YURIJAYA, Jurnal Ilmiah Hukum
Pengkajian Masalah Hukum dan Pembangunan – Edisi Desember 2022 – ISSN: 2581-0243

ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN TANAH YANG BELUM MEMILIKI SERTIFIKAT OBJEK HAK TANGGUNGAN

Syahrul Anwar, Univesitas Merdeka Pasuruan, eamil : Syahrulanwar669@gmail.com
Ronny Winarno, Universitas Merdeka Pasuruan, email : ronny.winarnoprof@gmail.com
Dwi Budiarti, Universitas Merdeka Pasuruan, email : dwibudiarti56@gmail.com

Abstrak : Di dalam U.U.HT, Memberikan peluang agar pemegang dari bidang tanah dalam hal ini belum memiliki sertifikat agar memperoleh tanah hak melalui Hak, Tanggungan. Sesuai dengan Psl 10 Ayat (3) U.U.HT di mana obyek berasal HT berupa penguasaan tanah kuno, persyaratan pendaftarannya sudah terpenuhi tetapi tidak didaftarkan, seharusnya Pemberian Hak Tanggungan sekaligus mengajukan Permohonan Pendaftaran penguasaan tanah. Penelitian yang dilakukan yaitu menggunakan artinya menyaring serta mengkaji bahan hukum primer, sekunder, tersier dengan menggunakan Teknik studi kepustakaan. Tanah yang belom memiliki sertifikat yang sudah dibebankan hak tangggungan tidak pernah dilakukan pembuatan APHT secara langsung, dalam prakteknya Notaris-PPAT sebagai pejabat yang berhak membuat SKMHT dan APHT membuat SKMHT terlebih dahulu. Sambil menunggu penyelesaian pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat pendaftaran tanah, tanah yang belom bersertifikat untuk selanjutnya dijadikan agunan dan iikat oleh APHT.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Sertifikat, dan tanah

Abstract : In the U.U.HT, it provides an opportunity so that the holder of the land parcel in this case does not yet have a certificate in order to obtain land rights through Hak, Mortgage. In accordance with Article 10 Paragraph (3) of the U.U.HT where the object comes from HT in the form of ancient land tenure, the registration requirements have been fulfilled but not registered, the Granting of Mortgage Rights should also apply for registration of land tenure. The research carried out is to use the meaning of filtering and reviewing primary, secondary, tertiary legal materials by using library research techniques. Land that does not have a certificate that has been charged with mortgage rights has never been made directly APHT, in practice Notary-PPAT as the official who has the right to make SKMHT and APHT make SKMHT first. While waiting for the completion of land registration and issuance of land registration certificates, land that has not been certified will then be used as collateral and tied up by APHT.

Keywords: Mortgage, Certificate, and land

PENDAHULUAN

Belakangan ini masyarakat di wilayah NKRI mengalami perubahan yang sangat pesat, hal itu berpengaruh luas terhadap dalam bidang ekonomi serta bidang sosial. Ataupun Pertumbuhan Ekonomi ditujukan agar dapat meningkatkan pendapatan masyarakat serta menanggulangi segala aspek kesenjangan di bidang ekonomi maupun sosial. Suatu negara yang memiliki

ekonomi berkembang, keberadaan jaminan yang aman serta kuat, ialah merupakan indikator percepatan pertumbuhan ekonomi di Negara. Bank bertindak selaku Kreditur, dalam hal ini pemberi pinjaman, selayaknya memberikan Jaminan serta sebagai pemberi pinjaman, ketika pinjaman diberikan kepada individu (perseorangan) dan pelaku usaha (korporasi), mereka membutuhkan jaminan dan perlindungan hukum yang sesuai. Adanya Hukum Jaminan kokoh dapat meneruskan tentang Hukum yang pasti serta gampang dilaksanakannya digemari oleh debitur bisa jadi perorangan ataupun pelaku UMKM.

Berdasarkan bunyi Psl 8 Ayatt (1) UURI no. 7 ttg perbnkan, tidak diatur tegas kredit yang diberikan serta kreditur terkait biaya tidak mewajibkan kreditur untuk diberikan agunan *(collateral).* Namun, hanya menegaskan bahwa untuk mendapatkan jaminan di atas, bank harus melakukan penilaian menyeluruh terhadap karakter, kapasitas, permodalan, jaminan, dan peluang usaha peminjam. Pada praktek perbankannya, tentang karakter nasabah debitur, kemampuan permodalan, jaminan serta peluang usaha peminjam atau juga disebut *"the five C's"*, artinya karakter *("character"),* permodalan *("capital"),* agunan *("collateral"),* serta status atau prospek usaha *(condition of economic).*[1]

Bank tidak mewajibkan untuk meminta jaminan dari debitur pada saat meminjamkan, tetapi hal tersebut sangatlah penting untuk keamanan kredit yang diberikan, apabila debitur melakukan wanprestasi dapat diperlukan jaminan untuk melunasi utangnya. Dengan digunakannya agunan itu ialah sebuah cara oleh Kreditur supaya Debitur mampu menunaikan kewajibannya melalui penjualan atas barang penjamin utang tersebut. Berdasarkan uraian tersebut, jaminan yang diberikan bukan yang paling utama di dalam pemberian kredit. Oleh karena itu, jaminan yang diberikan ialah tambahan perjanjian / penerus oleh perjanjian pookok dikena dengan istilah *(accesoir).* Perjanjian *(accesoir)* ada, apabila perjanjaian pokoiknya belum tersedia *(accesoir)* juga belum keluar.

Terlahirnya, Undang Undang Hak Tanggungan, ialah terusan Pasal 51 UUPA dimana menyatakan "Hak Tanggungan yang dapat diberi Pembebanan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut di dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 yang diatur di Undang Undang". Serta di dalam Pasal 10 Ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan, menyatakan "apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi lama yang telah terpenuhi syaratnya untuk didaftarkan namun

[1] "*Habib Adjie*", "HT sbg Lmbga Jminan Ats lahan, (Bandng : "Mandar Maju", 2000), hal. 1

pendaftarannya belum dilakukan, hak tanggungan diberikan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah."

Dari pernyataan tersebut, dapat disimpulkan arti dari hak kuno sendiri ialah kepemilikan hak yang sudah ada, namun pendaftarannya tidak di rampungkan. Hal ini dimaksudkan agar memberikan kesempatan untuk tanah yang belum bersertifikat apabila tanah nya akan dijaminkan dengan Hak Tanggngan. Agar nantinya menjadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah. HT yang memiliki objek diatur di dalam Psal 4 Ayt (1) U.U.H.T, yang menyatakan "hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan ialah SHM, HGB dan HGU." Didalam penjelasan tersebut, SHM, HGU serta HGB merupakan sebidang tanah yang terdapat dalam U.U.P.A. Menurut penjlasan oleh U.U.H.T menyatakan "bahwa ada unsur paten dari tanah pemilik yang dpat menjadikan obyek HT, diantaranya ialah lahan yang berlaku wajib didafarkan melalui kantor pertanahan."

Tanah yang belum memiliki serifikat yang akan di iikat dengan Hak Tanggungan permasalahannya umumnya kerap ditemui terutama tanah kuno serta hanya berdaasar petok D. Oleh karena iu, menarik untuk di kaji oleh penulis, dikala pemberian Hak Tanggungan tanah tersebut belum mempunyai SHM, perihal tersebut pasti butuh diperhatikan bagi kreditur. Mengingat idealnya di dalam kredit yang diberikan, kreditur berperan aktif serta berfungsi mulai dari analisa pendahuluan hingga pada pencairannya. Kreditur kerika melaksanakan kedudukannya berkewajiban kepada sesuatu ketetapan buat selalu senantiasa merawat penyeimbang secara tepa t a ntara kemauan buat mendapatkan profit untuk wujud tingkatan ("likuidasi" serta "solvabilitas"). Berartinya harus dicermati dari "segi likuiditas" terkait keahlian kreditur terkait pelunasan utaagng waktu dekat debitur, sebaliknya "segi solvabilitas" keahlian buat mengembalikan seluruh tanggungan bank dalam waktuu dekat maupun panjang.[2] Jika dengan yang diberikan Hak Tanggungan menggunakan SkMHT menjadi hal signifikan, karena bagi sebidang tanah tidak memiliki sertifikat pemberian SkMHT seharusnya proses selanjutnya yaitu pembuatan ApHT oleh Notaris-PPAT, sekurang-kurangnya periode waktu jatuh tempo (3 bulan) setelah diberikan.

