



## **PENDAFTARAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH UNTUK PENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT DI KEPULAUAN RIAU**

**Agustianto, Johnson Wijaya**

Fakultas Hukum

### **Abstrak**

Tanah yang didapat atau dimiliki oleh masyarakat terkadang belum bersertifikat Hak Atas Tanah. Masih banyak lahan yang bukti kepemilikannya hanya berupa alas hak atau hanya surat keterangan dari kelurahan atau kecamatan setempat sebagai bukti kepemilikannya. Jaman modern ini, banyak lembaga pembiayaan yang bisa memberikan bantuan dana lewat fasilitas kredit. Tentunya pembiayaan kredit tersebut memerlukan jaminan untuk dapat menjadi pertimbangan dalam memberikan persetujuan kredit. Penelitian hukum empiris menunjukkan bahwa, sebidang tanah sendiri dapat dijadikan objek jaminan hak tanggungan jika sudah memiliki legalitas sertipikat hak atas tanah. Bagi sebidang tanah yang legalitasnya belum memiliki sertipikat hak atas tanah dapat dijadikan objek fidusia jika sudah terdapat bangunan rumah atau bangunan lainnya yang berdiri di atasnya. Permasalahan utamanya bagaimana untuk tanah yang belum memiliki legalitas sertipikat hak atas tanah dan masih merupakan sebidang tanah kosong yang belum dibangun atau dikelola sama sekali.

**Kata Kunci:** Kredit, Tanah, Kesejahteraan dan Perlindungan

## **PENDAHULUAN**

Perkembangan hukum dalam masyarakat mengalami perubahan dan perbedaan dari suatu waktu ke waktu. Pada masyarakat yang sederhana, hukum berfungsi untuk menciptakan dan memelihara keamanan serta ketertiban (Disemadi & Wardhana, 2021). Fungsi ini berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat itu sendiri yang meliputi berbagai aspek kehidupan masyarakat yang bersifat dinamis yang memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berdasarkan kebenaran dan keadilan (Kang & Disemadi, 2021).

Hukum mempunyai fungsi untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan manusia (seluruh manusia tanpa terkecuali) (Fitri, 2021). Pelaksanaan penegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan yaitu kepastian hukum (Rechtssicherheit); kemanfaatan (Zweckmassigkeit); dan keadilan (Gerechtigkeit) (Mertokusumo, 2010).

Segala aspek kehidupan manusia harus diatur secara jelas hubungannya antara subyek hukum dengan subyek hukum lainnya agar terciptanya suatu keadaan tentram dan damai. Salah satu aspek kehidupan manusia yang cukup penting adalah aspek tentang tanah, sehingga sangat perlu diatur secara jelas agar hak-hak antara subyek hukum dengan subyek hukum lainnya tidak saling bertentangan (Riardo, 2019).

Tanah menjadi aspek yang sangat penting karena sebidang tanah merupakan kebutuhan pokok bagi manusia untuk melakukan berbagai kegiatan sesuai dengan kebutuhannya (Actika & Agustianto, 2020). Sebidang tanah dengan luas tertentu memiliki banyak manfaat bagi manusia untuk mendirikan bangunan atau rumah yang menjadi kebutuhan tempat tinggal dan untuk bercocok tanam yang dapat menghasilkan hasil bumi yang

dibutuhkan untuk kebutuhan pangan manusia. Bagi sebagian subyek hukum, tanah dapat dibangun rumah toko (Ruko), pergudangan atau bangunan lainnya yang dapat memenuhi kebutuhan perniagaan atau perindustrian.

Tanah yang didapat atau dimiliki oleh masyarakat terkadang masih berupa sebidang tanah kosong yang belum dibangun atau dikelola. Tanah kosong tersebut tentunya harus dikelola terlebih dahulu agar memiliki manfaat atau nilai ekonomis. Permasalahan pengelolaan tanah kosong memerlukan biaya yang terkadang cukup besar jika ingin dibangun rumah tempat tinggal atau bangunan lainnya sesuai dengan kebutuhan si pemilik tanah. Bagi sebagian masyarakat mendapatkan dana yang cukup untuk membangun bangunan atau mengelola tanah agar dapat meningkatkan nilai ekonominya tidaklah mudah dan bahkan menjadi kendala yang cukup besar, sehingga niat untuk membangun rumah tempat tinggal atau mengelola lahan pertanian/perkebunan yang seharusnya dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat tidak dapat diwujudkan.

Jaman modern ini, banyak lembaga pembiayaan yang bisa memberikan bantuan dana lewat fasilitas kredit yang dapat disalurkan ke masyarakat (Disemadi & Roisah, 2019; Sugiarto & Disemadi, 2020). Dana kredit tersebut merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat dan kemudian disalurkan kembali ke masyarakat untuk dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tentunya dalam kegiatan pembiayaan kredit tersebut memerlukan jaminan salah satunya adalah objek jaminan berupa tanah yang dapat diberikan kepada lembaga pembiayaan untuk dijadikan sebagai salah satu pertimbangan dalam memberikan persetujuan kredit.

Bisnis perbankan, khususnya penyaluran kredit, mempunyai risiko (*degree of risk*) yang sangat tinggi (Disemadi & Shaleh, 2020). Oleh karena itu bank ataupun lembaga keuangan lainnya dalam menyalurkan kredit wajib berpedoman pada asas perkreditan yang sehat, mengingat dana yang disalurkan bank berasal dari masyarakat yang mempercayakan uangnya kepada bank. Oleh karena itu, risiko-risiko yang umumnya merugikan kreditor tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh kreditor, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan kreditor atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat (Khoidin, 2012).

Jaminan kredit yang disetujui dan diterima bank selanjutnya akan mempunyai beberapa fungsi yang salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak debitor (peminjam) cidera janji. Dalam hal pengamanan ini, kreditor memerlukan suatu jaminan kepastian dari debitor agar kredit yang diberikan dapat dilunasi oleh debitor tersebut (Nikmah, Disemadi & Purwanti, 2020). Jaminan kepastian tersebut merupakan agunan yang dibebankan dengan berbagai macam jenis jaminan seperti Fidusia, Hipotek, dan Hak Tanggungan masing-masing sesuai dengan jenis agunan yang diberikan oleh debitor.

Sebidang tanah merupakan salah satu objek yang sering dijadikan sebagai objek jaminan. Bahkan Objek jaminan berupa tanah merupakan salah satu objek jaminan primadona yang memang memiliki nilai yang cukup meyakinkan untuk dijadikan sebagai objek jaminan kredit.

Sebidang tanah dapat dijadikan atau didaftarkan sebagai objek jaminan hak tanggungan jika sudah memiliki legalitas sertipikat hak atas tanah. Bagi sebidang tanah yang legalitasnya belum

memiliki sertipikat hak atas tanah maka dapat dijadikan objek fidusia jika sudah terdapat bangunan rumah atau bangunan lainnya yang berdiri di atasnya.

Permasalahan utamanya bagaimana untuk tanah yang belum memiliki legalitas sertipikat hak atas tanah dan masih merupakan sebidang tanah kosong yang belum dibangun atau dikelola sama sekali, apakah bank bisa memberikan fasilitas kredit, sementara agunan yang diberikan tidak bisa dilakukan pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan maupun Fidusia. Disisi lain tanah tersebut sebenarnya memiliki nilai dan manfaat bagi pemiliknya baik digunakan untuk mendirikan bangunan atau dijual kepada pihak lain yang memang membutuhkan lahan tersebut.

Masyarakat tentu saja akan sangat dirugikan atas belum terdaftarnya lahan milik mereka menjadi sertifikat hak atas tanah (Azhar, 2019). Masyarakat yang sebelumnya harus terpaksa pinjam uang dengan renternir atau pihak yang memberikan bunga sangat tinggi tentu saja dapat mengagunkan lahan mereka untuk mendapat pinjaman dari Bank yang bunganya lebih rendah dan telah diatur oleh Pemerintah.

Nelayan atau petani yang seharusnya mendapatkan hasil dari memancing dan bertani, tidak perlu harus menyerahkan hasil melaut dan bertani kepada tengkulak yang membeli dengan harga murah dari nelayan maupun petani. Modal pinjaman yang seharusnya bisa mereka dapatkan sambil menunggu hasil penjualan ikan atau hasil tani tentu akan lebih membantu nelayan maupun petani untuk menjual hasil laut atau tani mereka dengan harga yang lebih layak lagi.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan studi penelitian Pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah

untuk Peningkatkan Kesejahteraan Masyarakat di Kepulauan Riau. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu solusi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang memiliki sebidang tanah yang belum bersertipikat dan belum dibangun atau dikelola.

#### **METODE PENELITIAN**

Analisis terhadap pendaftaran sertipikat hak atas tanah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kepulauan Riau bisa diarahkan tidak hanya terbatas pada perspektif dogmatik hukumnya semata tetapi juga mencoba untuk melihat solusi atau bahkan penemuan hukum baru dalam perspektif kemasyarakatannya. Oleh sebab itu penelitian ini didesain sesuai dengan metode studi hukum empiris. Penelitian lapangan (field reserch) dilakukan setelah alat pengumpulan data dipersiapkan sedemikian rupa. Disamping studi lapangan juga akan dilakukan studi kepustakaan (library research) untuk memperoleh data sekunder yang dapat menunjang ketajaman analisis data. Pada akhirnya hasil penelitian akan dianalisis dan disajikan dalam suatu format laporan hasil penelitian. Penelitian ini akan dilaksanakan di beberapa Kota dan Kabupaten di Provinsi Kepulauan Riau dengan melibatkan unsur institusi Kantor Pertanahan Kota dan Kabupaten yang ada di Kepulauan Riau, Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Batam, organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kepulauan Riau, dan lembaga pembiayaan. Guna mengetahui praktik hukum yang terjadi, akan dilakukan wawancara dan pengumpulan data pendukung di Kantor Pertanahan Kota Batam, Kota Tanjung Pinang, Kabupaten Karimun, Kabupaten Bintan, Kabupaten Natuna dan Kabupaten Anambas, Badan Pengusahaan (BP) Kawasan Batam,

Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat di wilayah Kepulauan Riau. Wawancara juga akan dilakukan dengan melakukan wawancara terstruktur terhadap ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Wilayah Kepulauan Riau.

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Perlindungan Hukum**

Kata perlindungan diartikan tempat berlindung atau merupakan penguatan melindungi, misalnya member perlindungan kepada orang yang lemah. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah suatu perbuatan hal melindungi subyek-subyek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi (Mertokusumo, 1991).

Menurut Philipus M.Hadjon, Negara Indonesia sebagai Negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya yang sesuai dengan Pancasila. Oleh karena itu perlindungan hukum berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, permusyawaratan serta keadilan sosial. Nilai-nilai tersebut melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wadah Negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama (Hadjon, 1987).

Perlindungan hukum di dalam Negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan. Asa kerukunan berdasarkan kekeluargaan menghendaki bahwa upaya-upaya penyelesaian masalah yang berkaitan dengan masyarakat

sedapat mungkin ditangani oleh pihak-pihak yang bersengketa (Hadjon, 1987).

Menurut T.Kansil, SH, perlindungan adalah suatu upaya untuk menjaga atau menghindarkan seseorang dari suatu kejadian buruk yang menimpahnya agar terhindar dari efek buruk dan mengurangi kerugian yang diderita. Perlindungan adalah suatu usaha untuk menghindari atau meminimalisir terjadinya kerugian atas suatu tindakan atau peristiwa yang tidak dikehendaki (Kansil, 1986).

### **Perjanjian Kredit**

Kredit adalah kegiatan perorangan atau badan usaha dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup dengan cara meminjam selanjutnya diangsur pembayarannya secara berkala yang waktu jatuh tempohnya sesuai perjanjian kredit yang disepakati (Agustianto & Sartika, 2019). Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara suatu perusahaan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah uang, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Pengertian Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji, pembayaran akan dilaksanakan pada jangka waktu yang telah disepakati (Astiko, 1996). O.P Simorangkir mengemukakan bahwa: "Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit.

Kredit berfungsi koperatis antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditor dan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko, dan pertukaran ekonomi di masa mendatang" (Untung, 2000).

Menurut Anwar, "kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada jangka waktu tertentu pada masa yang akan datang yang disertai dengan kontraprestasi (balas jasa) yang berupa uang" (Ibrahim, 2002). Menurut Teguh Pudjo Mulyono: "Kredit adalah suatu penyerahan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga jumlah imbalan atau pembagian hasil keuntungan" (Mulyono, 2002).

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Pasal 1 ayat 11 dijelaskan bahwa: "Kredit 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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

### **Hak Tanggungan**

#### **Pengertian APHT dan SKMHT**

Pertama, APHT. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat 5 UUHT: APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan

mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan daripada kreditor lainnya. Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Kedua, SKMHT. Mengenai Surat Kuasa Hak Tanggungan dijelaskan pada pasal 15 UUHT: 1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan; b. tidak memuat kuasa substitusi; dan c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemilik Hak Tanggungan; 2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4); 3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan; 4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan; 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan

Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan 6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

#### Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 UUHT adalah: “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas 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 tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu dengan kreditur-kreditur lainnya”.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa: “pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminan berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (Muljadi & Widjaja, 2005).

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan ini senantiasa tertuju

pada benda orang lain, baik benda bergerak atau tidak bergerak. Sehingga Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit.

Jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Perspektif tersebut didasari oleh adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, serta jelas dan pasti dalam eksekusinya. Kreditor pemegang hak tanggungan merupakan kreditor separatis yang mempunyai preferensi terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya (Raharjo, 2009).

#### **Pengertian Jaminan Fidusia**

Jaminan Fidusia diatur secara khusus dalam Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia (UU Fidusia), dalam pasal 1 angka 1 menjelaskan: “Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.”

Kemudian pada pasal 1 angka 2 UU Fidusia menjelaskan arti dari jaminan fidusia yaitu: “Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.”

Menurut pasal 4 UU Fidusia, perjanjian jaminan fidusia bersifat *accessoir*, yaitu “Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dan suatu

perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.” Jika dilihat dari proses pemberian kredit dari Bank, Perjanjian pokok yang dimaksud adalah Perjanjian Kredit sedangkan jaminan fidusia merupakan perjanjian yang timbul dari perjanjian kredit tersebut dalam rangka memenuhi kewajiban pembayaran utang.

Jaminan fidusia selalu berlekatan pada benda yang dibebankan jaminan fidusia tersebut. Melalui persetujuan Bank, Jaminan kredit berkemungkinan untuk alihkan kepada pihak lain. Dengan berlakunya sifat ini, meskipun benda jaminan fidusia dialihkan kepada pihak lain, pengikatan sebagai jaminan fidusia yang telah dilakukan tetap melekat pada benda tersebut dan memiliki hak preferensi atau hak untuk didahulukan. Maksud dari hak preferensi adalah penerima fidusia dapat menerima pelunasan utang lebih dahulu daripada kreditur lainnya, khusus terhadap hasil penjualan benda yang dijaminan kepada kreditur tersebut.

#### **Hasil Analisis Penelitian**

Hasil penelitian yang didapat oleh penulis pada saat penelitian dilapangan adalah masih terdapat banyak sekali pemilik lahan/tanah kosong yang masih belum memiliki sertifikat di wilayah Kepulauan Riau secara khususnya. Masyarakat masih meyakini bahwa alas hak atau Surat Keterangan dari Lurah dan Kecamatan setempat sudah cukup bagi mereka untuk dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas lahan/tanah.

Sebagian besar masyarakat yang tidak mendaftarkan lahan/tanah kosong miliknya dikarenakan tidak memiliki biaya untuk meningkatkan alas hak yang mereka miliki untuk didaftarkan menjadi sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Sebagian kecilnya memang tidak mengetahui pentingnya pendaftaran

sertifikat untuk lahan/tanah milik mereka.

Beberapa masyarakat yang penulis jumpai dan dilakukan proses wawancara, di daerah Tanjung Uban, Kabupaten Bintan menyatakan bahwa bagi mereka alas hak dari Surat Keterangan Lurah atau Camat sudah cukup kuat bagi mereka untuk dijadikan sebagai dasar legalitas dan untuk proses jual beli. Seperti pengalaman dari Bapak Ang Tjen Hio yang cukup puas dengan menjual lahan miliknya kepada kerabatnya dengan harga yang menurut penulis cukup murah yaitu sekitar Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per meter persegi. Padahal jika tanah tersebut sudah bersertifikat hak atas tanah, mungkin harga jualnya bisa menjadi 4 (empat) kali lipat atau 5 (lima) kali lipat dari harga jual tersebut.

Berbeda dengan Bapak Hartono yang saat ini terpaksa menggunakan lahan miliknya untuk ditanami sayuran yang bisa dikonsumsi secara pribadi oleh Bapak Hartono dengan bangunan rumah kayu sederhana diatas lahannya. Padahal Bapak Hartono memiliki impian untuk menjadi pedagang sayur atau ikan dipasar, namun terkendala dengan modal sehingga Bapak Hartono hanya bisa menjadi kuli angkut dipelabuhan Tanjung Uban. Bisa dibayangkan jika lahan milik Bapak Hartono bisa dijaminkan ke lembaga pembiayaan maka impian Bapak Hartono tidak lagi sekedar impian tapi akan menjadi kenyataan.

Lain cerita dengan Bapak Sumantri yang merupakan warga dari Bengkong Sadai, Kota Batam yang mendapatkan lahan dari BP (Badan Pengusahaan) Batam pada tahun 2010 namun lahan tersebut terpaksa kosong dan tidak bisa dibangun, karena tidak memiliki biaya untuk pembangunannya. Bapak Sumantri pun harus terpaksa tinggal dirumah liar yang disewanya dari teman dengan harga yang cukup terjangkau, padahal

Bapak Sumantri memiliki lahan sendiri dengan bukti Surat Bukti Penempatan Kavling yang diterbitkan oleh BP Batam.

Hasil wawancara dengan Bu Nurtati yang tinggal di Tanjung Sengkuang, Kota Batam juga memiliki permasalahan yang hampir sama dengan beberapa narasumber lainnya yaitu kekurangan modal untuk kios sembako kecilnya, sehingga terpaksa meminjam kepada renternir yang harus membayar bunga cukup tinggi yaitu 10% (sepuluh persen) setiap bulannya dari total pinjaman. Hal ini tentu sangat memberatkan Ibu Nurtati untuk melunasinya karena harus menutupi bunga pinjaman yang cukup tinggi dengan hasil jualan yang keuntungannya tidak banyak. Sangat disayangkan padahal Ibu Nurtati memiliki lahan yang didapat dari BP Batam dengan legalitas Surat Bukti Penempatan Kavling, namun tidak bisa dijadikan sebagai agunan untuk pinjaman di Bank karena belum bersertifikat hak atas tanah.

Penulis juga sudah melakukan wawancara dengan pihak lembaga keuangan, yaitu beberapa Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan beberapa Bank Umum untuk dapat mengetahui permasalahan penjaminan tanah/lahan kosong yang belum bersertifikat hak atas tanah. Hampir semua lembaga keuangan perbankan memang menolak penjaminan lahan/tanah kosong oleh calon debitur dengan beberapa alasan yang cukup bijak.

Hasil wawancara dengan BPR Kepri Batam menjelaskan bahwa mereka menolak penjaminan lahan/tanah kosong yang belum bersertifikat dikarenakan beberapa hal yaitu:

Surat Bukti Penempatan Kavling yang dikeluarkan oleh BP Batam rentan dialihkan dibawah tangan, karena jual belinya tidak wajib ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena memang diperbolehkan dialihkan dengan cara

hibah dibawah tangan yang cukup diketahui perangkat RT dan RW setempat.

Banyak Surat Bukti Penempatan Kavling yang sebenarnya tidak berlaku lagi, karena diterbitkannya Surat Bukti Penempatan Kavling yang baru kepada Subjek lain tanpa harus menarik kembali Surat Bukti Penempatan Kavling yang lama.

Surat Bukti Penempatan Kavling tidak bisa dipasang hak tanggungan atau fidusia, sehingga secara legalitasnya kurang aman untuk dijadikan sebagai objek jaminan.

Berbeda dengan BPR Dana Mulia Sejahtera, mereka menolak penjaminan dengan Surat Bukti Penempatan Kavling karena memiliki pengalaman yang cukup sulit saat memberikan kredit dengan jaminan Surat Bukti Penempatan Kavling. Debitur menunggak dan objek jaminan dialihkan secara sepihak kepada orang lain yang juga memberikan pinjaman kepada si Debitur, sehingga proses eksekusi objek jaminan berjalan cukup panjang dan sulit karena tidak memiliki hak preference atas objek jaminan.

BPR Dana Nusantara menjelaskan bahwa penjaminan tanah/lahan kosong dengan legalitas Surat Bukti Penempatan Kavling memang cukup sulit dan kompleks karena banyak pihak yang harus bersinergi untuk melancarkan proses penjaminan tersebut. BPR Dana Nusantara saat ini memiliki beberapa perjanjian kredit dengan objek jaminan Surat Bukti Penempatan Kavling. BPR Dana Nusantara juga melakukan koordinasi dengan BP Batam selaku Instansi yang menerbitkan Surat Bukti Penempatan Kavling untuk memastikan apakah Surat Bukti Penempatan Kavling tersebut masih berlaku dan memang hak dari pemegangnya, karena hanya BP Batam yang bisa melakukan verifikasi atas Surat Bukti Penempatan Kavling tersebut.

BPR Dana Nusantara mengharuskan objek jaminan berupa Surat Bukti Penempatan Kavling ditingkatkan menjadi sertifikat hak atas tanah. Hal ini tentunya mengharuskan BPR Dana Nusantara melakukan koordinasi dengan PPAT yang akan mendaftarkan Surat Bukti Penempatan Kavling tersebut menjadi Sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Banyaknya pihak dan instansi yang harus disinergikan membuat BPR Dana Nusantara harus cermat dan kerja keras, karena jika putus disatu pihak saja, maka penjaminan akan menjadi berantakan dan berisiko terhadap kredit yang sudah diberikan.

Menurut pendapat dari Legal PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Batam (BTN), bahwa penjaminan tanah/lahan kosong yang belum bersertifikat hak atas tanah memiliki beberapa resiko yaitu:

Lahan/tanah kosong yang tidak dimanfaatkan untuk pembangunan atau penggunaan dari pemiliknya selama lebih dari 3 (tiga) tahun, maka dapat ditarik kembali pemberian lahan/tanah kosong tersebut untuk diberikan kepada pihak lainnya yang membutuhkan untuk pembangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010.

Lahan/tanah kosong yang belum bersertifikat tidak bisa dipasang Hak Tanggungan atau Fidusia, sehingga tidak bisa menjadi objek jaminan yang memiliki hak preference.

Atas permasalahan tersebut, pihak BTN lebih memilih untuk menolak penjaminan lahan/tanah kosong yang belum bersertifikat. Hasil Wawancara dengan Notaris dan PPAT Kota Tanjungpinang, Berren Wijaya, S.H., M.Kn., menjelaskan bahwa didalam pengikatan perjanjian kredit tidak wajib harus dengan jaminan. Jaminan hanya bersifat pelengkap atau *assecoir* saja dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Hal ini terbukti

adanya kredit tanpa agunan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan kepada karyawan khususnya Pegawai Negeri Sipil yang hanya menjaminkan Surat Keterangan (SK) Pegawainya. Tentu saja hal ini juga bisa diterapkan dengan jenis jaminan lahan/tanah kosong yang belum bersertifikat hak atas tanah, apalagi lahan/tanah kosong tersebut lebih memiliki nilai ekonomis bila dibandingkan dengan SK Pegawai Negeri.

Notaris dan PPAT Kota Batam, Sigit Prihartono, S.H., M.Kn., juga memiliki pendapat yang sama dengan Notaris dan PPAT Berren Wijaya, S.H., M.Kn., mengenai penjaminan lahan/tanah kosong yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah. Namun Notaris dan PPAT Sigit Prihartono, S.H., M.Kn., menambahkan bahwa jika lahan/tanah kosong tersebut memang ingin dijamin, maka harus dibuat perjanjian tambahan untuk mengikat para pihak agar penjaminannya dapat lebih efektif, seperti pernyataan debitur atau surat keterangan yang berisikan hal-hal yang berkaitan dengan penyerahan lahan/tanah kosong tersebut kepada Kreditor jika terjadi gagal bayar atau kredit macet.

## **SIMPULAN**

Bedasarkan hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk meningkatkan nilai ekonomis dari lahan/tanah kosong yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah adalah dengan cara mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan setempat dengan melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan untuk dapat diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Hal ini akan menambah nilai dari lahan/tanah kosong tersebut dan dapat menjadi objek jaminan yang diterima oleh lembaga keuangan/pembiayaan.

