

Proses Eksekusi Jaminan Tanah Hak Milik Adat Yang Masih Dalam Proses Permohonan Hak Yang Digunakan Sebagai Jaminan Kredit**Daniel Budi Hardwianto***

* Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, email: daniel.rembol@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini mengupas berbagai kelemahan dalam proses eksekusi jaminan atas tanah hak milik adat yang menjadi ganjalan akan kepastian hukum antara Debitur dan Kreditor. Penelitian ini juga memaparkan beberapa pandangan yang bertujuan untuk memberikan solusi atas suatu proses eksekusi jaminan atas tanah hak milik adat yang masih dalam proses peningkatan hak sebagai jaminan kredit.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif, yaitu mempergunakan bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar penelitian yang terkait dengan Hukum Jaminan, Hukum Perjanjian dan Hukum Pertanahan, dan juga wawancara dengan beberapa pihak. Penelitian ini adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menemukan permasalahan sebagai akibat dari suatu kegiatan atau program yang telah dilaksanakan atau dapat juga disebut sebagai penelitian Preskriptif.

Jaminan Kredit terhadap hak milik tanah ada tentunya sangat riskan dikarenakan belum adanya payung hukum yang menjadi dasar bagi Kreditor untuk menjalankan proses eksekusi jika Debitur wanprestasi, sehingga perlu ketelitian dalam proses pemberian Jaminan Kredit tersebut. Hak milik tanah Adat tentunya memiliki berbagai kelemahan dalam statusnya karena belum terdaftar di kantor pertanahan. Dengan adanya kelemahan serta belum adanya payung hukum yang jelas tersebut, maka diperlukan adanya persyaratan tambahan dari Kreditor jika ingin menerima Jaminan Kredit berupa tanah hak milik adat agar dapat terjamin kepastian hukumnya dalam proses eksekusi jaminan, salah satu solusi yang dapat diambil adalah dengan peningkatan status tanahnya menjadi sertifikat Hak Milik.

Kata Kunci: Eksekusi jaminan tanah, hak milik adat, Permohonan Hak, jaminan kredit

Abstract

This study examines the various weaknesses in the process of execution of the guarantee of customary land rights that become obstacles to legal certainty between the Debtor and the Creditor. This study also outlines some of the views that aim to provide a solution to a process of securing execution of customary land rights which is still in the process of supersede the status to become eligible as a credit guarantee.

This study uses the Normative Juridical research method, which uses library materials or secondary data as the basis of research related to the Law of Guarantee, the Law of Agreement and Land Law, as well as interviews with several parties. This research aims to find the problems as a result of an activity or program that has been implemented or can also be referred to as Prescriptive research.

Credit Guarantee for customary land ownership is of course very risky, due to no legal framework that becomes the basis for the Creditor to pursue the execution process over defaulting party, therefore, need carefulness in the process of providing Credit Guarantee. Customary land rights of course having various weaknesses in its status because it has not been registered in the Land Office. Given the weakness and the absence of a clear legal framework, it is necessary to have additional requirements from Creditors to receive Credit Guarantee in the form of customary land rights to be guaranteed legal certainty in the process of execution of the guarantee, one solution that can be taken is to supersede the status to private property certificate.

Keywords: Excess land guarantee, customary property rights, Rights Application, credit guarantee

PENDAHULUAN

Unsur esensial dari kredit bank atau lembaga keuangan adalah adanya kepercayaan dari bank lembaga keuangan sebagai kreditor terhadap peminjam sebagai debitor. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank atau lembaga keuangan (kreditor) oleh debitor. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank atau lembaga keuangan sebagai kreditor bahwa kredit yang diberikan akan sungguh sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.¹

Adanya hak milik perorangan tanah menjadi lebih bermakna pada nilai Kapital Asset, salah satunya bisa dijadikan jaminan suatu kredit. Akan tetapi tanah hak milik yang dijadikan jaminan kredit itu mengekor pada kreditnya bila kreditnya macet, maka konsekuensinya menjadi pelunasan kredit tersebut, yaitu dengan cara menguangkan apa yang menjadi jaminan kredit itu sendiri dalam hal ini adalah tanah yang dijadikan jaminan.

Secara umum Undang-Undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada Kreditor, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yaitu :

"Segala harta kekayaan Debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak , baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya". Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata tersebut bersifat umum atau dengan kata lain benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi seorang Kreditor tertentu, sehingga apabila jaminan tersebut dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing Kreditor (konkurent).