Berdasarkan keterangan di atas, penelitian ini bermaksud untuk mengetahui permasalahan : 1) Bagimna stts hukum keddkan tnh yg blm bersertipikat? 2) Bgaimn pelksnan pembbanan Hak Tanggungan, Atas tnh objk hak tanggungan yg blm bersertipikat?. Dengan maksud dari penelitian untuk

[2] Gentur Cahyo Setiono, "Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perbankan", Jurnal Hukum Kediri, 1 April 2013, Hal 271

mengetahui status hukum kedudukan tanah yang belum bersertippikat serta u/k memahami terkait mekanisme kepada tanah yang tidak mempunyai sertipikat yang akan dibebankan.

METODE

Penelitian ini merupakan juridis normatif yang diartikan sebagai pendekatan dengan memakai data sekunder selaku data utama. Digunakan buat mengkaji , mengkonsep, azas hukum dan PERPU yang berkaitan dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Status Hukum Keddkan Tnah Yg Blm Bersertifikat

Sebidang tanah yang belum memiliki sertifikat ialah dulunya merupakan lahan kuno, namun tidak melakukan pendaftaran di Kantor ATR/BPN. Di dalam Pasal 16 UUPA Menyebutkan, seluruh tanah yg blm berserpifikat harus melaui pendaftan konversinya terhadap Negara melalui Kantor ATR/BPN. Selanjutnya, akan meperoleh SHM, HGB, HGU yang mana telah di atur dlam U.U.P.A. Sesuatu lahan pemilik harus dinyatakan oleh sertipikat. Hal itu sebagaimana di atur di Psal 4 Ayt (1) P.P Nomor 24 Thun 1997 ttg Pendftran Tanh yang menyatakan, "untk mmberikan kpastian serta Perlindungan hokom sebagaiman dimksd dlm Psl 3 huruf a kpd pmgng hk ats tnh yg bersangktan dibrikan sertiPikat hk ats tnh."

Pernyataan yang terkandung UUPA, menyatakan sertifikat sebagai hasil dari pendaftran tnh ialah kuat alat bukti, apabila dikemudian hari ada perselisihan, perselisihan ini dilimpahkan ke Peradilan Umum, yaitu pengadilan negeri yang di mana seseorang dapat melakukan upaya hukum agar dapat memperjuangkan hak serta mempertahankan hak tersebut dengan mengajukan bukti-bukti yang dimiliki. Maka dari itu, kepemilikan lahan wajib dibuktikan oleh sertifikat. SHM berperan selaku perlengkapan kuat dalam pembuktian untuk meyakinkan pemilik lahan. Di dalam penjaminan SHM dalam hokom kalau pemilik lahan di SHM UUPA menyatakan bahwa sertifikat selaku pemilik.[3]

Tanah di Indonesia tidak semuanya memiliki sertifikat, ada di beberapa wilayah/daerah hingga kota-kota besar tanah nya belum bersertifikat, sebagaimana yang di atur di dalam UUPA. Tanah tersebut hanya didasari dengan girik ataupun petok D, tanah yang hanya di dasari hal tersebut

merupakan tanah lama yang belum melakukan pendaftaran sertifikat. Terlahirnya UUPA mendorong kepada masyarakat untuk melakukan konversi dari tanah yang hanya mempunyai Petok D menjadi tanah yang bersetifikat, namun apabila melihat di dalam prakteknya kesadaran masyarakat untuk mengkonversi dari petok D menjadi sertifikat kurang.

Di Dalam hak milik tanah terdapat (2) hal yang menjadi aspek supaya bukti tersebut dinyatakan sempurna, antara lain : Bukti Surat yang ada serta terdapat bukti fisik.[4] Maksud dari dua aspek pembuktian tersebut ialah agar bisa dikatakan pemilikan tanah itu sah ataupun legal tidak bisa di ukur oleh pembuktian menimpa lahan tersebut dan ikatan apanbila tanah serta orang yang ingin berkuasa. Di dalam hukum, sebidang tanah yang belum menyelesaikan prosesnya atau bisa juga hanya petok D, sebenarnya bukan termasuk kepemilikan hak atas tanah. Menurut UUPA, kedudukan sertifikat lebih tinggi daripada girik ataupun Petok D, hal tersebut dikarenakan girik dan Petok D hanya berupa kuasa agar dapat menguasai tanah dan sebagai pembayar pajak atas tanahnya.