Ada beberapa cara yang dapat dilakukan oleh lembaga

keuangan/pembiayaan untuk dapat membantu masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan yaitu dengan cara membuat skema pembiayaan yang baik agar dapat menjangkau masyarakat yang memang membutuhkan pembiayaan dengan menjaminkan lahan/tanah kosong yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah, serta memerlukan sinergi dari Instansi Pemerintah yang berkaitan dengan pertanahan.

Adapun saran yang dapat penulis berikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: 1) Pemerintah dan pihak yang memiliki kepentingan dan tugas dalam hal pertanahan seperti PPAT harus peduli dan dapat melakukan sosialisasi mengenai pendaftaran sertifikat atas lahan/tanah yang dimiliki masyarakat agar nilai ekonomis dari lahan/tanah tersebut dapat meningkat; dan 2) Lembaga Keuangan/Pembiayaan dapat turut serta membantu masyarakat yang memang memiliki potensi untuk meningkatkan taraf kesejahteraan hidupnya dengan cara pemberian pembiayaan kepada masyarakat untuk dapat mewujudkan kesejahteraan tersebut dengan skema pembiayaan yang efektif dan memiliki resiko yang cukup rendah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Actika, A., & Agustianto, A. (2020). Tinjauan Hukum Mengenai Pengenaan Uang Wajib Tahunan Terhadap Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Berada Diatas Hak Pengelolaan di Kota Batam. *Journal of Judicial Review*, 22(1), 112-127.

Agustianto, A., & Sartika, Y. (2019). Analisis Yuridis terhadap Penerapan Hak Cipta sebagai Objek Jaminan Fidusia dalam Pemberian Fasilitas Kredit pada Perbankan di Kota Batam. *Journal of Judicial Review*, 21(2), 129-144.

Astiko. (1996). *Manajemen Perkreditan*, Yogyakarta: Andi Offset.

Azhar, D. A. (2019). Analisis Yuridis Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli (Pjb)(Analisis Putusan Nomor 53/Pid. B/2017/Pn. Bkt). *Soumatera Law Review*, 2(1), 25-42.

Disemadi, H. S., & Roisah, K. (2019). Kebijakan Model Bisnis Bank Wakaf Mikro Sebagai Solusi Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat. *Law Reform*, 15(2), 177-194.

Disemadi, H. S., & Shaleh, A. I. (2020). Banking credit restructuring policy amid COVID-19 pandemic in Indonesia. *Jurnal Inovasi Ekonomi*, 5(02).

Disemadi, H. S., & Wardhana, R. P. (2021). Perlindungan Anak Panti Asuhan Terhadap Kekerasan Di Batam, Indonesia: Kajian Hukum Perspektif SDGs. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 3(3), 197-207.

Fitri, W. (2021). Sharia Compliance in Micro Waqf Bank Business Activities: A Study of Protection of Consumer's Spiritual Rights. *LAW REFORM*, 17(1), 107-120.

Hadjon, P.M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.

Ibrahim, A. (2002). *Praktek Perbankan*, Jakarta: Tritunggal.

Kang, C., & Disemadi, H. S. (2021). The COVID-19 Pandemic Outbreak Impact And Prevention From Legal Perspective: An Indonesian Experience. In *CoMBInES-Conference on Management, Business, Innovation, Education and Social Sciences*, 1(1), 134-144.

Kansil, C.S.T. (1986). *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka.

Khoidin, M. (2012). *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan*, Surabaya: Laksbang Justisia.

Mertokusumo, S. (1991). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty.

Mertokusumo, S. (2010). *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.

Muljadi, K., & Widjaja, G. (2005). *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media.

Mulyono, T.P. (2002). *Manajemen Perkreditan*, Yogyakarta: Rineka Cipta.

Nikmah, M., Disemadi, H. S., & Purwanti, A. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 6(1), 13-28.

Raharjo, S. (2009). *Hukum Progresif*, Jakarta: Genta Publishing.

Riardo, R. (2019). Konversi Hak Atas Tanah Ulayat Kaum Menjadi Hak Milik Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistimatis Lengkap di Kota Solok. *Soumatera Law Review*, 2(2), 193-206.

Sugiarto, I., & Disemadi, H. S. (2020). Consumers Spiritual Rights In Indonesia: A Legal Study Of Sharia Fintech Implementation In The Consumers Protection Perspective. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 8(3), 437-452.

Untung, B. (2000). *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Ganesha.