan

yakni berdasarkan bahan hukum primer dan sekunder. Dianalisa dengan menggunakan teknik pengolahan data secara kualitatif yaitu dengan memilih data yang kualitasnya dapat menjawab permasalahan yang diajukan dan untuk penyajiannya dilakukan dengan jalan menyusun secara sistematis sehingga diperoleh suatu kesimpulan. Mengenai keabsahan pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik, keabsahannya di akui oleh Undang-Undang. Seperti tanah-tanah hak adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, sementara proses administrasinya belum selesai dilaksanakan, dapat dimungkinkan dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan, dimana obyek jaminannya masih dalam proses konversi ke hak milik diawali dengan pembuatan perjanjian pokok yang dilanjutkan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) yang wajib dibuatkan dengan akta notaris/PPAT. Selanjutnya setelah proses tersebut selesai maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan dengan syarat sudah melengkapi segala prosedur pendaftarannya.

Kata kunci: Pembebanan, Hak Tanggungan, Hak Milik, Konversi

I. PENDAHULUAN

Pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam memenuhi kebutuhan di masyarakat, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat pula memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Jaminan yang objeknya berupa tanah, tidak dapat lepas dari peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur.¹ Untuk dapat dijadikan jaminan kredit, maka hak milik harus dibebankan hak tanggungan. Hak tanggungan adalah salah satu jenis hak jaminan. Untuk dapat meminjam kredit, pihak debitur pada umumnya harus memberikan jaminan kepada pihak kreditur, jaminan ini dapat berupa tanah hak Milik. Tanah hak milik yang dipakai sebagai jaminan pada umumnya adalah tanah hak milik yang sudah bersertifikat, sehingga apabila objek jaminan yang akan dijadikan sebagai jaminan belum bersertifikat, maka tidak dapat dijadikan sebagai jaminan, kecuali dilakukan pensertifikatan terlebih dahulu atau sering disebut Konversi. Bila proses konversi telah selesai dilakukan dan tanah sudah

¹ Effendi Perangin I, 1989, Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, CV Rajawali, Jakarta, h. 10

bersertifikat barulah tanah tersebut dapat dijamin dan selanjutnya dibebankan Hak Tanggungan. Pada umumnya apabila dilakukan pensertifikatan terlebih dahulu maka calon debitur harus menunggu terlebih dahulu agar proses konversi tersebut selesai, sehingga ia tidak dapat secara cepat mendapatkan pinjaman kredit.

Tujuan dari penulisan artikel ini adalah untuk mengetahui keabsahan pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat dan masih dalam proses konversi ke hak milik.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Jenis penelitian empiris yaitu dilakukan dengan cara melihat dan meneliti fakta-fakta di lapangan tentang pembebanan Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke Hak milik. Sumber bahan hukum yang digunakan yakni berdasarkan bahan hukum primer dan sekunder. dianalisa dengan menggunakan teknik pengolahan data secara kualitatif yaitu dengan memilih data yang kualitasnya dapat menjawab permasalahan yang diajukan dan untuk penyajiannya dilakukan dengan jalan menyusun secara sistematis sehingga diperoleh suatu kesimpulan.

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Masih Dalam Proses Konversi Ke Hak Milik

Pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik, keabsahannya diakui oleh Undang-Undang. Tanah-tanah hak adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Praturan dasar Pokok-Pokok Agraria, sementara proses administrasinya belum selesai dilaksanakan, dapat dimungkinkan dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.²

Pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik dilakukan dengan tahapan pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah bersangkutan. Pemberian hak tanggungan ini didasari dengan ketentuan pasal 10 ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Berdasarkan keterangan dari ibu Ni Made Ardini selaku Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan dan PPAT, mengatakan didalam proses pendaftaran hak

² Rachmadi Usman, 2008, Hukum Jaminan Keperdataan, cet, I, Sinar Grafika, Jakarta. h. 405

tanggungan yang di dasari pasal 13 ayat 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat buku tanah hak tanggungan dan kemudian mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan yang terdapat di Kantor Pertanahan setempat, selanjutnya menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Ibu Ni Made Ardini mengatakan apabila sertifikat hak atas tanah yang akan di bebani hak tanggungan belum atau tidak ada, Kantor Pertanahan tidak mungkin akan dapat melakukan proses penyalinan dan pencatatan buku-tanah hak tanggungan tersebut (wawancara tanggal 3 juni 2012).

2.2.2 Proses Dan Syarat Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Yang Masih Dalam Proses Konversi Ke Hak Milik

Pemberian hak tanggungan, dimana obyek jaminannya masih dalam proses konversi ke hak milik, dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini adalah notaris/PPAT dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini didasari oleh ketentuan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan yang masih dalam proses konversi dapat dilakukan dengan tahapan :

1. Pembuatan perjanjian pokok dalam hal ini adalah perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur.³
2. Dilanjutkan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
3. Proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan konversi meliputi : Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah di BPN; Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas BPN; Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas BPN; Pembayaran oleh pemohon/pendaftaran di BPN; Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas BPN, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar; Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat; Pengambilan sertifikat oleh

³ Mariam Darus Badruzaman , 2004, Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, Cet I, Mandar Maju, Bandung, h. 13

pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran; Setelah sertifikat diterbitkan oleh BPN maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT); APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan; Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan; PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan; Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatkannya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Notaris/PPAT Wayan Setia Darmawan, SH., menyatakan apabila proses konversi sampai diterbitkannya sertifikat hak atas tanah oleh kantor pertanahan memerlukan waktu lebih dari tiga bulan, maka pihak kreditur akan kembali meminta jasa notaris/PPAT untuk meminta perpanjangan jangka waktu SKMHT, dengan jalan membuat SKMHT baru yang nantinya akan ditandatangani kembali oleh para pihak. Ini dilakukan untuk nantinya obyek jaminan yang masih dalam proses konversi tersebut dapat dilanjutkan dengan pembuatan APHT (wawancara tanggal 24 mei 2012).

III. SIMPULAN

Keabsahan pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang masih dalam proses konversi ke hak milik, keabsahannya di akui oleh Undang-Undang. Seperti tanah-tanah hak adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, sementara proses administrasinya belum selesai dilaksanakan, dapat dimungkinkan dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan, dimana obyek jaminannya masih dalam proses konversi ke hak milik diawali dengan pembuatan perjanjian pokok yang dilanjutkan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) yang wajib dibuatkan dengan akta notaris/PPAT. Selanjutnya setelah proses tersebut selesai maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan dengan syarat sudah melengkapi segala prosedur pendaftarannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Effendi Perangin I, 1989, Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, CV Rajawali, Jakarta.

Rachmadi Usman, 2008, Hukum Jaminan Keperdataan, cet, I, Sinar Grafika, Jakarta.

Mariam Darus Badruzaman , 2004, Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan , Cet I, Mandar Maju, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria