



Kedudukan Sertifikat Tanah Sebagai Jaminan Dalam Peminjaman Kredit

Muhammad Syahiid Aziiz¹⁾, Rahmi Zubaedah²⁾, Rani Apriani³⁾

Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang Jl. H.S. Ronggowaluyo
Telukjambe, Karawang 41361

muhammad.aziiz21@gmail.com

rahmizubaedah@yahoo.com

rani.apriani180488@gmail.com

ABSTRAK

Dalam menjalankan kehidupannya, manusia tidak lepas dari tiga kebutuhan, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Untuk memenuhi semua kebutuhan hidupnya tersebut, seseorang harus melakukan atau mengadakan suatu hubungan dengan orang lain. Hal tersebut menjadikan sertifikat tanah menjadi jaminan untuk peminjaman kredit. Sebagai karya tulis ilmiah maka penulisan karya tulis ini tidak lepas dari metode penelitian, metode penelitian ini menggunakan sepenuhnya data sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*), dan kepustakaan pribadi peneliti dengan sajian data deskriptif. Dalam tulisan ini meneliti tentang kedudukan sertifikat tanah dalam peminjaman kredit dan kepastian hukum dalam memberikan jaminan kredit sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Kata kunci: Kredit, Sertifikat, Bank

ABSTRAC

In carrying out their lives, humans cannot be separated from three needs, namely primary needs, secondary needs and tertiary needs. To meet all the necessities of life, one must have or enter into a relationship with another person. This makes land certificates a guarantee for credit lending. As a scientific paper, the writing of this paper cannot be separated from the research method, this research method fully uses secondary data obtained through library research, and the researcher's personal literature with descriptive data presentation. This paper examines the position of land certificates in lending credit and legal certainty in providing credit guarantees as stipulated in Law Number 10 of 1998 concerning Banking.

Keywords: Credit, Certificate, Bank

PENDAHULUAN

Pada kehidupan modern seperti saat ini, manusia sebagai makhluk sosial dalam pergaulan sehari-hari tidak mungkin dapat hidup sendiri tanpa melakukan atau mengadakan suatu hubungan dengan manusia lain. ¹Dalam menjalankan kehidupannya, manusia tidak lepas dari 3 (tiga) kebutuhan, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tertier. Ketiga kebutuhan tersebut akan bertingkat satu dengan yang lain. Artinya, setelah kebutuhan Primer tercapai (pangan, sandang, dan papan), maka akan meningkat kepada kebutuhan Sekunder (refreshing, prestige, dan sejenis), demikian selanjutnya akan meningkat kepada kebutuhan tertier (aktualisasi diri, pribadi konsumtif).²

Untuk memenuhi semua kebutuhan hidupnya tersebut, melakukan atau

¹ O.P. Simorangkir, Kamus Perbankan, Bina Aksara, Bandung 1989, hlm. 33

² Sigit Trihartono, Tanya Jawab Masalah Perbankan, CV Aneka, Solo 1996, hlm.9.



mengadakan suatu hubungan dengan seseorang atau orang lain yang ada di sekitarnya. Bentuk hubungan dengan orang lain itu salah satunya adalah dengan melakukan suatu perjanjian. Jenis perjanjian yang dilakukan pun bisa bermacam-macam, misalnya melakukan perjanjian jualbeli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian utang piutang, dan lain sebagainya.

Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak peminjam kemudian melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Bunga adalah komponen yang paling besar dibandingkan dengan pendapatan jasa-jasa di luar bunga kredit yang biasa disebut *fee based income*.³

Hukum jaminan senantiasa berkaitan dengan hukum ekonomi (*economy Law*), karena perkembangan di bidang ekonomi terutama pada sektor industri, perdagangan, perseroan, pengangkutan dan lain-lain, membutuhkan adanya dana. Penyediaan dana oleh lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan bukan bank (LKKB) untuk kegiatan pembangunan membutuhkan adanya pengamanan bagi pengembalian dana yang dikururkan tersebut.

Penyaluran dana dalam bentuk fasilitas kredit oleh kreditur (Bank maupun LKKB) membutuhkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi kembalinya dana tersebut kepada kreditur.

Di Indonesia sendiri sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat, seperti halnya telah dijelaskan dalam pasal 19 ayat 2 dan huruf c UUPA dan pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁵ Mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum kepemilikan hak sehingga dapat mencegah sengketa tanah. Kedua, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu sertifikat pun memiliki nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan investasi masa depan.