Namun dalam adanya persaingan dalam dunia bisnis lembaga keuangan tentunya ada beberapa perusahaan lembaga keuangan yang menerima jaminan dalam bentuk tanah hak milik adat yang digunakan sebagai jaminannya, perlu kita ketahui

bahwa sebenarnya tanah hak milik adat tidak diakui sebagai bentuk kepemilikan tanah yang sah melainkan hanya sebagai bentuk penguasaan atas tanah saja sehingga jika akan di jadikan jaminan kredit tentunya akan terkendala dalam proses eksekusinya.

Berdasarkan hal tersebut kemudian timbul persoalan, dimana kadang kala nasabah debitor meminjam uang dengan jaminan tanah hak milik adat banyak perbankan ataupun lembaga keuangan tidak menerima tanah yang belum bersertipikat tersebut untuk dijadikan jaminan hutang, kecuali apabila jaminan tanah yang belum bersertipikat tersebut dibuatkan surat kuasa untuk mengurus pembuatan sertipikat hak oleh bank atau bersamaan didaftarkan peningkatan hak saat proses akad kredit, dan dilanjutkan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan setelah sertipikatnya selesai. Namun, pada bank-bank perkreditan dan pembiayaan, khususnya bank-bank kecil semisal Bank Perkreditan Rakyat ataupun bank pembiayaan rakyat syariah, mereka menerima jaminan tanah yang belum bersertipikat tersebut. Berdasarkan semua kenyataan yang ada tersebut, maka dianggap bahwa permasalahan di atas adalah merupakan permasalahan yang sangat menarik untuk dibahas dan diteliti

Dengan adanya penjelasan diatas maka untuk tanah hak milik adat yang belum terdaftar atau masih dalam bentuk buku C desa tentunya belum bisa untuk dibebani Hak Tanggungan, disinilah pertimbangan yang menjadi hambatan bagi kreditor untuk dapat menyalurkan dananya kepada para debitor. Hal ini disebabkan karena pihak kreditor nantinya akan mengalami kesulitan dalam hal eksekusi jaminan yang masih berstatus tanah Hak Milik Tanah Adat seperti buku C desa dikarenakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial seperti jaminan yang telah terpasang Hak Tanggungan.

Dengan permasalahan yang terjadi diatas banyak perbankan ataupun lembaga keuangan banyak membuat pertimbangan apabila akan mengikat jaminan dalam bentuk Hak milik tanah adat antara lain Character, Capital, Capacity, Condition dan Collateral. Tentunya Collateral sebagai langkah akhir dalam pertimbangan memberikan kredit.

Berdasarkan semua kenyataan yang ada

¹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media, Jakarta 2008,, hal. 43.

tersebut, maka dianggap bahwa permasalahan di atas adalah merupakan permasalahan yang sangat menarik untuk dibahas dan diteliti yang bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah proses Eksekusi jaminan Tanah Hak Milik Adat yang masih dalam proses permohonan hak yang digunakan sebagai jaminan kredit dalam menciptakan kepastian hukum bagi masing masing pihak yang bekepentingan.

Metode Penelitian

Dalam usaha mengumpulkan data guna membahas masalah yang dikemukakan dalam penelitian hukum ini digunakan metode penelitian Yuridis Normatif yaitu dengan mempergunakan data sekunder, yaitu mempergunakan bahan pustaka sebagai dasar penelitian, yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang berhubungan dengan pengertian Hukum Jaminan, Hukum Perjanjian dan Hukum Pertanahan.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif atau yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder².

Penelitian ini adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menemukan permasalahan sebagai akibat dari suatu kegiatan atau program yang telah dilaksanakan atau dapat juga disebut sebagai penelitian Preskriptif yaitu "suatu penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan"³

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka jenis penelitian yang dipergunakan penulis dalam penyusunan penulisan ini adalah penelitian hukum normatif atau yuridis normatif. Bahan hukum-bahan hukum, hasil wawancara atau data-data tersebut kemudian disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kelemahan proses eksekusi jaminan atas

²Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan 5, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 13.

³ Sri Mamuji, et.al., *Metode penulisan dan Peneliatain Hukum* (Jakarta : Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005, hlm 4.

tanah hak milik adat.

Dalam praktek perbankan, jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang Debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara Kreditur dan Debitur. Biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank. Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji. Adapun pengertian dari wanprestasi menurut Yahya Harahap: "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Perjanjian utang piutang dengan Bank, biasanya menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan atas kredit dari Debitur. Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lainnya.