Sesuatu SHM dapat dikatakan legal apabila orang (yang mempunyai hak atas tanah) dapat meyakinkan dirinya selaku pemilik yang legal di mata hukum. Bukti tulisan serta pengakuan ialah bukti kepemilikan sebelum terjadinya sengketa dalam kepemilikan tanah. Apabila sudah masuk ke dalam ranah sengketa dengan pihak lain, maka dibutuhkan bukti saksi, persangkaan dan sumpah. Namun, masih banyak tanah khususnya tanah dengan konversi hak lama, yang hanya mempunyai dasar ajb khususnya pada lahan yang dulunya merupakan peninggan jaman belanda dan masih belum ada sertifikat, dalam hal ini apabila tanahnya menjadi lahan kuno selayaknya harus mendaftarkan sesuai dalam daerah adatnya tersebut.

Oleh sebab itu, pemilik dapat dikatakan memiliki lahan apabila terdapat SHM sebagai pembuktian bahwasanya lahan yang mereka tempati diakui/sah menurut ketentuan yang ada. Tanh yang dimiliki, dpat dibuktikan dengan penulisan serta pengakuan yang terdapat didalamnya sebagai dasar apabila nantinya terdapat sengketa dengan pihak lain.

Tanah disebut dengan Tanah negara, apabila lahan itu bukan merupakan lahan kuno. Oleh sebab itu, di dalam penggolongannya terdapat 2 (dua) macam, antara lain,:

a. Tanah hak, Di dalam Pasal 16 UUPA dikatakan tanah hak yaitu tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah,

[4] Albert, "Kajian Yuridis tentang eksistensi hak milik atas tanah yang belum bersertifikat" Jurnal Lex Crimen Vol 5, Juli 2016, Hal 45

b. Tanah Negara, sebidang lahan yang tidak sedang di tempati atau warga tidak mempunyai hak memiliki di sebutkan hal itu merupakan tanah negara.

Dalam hal orang yang ingin menaikkan status hukum nya menjadi SHM, sebaiknya melalui proses pendaftaran pada Kantor ATR/BPN hal tersebut sesuia ketentuan P.P Nomor 24 Thun 1997 ttg Pendftran Tanh, apabila lahan berasal dari lahan kuno ataupun lahan peninggalan belanda seharusnya melakukan pendaftaran pada kantor pertanahan agar dapat menjadi SHM. Ataupun lahan yang berdasar Petok D, dengan transaksi jual beli maupun tanah adat di daftrakan ke ATR/BPN. Tanah tanpa sertifikat hanya memberikan ruang hak kepada seseorang yang menguasai tanah tersebut untuk memiliki namun belum dapat dikatakan sebagai hak milik. Oleh sebab itu pengertian yaitu surat tanah yang keabsaaannya tinggi serta kuat dalam dokumen kepemilikan tanah.[5]

Disebutkan Psl dua puluh ayt satu U.U.P.A menyatakan "bahwa shm merupakan hk trn temrn, terkkuat serta terrtpenuh lahan yang dipunyai nya, dengan mengingat di dalm Pasal enam U.U.P.A serta Pasal dua puluh U.U.P.A ayat dua menyatakan "bahwa shm dpat berpindah tangan." Dengan demikian, agar bisa disebutkan sebagai SHM, semestinya melewati unsur-unsur yang terkandung didalam proses SHM itu. Perkataan turn-temurn, terkuait serta memenuhi memanglah sangat dialami oleh tiap orang Indonesia yang memiliki ataupun memandang hak milik itu, sesungguhnya bukan hanya dialami namun sudah banyak terungkapkan, meski tidak persis dengan kata-kata tersebut. Sebutan turun temurun tidaklah butuh rasanya buat dijabarkan, sebab hal itu tidak lain serta tidak bukan maksudnya merupakan kalau hak milik itu bisa terus menerus diturunkan kepada ahli warisnya. Sebaliknya istilah terkuat serta terpenuh, membutuhkan suatu penjelasan,hingga UUPA juga dalam penjelasan Pasal dalam rumusan itu menyatakan apabila perkataan terkuat serta terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya antara SHM, HGB, HGU serta lainnya ialah membuktikan apabila hak yang dapat dipunyai orang hanya SHM yang kuat. Tapi, meski sudah diberikan kedudukan di atas, terhadap suatu hak milik dinyatakan pula kalau pemberian watak itu tidak berarti, kalau hak itu ialah hak yang absolut tidak terbatas serta tidak dapat diganggu gugat sebagaiman hak eigendom bagi pengertiannya yang asli dahulu itu. Karena karakter seperti itu, berlawanan dengan sifat hukum adat serta fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

[5] Limbong, Hukum Pertanahan, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2000), Hal 5

Apabila melihat sekilas tentang terjadinya hak milik, ada beberapa cara, antara lain :

a. Menurut penetepan UU/passiojuristic
b. Menurut Hukum Adat/Passesio Naturalis[6]

Menurut pernyataan di atas, proses terjadinya hak atas tanah di Indonesia dapat melalui penetepan pemerintah yang berdasar pada Undang-Undang yang ada dan dapat juga melalai ketentuan hukum adat yang berlaku disetiap daerah. Hingga saat ini di Indonesia masih terdapat lahan yang tidak mempunyai SHM. Situasi tersebut ialah faktor timbulnya sengketa di lapangan. Tanah yang sudah bersertifikat bisa saja menimbulkan sengketa, apalagi tanah yang belum memiliki sertifikat besar kemungkinan menimbulkan sengketa dikarenaka belum adanya bukti yang kuat dan terdapat banyak cela. Di wilayah NKRI terdapat banyak status tanah antara lain SHM, HGB, HGU se, dalam prakteknya masyarakat terkadang belum mengetahui status tanah yang mereka miliki.

Bukti apabila masih banyak sebidang tanah belum SHM, yaitu melihat tanah yang dulunya merupakan tanah kuno serta hanya mempunyai dasar petok d. Masyarakat tidak mengetahui dengan status lahan yang mereka tempati kebanyakan apabila tanah kuno hanya berdasar pada petok D saja.

B. Pelaksanan pembbnan HT kepada tanah sbg objek HT untuk tanah yg blm bersetipikat

Pemakaian sebutan HT dilakukan oleh pihak yang terkait dnegan HT sampai dikala sekarang menjadi persoalan sebagian pakar hukum. Penggunaan kalimat “Tanggungan” sesungguhnya ialah istilah yang umum dalam perangsuransian. Kata “tanggungan” sering kali digunakan persamaan kata (“asuransi”) oleh karenanya timbul sebutan “peennanggung” serta “tiertanggung” ialah debitur yang akan melakukan asuransian ataupun ditanggungkan.

Oleh sebab itu, di dalam “Tanggungan” pernah melakukan gugatan bagi Lembaga jaminan atas tanah dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Gugatan tersebut menurut penulis merupakan langkah yang tepat dikarenakan pada kalimat “tanggungan” merupakan rule model peminjaman, seharusnya gak dipergunakan kembali dari pribadi ke dalam dunia asuransi.

[6] Albert, op.cit,Hal 47

Penggunaan kalimat "tanggungan" agar untuk memberikan lembaga yang bergerak di dunia pinjaman. Apabila dikatakan bahwa penggunaan kata "tanggungan" diambil dari Lembaga jaminan yang berasal dari hukum adat yang merupakan sumber UUPA, juga tidak sepenuhnya benar karena dalam hukum adat di wilayah manapun di Indonesia tidak kenal dengan kata "tanggungan" untuk menamai hak jaminan atas tanah.[7]

Berdasarkan wujud uraian dalam psl 1 uuht, umumnya sesuatu HT merupakan sesuatu wujud dari penjaminan untuk melunasi utang. Dengan mendahului, Adapun obyek yang dijaminkan berbentuk lahan sebagaiman di atur UU. Dari beberapa pengertian mengenai hak tanggungan di atas, ada beberapa yang menjadi unsur pokok hak tanggungan itu sendiri, antara lain :

1. HT merupakan hak jaminan agar pelunasan utang
2. Objek HT sendiri ialah hak-hak atas tanah yang sudah diatur di dalam UUPA
3. HT bisa diberikan bebann lahan, namun terdapat juga dibebankan dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
4. Utang yang berikan jaminan merupakan utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang lebih utama kepada kreditur tertentu

Penjealasan umumm nomor 3 UU.HT yang berkaitan dengan tanah, di dalamnya mengatur dan menyalurkan sekat pengertian HT, diantaranya :

a. Objek atau benda yang dijaminkan selalu mengikuti di tangan siapapun objek berada.
b. Pelaksanaan eksekusi akan mudah
c. Mendahulukan pemegang untuk memberikan kedudukan yang utama.