Sertifikat tanah bukan hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak saja, melainkan juga kunci sebagai akses terhadap modal. Ketika seseorang telah memperoleh akses terhadap modal bisa jadi dia akan melakukan lompatan dalam hidupnya. Lompatan itu bisa jadi berupa lompatan dari pekerja menjadi pemilik, buruh menjadi pengusaha, petani penggarap menjadi petani pemilik, miskin menjadi berpunya, atau mungkin juga dari stagnan menjadi berkembang

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka masalah yang akan dibahas dalam tulisan ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan sertifikat tanah dalam penjaminan kredit?
2. Bagaimana kepastian hukum dalam memberikan jaminan kredit?

Hal-hal lain yang ikut diuraikan hanyalah maksudnya untuk mempermudah dan memperjelas bahasan.

METODE PENELITIAN

Metode pada pembahasan ini memberikan penjelasan mengenai kedudukan sertifikat tanah dalam pinjaman kredit; Menjelaskan kepastian hukum dalam memberikan jaminan kredit. Penelitian ini tergolong penelitian deskriptif analitis, yang menggunakan sepenuhnya data sekunder yang diperoleh melalui penelitian

³ Sutarno. 2004. *Aspek-aspek Hukum Perbankan pada Bank*. Alfabeta, Bandung. hal. 2



kepastakaan (*library reserch*), dan kepastakaan pribadi peneliti dengan sajian data deskriptif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Sertifikat Tanah dalam Peminjaman Kredit

Pengertian pinjaman atau kredit bank adalah produk bank dimana bank menyediakan sejumlah uang untuk dipinjamkan kepada nasabah, dengan pemberian bunga. Berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam di produk pinjaman, nasabah diwajibkan untuk melunasi utang pinjaman bersamaan dengan bunganya secara bertahap dalam jangka waktu tertentu.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dalam Pasal 8 disebutkan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas etika baik dan kemampuan debitur serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai yang diperjanjikan.

Kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴ Salah satu lembaga penyedia pinjaman yaitu Bank. Tugas utama dari bank selain menghimpun dana dari masyarakat adalah menyalurkan dana ke masyarakat. Demi mencapai pelaksanaan tugasnya, bank menyediakan produk pinjaman untuk penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan.

Jaminan kebendaan merupakan salah satu jenis jaminan dalam dunia hukum perbankan di Indonesia. Dalam Pasal 499 KUHPerdara dijelaskan, menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Selanjutnya dalam Pasal 503 KUHPerdara dikemukakan bahwa, tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tidak bertubuh. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa benda adalah barang baik benda tetap maupun tidak tetap. Untuk benda tetap dibagilagi kedalam benda berwujud dan tidak berwujud. Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dapat diketahui hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada tanah.

Kedudukan jaminan kredit pada sistem hukum perbankan di Indonesia, seperti diatur pada Undang-undang No. 10 Tahun 1998, dimana Undang-undang ini tidak lagi mensyaratkan bahwa pemberian kredit harus diikuti dengan kewajiban pemohon kredit menyediakan jaminan materiil atau imateriil. Dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan yang baru hanya menegaskan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas etika baik dan kemampuan debitur serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sesuai dengan penjelasan di atas mengenai jaminan untuk peminjaman kredit harus ada nya sesuatu yang dijamin salah satunya ialah sertifikat tanah. Sertifikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah yang mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastiaan hukumnya,

⁴ Kasmir, 2003, Dasar-Dasar Perbankan, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 102



sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Dengan terdaptarnya tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya.

Kepastian hukum dalam memberikan jaminan kredit

Dalam penyelenggaraan kredit inilah akan selalu berkaitan dengan masalah jaminan. Telah diketahui jaminan mempunyai arti yang sangat penting dalam pelaksanaan kredit. Dalam pemberian kredit kepada nasabahnya bank dan lembaga pembiayaan akan selalu mengadakan upaya pencegahan atau menjaga agar bank dan lembaga pembiayaan tidak dirugikan apabila dikemudian hari penerima kredit (debitur) wanprestasi atau dengan kata lain tidak dapat mengembalikan kredit, pencegahan itu jika kredit diikuti dengan pengikatan jaminan. Jadi apabila debitur wanprestasi jaminan akan berfungsi pengganti pembayaran kredit yang telah diberikan oleh bank dan lembaga pembiayaan.

Menurut M. Bahsan, ruang lingkup hukum jaminan di Indonesia mencakup berbagai ketentuan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan hutang yang terdapat dalam hukum positif di Indonesia. Dalam pemberian kredit itu sendiri jaminan yang diminta oleh bank bukan jaminan perorangan saja, tetapi ada jaminan yang pokok yaitu berupa tanah dengan hak milik. Dasar pemikiran perlindungan hukum terhadap hak milik kreditor, juga dilandasi aliran hukum alam dari Hugo De Groot telah merumuskan empat norma dasar dalam hukum alam yaitu:⁵

- a. Prinsip ku punya dan kau punya. Milik orang lain harus dijaga, demikian pula jika barang-barang yang dipinjam membawa untung, untung tersebut harus diganjar.
- b. Prinsip kesetiaan pada janji.
- c. Prinsip ganti rugi, yakni jika kerugian itu disebabkan karena kesalahan orang lain.
- d. Prinsip perlunya hukuman karena pelanggaran atas hukum alam dan hukum lainnya.

SIMPULAN

Pengertian pinjaman atau kredit bank adalah produk bank dimana bank menyediakan sejumlah uang untuk dipinjamkan kepada nasabah, dengan pemberian bunga. Berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam di produk pinjaman, nasabah diwajibkan untuk melunasi utang pinjaman bersamaan dengan bunganya secara bertahap dalam jangka waktu tertentu. Kedudukan jaminan kredit pada sistem hukum perbankan di Indonesia juga diatur pada Undang-undang No. 10 Tahun 1998. mengenai jaminan untuk peminjaman kredit harus ada nya sesuatu yang dijamin salah satunya ialah sertifikat tanah. Sertifikat tanah mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Menurut M. Bahsan, ruang lingkup hukum jaminan di Indonesia mencakup berbagai ketentuan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan hutang yang terdapat dalam hukum positif di Indonesia. Penulis menyarankan agar dalam melakukan perkreditan di Bank dimandari pihak Nasabah agar melakukan sertifikasi hak milik sebagai jaminan di Bank, karena posisi Sertifikat Hak Milik itu sendiri memiliki posisi tertinggi dan memungkinkan untuk

⁵ Huijbers (1982: 60)



mendapatkan kredit di Bank.

UCAPAN TERIMAKASIH

Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan doa, motivasi, dukungan, bantuan materil dan non materil dalam penyusunan artikel ini, penulis ucapkan terimakasih.

DAFTAR PUSTAKA

- O.p. simorangkir. (1989). *Kamus Perbankan*. Bandung: Bina Aksara,
Sigit trihartono. (1996). *Tanya Jawab Masalah Perbankan*, Solo: CV aneka.
Sutarno. (2004). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
Kasmir. (2003). *Dasar-Dasar Perbankan*, jakarta:raja grafindo persada, hlm. 102
Manurung R.n.n debora, 2015, *Perlindungan Hukum Debitur Terhadap Parate Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia*, jurnal ilmu hukum legal opinion edisi 2, volume.
Hidayat nurman, 2014, *tanggung jawab penanggung dalam perjanjian kredit*, jurnal ilmu hukum legal opinion edisi 4, volume 2.
Seikromo deasy, 2016, *kepastian hukum pemenuhan hak kreditor dalam eksekusi objek jaminan hak tanggungan melalui parate eksekusi*, de lega lata, volume i, nomor 1
Bella gideon tony, 2021, *kajian yuridis sertifikat hak milik sebagai jaminan pinjaman bank menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda di atas tanah dan perspektif hukum perbankan*, lex administratum, vol. ix/no. 4/apr/ek/.
Sinaga r,g petrus, 2014, *sertifikat hak atas tanah dan implikasi terhadap kepastian kepemilikan tanah*, lex et societatis, vol. ii/no. 7/ags/.
Agustira tria, mirwati yulia, azheri busyra , 2019, *kepastian hukum objek hak tanggungan belum terdaftar sebagai jaminan hak tanggungan*, volume 14, nomor 2,.
Wahyudi safiani rizqa, 2015, *kedudukan jaminan kredit pada sistem hukum perbankan di indonesia*1 lex privatum, vol.iii/no. 1/jan-mar.