Dengan adanya beberapa penjelasan mengenai perjanjian kredit tersebut diatas banyak pelaku usaha kecil yang tidak bisa menikmati kebijakan dari pemerintah dalam hal penambahan modal usaha

dikarenakan adanya keterbatasan syarat yang harus dipenuhi guna mendapatkan suntikan modal dari kredit yang akan disalurkan oleh pihak perbankan salah satunya adalah keterbatasan jaminan, hal ini dikarenakan para pelaku usaha kecil untuk wilayah di daerah Kabupaten ataupun Kota yang ada di Indonesia dalam kepemilikan tanah atau rumah tinggal masih dalam bentuk hak milik adat atau yang lebih familiar disebut dengan buku C desa atau Letter D, sedangkan beberapa perbankan ataupun lembaga keuangan ada yang mau menerima jaminan dalam bentuk tanah yang masih berbentuk hak milik adat dan juga ada yang tidak menerima dan jika dapat diterima tentunya dengan beberapa pertimbangan tertentu.

Hak milik adat dalam bentuk buku C desa ini diperoleh dari kantor desa atau kelurahan dimana tanah itu berada, buku C desa ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. Mengenai buku C desa atau yang disebut buku besar kantor desa atau kelurahan, dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku C desa atau buku besar, karena didalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku C desa atau buku besar ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku C desa itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara detail dan sebegini besar dalam pencatatannya antara kantor desa atau kelurahan kemungkinan berbeda, sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku C desa tersebut.

Di samping penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang kekuatan kutipan buku C desa dalam memperoleh hak atas tanah prosedur perolehannya. Kutipan buku C desa terdapat di kantor Kelurahan yang dipegang oleh Lurah. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah mempunyai alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah. Masyarakat mengenal girik itu sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang padahal girik itu merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah. Dengan adanya Undang-Undang Pokok

Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.

Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik adat. Akan tetapi kenyataannya belum optimal, mungkin mengenai kepastian hukum atas tanah tentang pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik yang Kutipan buku C desa berada di Kelurahan/Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah. Juga masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hak milik tanah adat belum mempunyai bukti yang kuat dalam status kepemilikan tanah di Indonesia yang dapat diikat menjadi sebuah jaminan dengan Hak Tanggungan, menurut peraturan perundang undangan yang mempunyai hak prioritas selaku penerima jaminan berdasarkan Undang Undang No 4 tahun 1996 adalah dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) untuk Tanah yang dapat melekat pada jaminan tanah yang berstatus Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP) atas Tanah Negara. Hal ini menyebabkan bank berusaha memberikan kredit yang jaminannya "aman" tanpa takut digugat pihak ketiga atau kreditor lain yang mengajukan gugatan sebelum

debitor melunasi hutang-hutangnya.⁴

Walaupun tidak adanya aturan hukum mengenai tanah yang belum bersertipikat untuk dijadikan jaminan, pihak bank dan nasabah peminjam tetap menjadikan tanah tersebut untuk dijadikan jaminan. Oleh karena itu menjadi pertanyaan bagaimana kekuatan hukum tanah belum bersertipikat/girik sebagai objek barang jaminan dalam suatu pembiayaan hutang. Di lain pihak, pihak dalam pemberian hutang dengan jaminan, dimana jaminan yang diserahkan oleh nasabah debitur adalah tanah, maka tanah yang dijamin adalah tanah yang telah bersertipikat. Hal ini karena tidak ada lembaga jaminan resmi bagi tanah yang belum bersertipikat.

Dengan mulai berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 keaneka ragaman tersebut diakhiri dengan adanya "agrarian reform" yang antara lain meliputi bidang hukum tanah. UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya merupakan Hukum Tanah Nasional tunggal untuk semua tanah diwilayah Indonesia⁵

Dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, disediakan hak jaminan atas tanah baru, yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti dari lembaga Hypotheek dan Credietverband, dengan memakai tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya. Namun selama 35 tahun lebih sejak berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya karena belum ada Peraturan yang mengaturnya secara lengkap sebagaimana yang dikehendaki oleh pasal 51 UUPA tersebut. Untuk sementara sebagaimana ditentukan dalam pasal 57 UUPA, selama Undang-undang yang dimaksudkan belum terbentuk, dapat digunakan ketentuan-ketentuan hypotheek dan ketentuan-ketentuan credietverband. Maka dalam praktek dijumpai dua macam hak tanggungan, yaitu Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan hypotheek, dan Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan credietverband. Dengan

diundangkannya UUHT, maka seluruh ketentuan tersebut tidak diberlakukan lagi dan sebagai gantinya diberlakukan ketentuan didalam UUHT⁶.