Ada beberapa hal yang menjadi faktor penting dalam penentuan kredit yang diberikan di kreditur. Hak tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pada tanah yang selalu digunakan. Selanjutnya setelah orang yang ingin melakukan peminjaman akan melewati proses perjanjian kredit oleh dimana dalam proses tsb kadang kreditur yang tidak mengikuti akan kecewa karena dalam posisi salah.

Pelaksanaan pembembanan hak tanggungan kepada objek jaminan proses nya masih ke dalam suatu hak, di undang-undang keabsaannya di akui. Tanah-tanah yang berasal dari tanah adat dalam hal ini petok d, yang sudah dalam konversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA, sedangkan

[7] M. Khoidin. Op.cit hal 76.

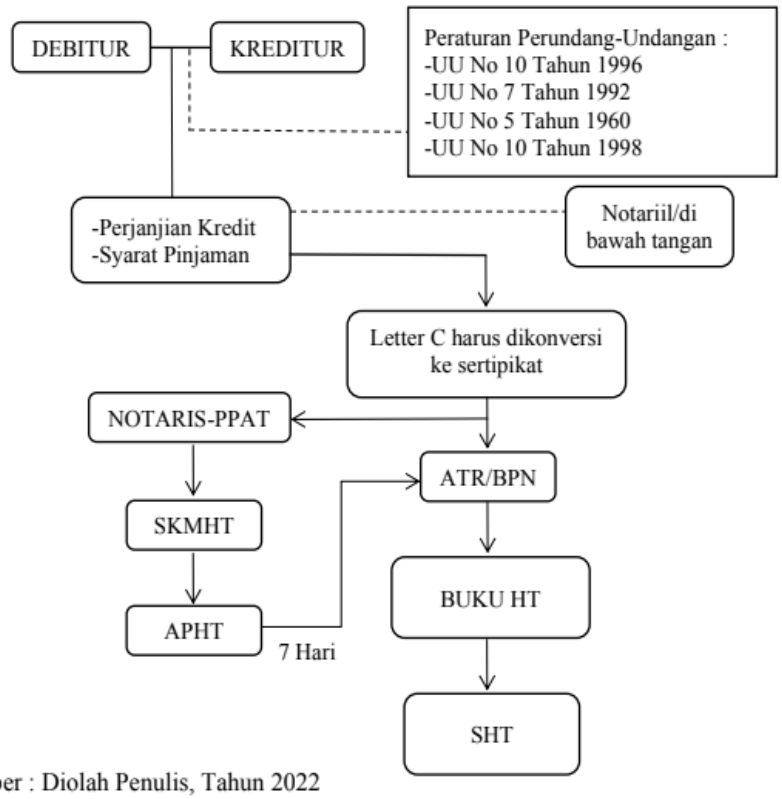
mekanisme proses administrasinya belum rampung, besar kemungkinan dapat di jadikan penjaminan yang di ikat HT.

Ada beberapa faktor yang mendasari kreditur menerima ataupun menolak pengajuan pinjaman oleh debitur. Kreditur dalam prakteknya selalu melakukan survei ketika terdapat debitur yang ingin meminjam uang. Dalam hal tersebut bank apabila menemukan lahan dimana proses pensertifikatannya belum dilakukan maka bank tidak mau. Seharusnya apabila terdapat kasus sperti itu maka debitur melakukan proses pensertifikat terhadap tanahnya.

HT yang dibebankan kepada obyek jjaminan dimana proses konversinya sedang dilaksanakan serta pengajuan proses mekanisme di kantor ATR/BPN.. Hal tersebut di laksanakan dengan di landasi UUHT. Dalam hal tersebut proses pendaftaran nya di laksanakan melalui kantor ATR/BPN selanjutnya pembuatan (buku tanah) akan dijadikan obyek HT yang berada dalam kantor ATR/BPN daerah itu, lalu hal yang tersebut di salin ke dalam sertifikat pemilik hak atas tanahnya, tapi jika sertiifikat ha katas tanahnya yang akan dilakukan pembebanan hak tanggungan belum ada, maka kantor ATR/BPN tidak akan melakukan proses penyalinan dan pencatatan buku tanah itu.

Objek jaminan dalam pemberian hak tanggungan yang prosesnya dalam konversi ke suatu hak atas tanah, dilaksanakan ke Notaris-PPAT dalam hal ini bertindak selaku pejabat umum yang berwenang menggunakan SKMHT dengan didasari oleh ketentuan Pasal 15 Ayat (1) U.U.H.T. Dalam skema di bawah ini dijelaskan proses hak tanggungan dapat dilakukan dengan diawali dengan pembuatan perjanjian kredit serta syarat pinjaman antara kreditur dengan debitur. Selanjutnya apabila objek jaminannya masih belum dilakukan konversi sertifikat dalam hal ini masih berbentuk petok d maka harus dilakukan proses konversi menjadi sertifikat ke kantor ATR/BPN. Sembari proses pendaftarannya dilakukan dalam hal ini notaris-ppat sebagai pejabat yang berwenang melakukan pembuatan SKMHT dan diikuti APHT. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib di daftarkan ke kantor ATR/BPN.

Skema
Proses HT



Sumber : Diolah Penulis, Tahun 2022

Apabila Kantor ATR/BPN memerlukan waktu lebih dari 3 bulan dalam proses konversi sertifikat, maka pihak kreditur melimpahkan ke notaris-ppat kembali untuk dilakukan pembaruan SKMHT, karena dalam aturannya SKMhT sendiri memiliki jangka waktu yaitu 3 bulan. Dengan jalannya pembuatan SKMhT itu sendiri nantinya terhadap objek tanggungan yang prosesnya masih di ATR/BPN agar selanjutnya di ikat dengan aphT. SKMHT sendiri merupakan berkas yang mempunyai dasar hukum kuat untuk merealisasikan kelancaran dalam proses "perjanjian kredit" dengan khususnya "pihak" dilakukan oleh kreditur yang bertindak selaku kreditur dengan debitur. Agar berfungsi sesuai hukum, seharusnya SKMHT memerlukan kehadiran PPAT selaku pejabat yang berwenang serta memiliki kepercayaan untuk

memberi fasilitas terkait keterlibatan "pihak" yang mempunyai kepentingan di "Perjanjian Kredit" terkhusus pengaturan objek HT.

Dalam Pasal 15 ayat (1) uuht menyatakan bahwa "SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT serta memenuhi persyaratan sebagai berikut :"

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan
b. Tidak memuat kuasa substitusi
c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan[8]

Bedasarkan keterangan di atas, SKMHT sendiri harus memunuhi persyaratan yang telah disebutkan di atas. SKMHT merupakan mekanisme yang akan dijalankan untuk hak berpindah serta penjaminan HT melalui mekanisme nantinya baik dalam memberikan HT, Proses HT, serta pencoretan HT . Sebab nya, hal proses tata cara merupakan hal yang dicermati terkait pembuatan SKMHT tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, tanah dengan hak sebagaimana dimaksud pada prakteknya masih banyak, pembebanan hak tanggugan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilaksanakan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah itu. Hal tersebut ditujukan agar memberikan kesempatan kepada pemegang hak yang belum memiliki sertifikat agar dapat memperoleh pinjaman. Di samping itu, tujuan sesuai pernyataan di atas agar dapat mendorong bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat untuk melakukan pensertifikatan terhadap tanahnya.

Mendasari pada pernyataan tersebut, sekarang lahan yang belum dilakukan prosesnya menjadi SHM selayaknya agar dilakukan proses menjadi SHM. Dikarenakan debitur tidak mau apabila tanah tersebut hanya berdasar pada petok d. Namun terdapat pula kreditur terutama bank swasta yang mau menerima apabila hanya berdasar petok d tentu itu menjadi catatan dikarenakan petok d saja belum kuat dalam eksekusi apabila nantinya debitur melakukan wanprestasi serta tidak bisa membayar utangnya.

Apabila mencermati ketentuan UU, seharusnya tanah yang hanya mempunyai dasar petok d dimungkinkan memperoleh agunan apabila pemiliknya ingin mengajukan namun pada faktanya kreditur belum bisa menerima apabila hal tersebut yang menjadi dasar. Hal itu berbanding terbalik dengan fakta dilapangan dikarenakan masyarkat khususnya masyrakat

kabupaten pasuruan belum mengetahui akan hal tersebut serta tanah yang mereka milik hanya berdasar pada petok d. Serta diketentuannya terdapat beberapa yang dikecualikan agar dapat memberikan kemudahann terhadap masyrakat khususnya yang ekonomi menengah untuk memperoleh pinjaman dengan berdasar petok d saja serta memenuhi persyaratan agar nantinya dapat dilakukan proses menjadi SHM. Lahan seperti itulah yang sebenarnya tidak dapat dikatakan bukti yang kuat, seperti yang diketahui bahwasannya petok d hanya berkedudukan menyatakan sebagai wajib pajak.

Tujuan mengenai diberikannya supaya lahan yang belum memiliki sertifikat agar dapat menjaminkan lahan untuk objek tanggungan antara lain oleh Perjjanjiann kredit agar memperoleh dana, juga untuk mendorong pensertifikatan agar dapat di lakukan pengikatan menjadi objek HT.

KESIMPULAN

1. Apabila tanah tidak memiliki bukti kepemilikan, maka status hukum tidak dapat dikatakan disebut SHM hanya bisa disebut tanah dengan status HGB. Berlakunya UUPA, semua hak atas tanah sekaligus wajib terdaftar pada kantor ATR/BPN. Jadi, penguasaan tanah yang merupakan tanah adat atau berdasar pada petok d bukan dapat dikatakan sebagai tanah hak milik hanya status hukum tanah tersebut merupakan hak pakai atau hak guna bangunan. Apabila pemilik tanah ingin menguatkan status hukum tanahnya, seharusnya di daftarkan kepada kantor ATR/BPN dimana diatur p.P 24 tahun 1997. Oleh sebab itu, lahan yang belum memiliki bukti yang kuat (SHM) sebatas memberi peluang untuk menguasai tanah bukan untuk memiliki ataupun sebagai hak milik.
2. Meskipun didalam Pelaksanaan pemebebanan jaminan terhdap lahan yang belum memiliki sertifikat sudah diatur di dalam UUHT, namun dalam prakteknya dimaksudkan untuk memberikan kesempatan agar orang yang semestinya bisa dilakukan pendaftaran tetapi belum didaftarkan maka terlebih dahulu dilaksanakan pendaftarannya. Pemberian jamainan (hak tanggungan) dalam hal ini notaris-ppat tidak langsung membuat apht melainkan dilakukan pembuatan skmht terlebih dahulu sembari menunggu proses pensertikatan. Bank selaku kreditur tidak mau menerima jaminan dengan objek tanah yang belum bersertifikat melainkan proses pendaftarannya tetap dilakukan untuk menjadi sertifikat. Dengan demikian maksud dari undang-undang tersebut dalam prakteknya tidak bisa dilaksanakan dan harus menyelasaikan pendaftaran hingga sertifikat jadi.

SARAN

1. Pada umumnya masyarakat belum mengetahui tentang status hukum dari tanah yang mereka miliki, seharusnya masyarakat harus paham tentang status hukum tanah yang mereka miliki. Karena status hukum tanah sangatlah penting untuk menunjang pembebanan hak tanggungan serta pemerintah dalam hal ini ATR/BPN yang berwenang menerbitkan sertifikat seharusnya melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingya tanah bersertifikat
2. Di dalam peraturan nya tanah yang belum bersertifikat dapat dijadikan objek jaminan kepada debitur namun dalam prakteknya bank tidak mau apabila objek jaminannya tanah yang belum bersertifikat dikarenakan bank kesulitan apabila dalam proses eksekusi hak tanggunggannya nanti. Jadi sangat disarankan masyrakat apabila ingin menjaminkan tanahnya yang belum memiliki sertifikat untuk melakukan pendaftarannya ke kantor ATR/BPN.

DAFTAR PUSTAKA

Habib Adjie", "HT sbg Lmbga Jminan Ats lahan, (Bandng : "Mandar Maju", 2000)

Gentur Cahyo Setiono, "Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perbankan", Jurnal Hukum Kediri, 1 April 2013

Albert, "Kajian Yuridis tentang eksistensi hak milik atas tanah yang belum bersertifikat" Jurnal Lex Crimen Vol 5, Juli 2016

Limbong, Hukum Pertanahan, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2000)