Dalam praktek dalam dunia lembaga keuangan mikro pada khususnya cukup banyak yang mau menerima jaminan dalam bentuk Tanah hak milik adat, hal ini dikarenakan adanya persaingan yang tinggi dalam lembaga keuangan sehingga sebagian dari beberapa lembaga keuangan akhirnya mengambil segmen UMKM yang membutuhkan suntikan modal namun hanya memiliki Tanah hak milik adat yang digunakan sebagai jaminan.

Namun di satu sisi memiliki sebuah nilai ekonomis namun nilai ekonomis tersebut mempunyai resiko yang besar bagi kreditur, hal ini dikarenakan bahwa Tanah hak milik adat belum memiliki kekuatan hukum yang kuat, dikarenakan tanah hak milik adat tidak bisa dipasang hak tanggungan dan tanah yang bisa dipasang hak tanggungan berdasarkan Undang Undang No 4 tahun 1996 adalah dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) untuk Tanah yang dapat melekat pada jaminan tanah yang berstatus Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP) atas Tanah Negara.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain; sehingga terdapat rasa aman dalam penyaluran kreditnya oleh pihak lembaga keuangan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang

⁴Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.

⁵Boedi Harsono (2), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), hal.4-5.

⁶Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata. Hak-hak yang Memberi Jaminan, Jilid II*. Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005. hal. 134-135

kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband⁷.

Sesjak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasar-kan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagai-mana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Dengan uraian diatas obyek Hak milik atas

tanah adat tidak termasuk didalamnya sehingga belum mempunyai kekuatan hukum yang kuat, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada Hukum Adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat dengan tujuan agar memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Jaminan tanah Hak milik adat yang belum di konversi menjadi sertifikat hak milik tentunya sangat sulit dieksekusi jika dijadikan jaminan dalam pemberian kredit dikarenakan belum ada payung hukumnya.

Proses mengeksekusi jaminan atas tanah hak milik adat yang masih dalam proses peningkatan hak sebagai jaminan kredit

Proses eksekusi jaminan yang berstatus hak milik tanah adat memang belum mempunyai payung hukum yang kuat sehingga sangat sulit dieksekusi dikarenakan pihak kreditur atau pemegang jaminan tidak memiliki hak preferent serta tidak memiliki hak eksutorial seperti yang melekat pada hak tanggungan.

Dalam praktek proses penyaluran kredit yang menggunakan jaminan hak milik tanah adat di lembaga keuangan salah satunya PT. Bentara Sinergies Multi Finance wajib memenuhi syarat agar menjamin kepastian hukum bagi pihak kreditur, hasil wawancara dengan bapak Bagus Burhan yang menjabat sebagai Head Credit Analist Regional Jawa Tengah Divisi Unit Kerja Mikro PT. Bentara Sinergies Multi Finance Solusi agar jaminan hak milik tanah adat dapat di eksekusi sebagai jaminan kredit tentunya wajib ditingkatkan dahulu status kepemilikan tanahnya atau di konversi menjadi tanah hak milik, hal ini dapat dilakukan pada awal proses pemberian kredit oleh pihak lembaga keuangan

⁷ Penjelasan umum Undang Undang nomor 4 TAHUN 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*

dengan proses akad kredit bersamaan dengan proses konversi dari hak milik tanah adat menjadi tanah hak milik dengan disertai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan tujuan agar setelah selesai proses Konversinya bisa langsung di proses Hak tanggungannya.

Dalam wawancara dengan Bapak Bagus Burhan bahwa dalam menganalisa jaminan atas Hak milik tanah adat bahwa wajib memenuhi syarat pemberian kredit yaitu⁸ :

1. Wajib melampirkan Kutipan Buku Tanah Letter C dari kelurahan (asli)
2. Wajib melampirkan riwayat kepemilikan tanah hak milik adat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa setempat sampai dengan Kecamatan.
3. Wajib menyertakan pernyataan dari pemilik Tanah hak milik adat tersebut tidak dalam sengketa
4. Terdapat blokir dari Kepala desa setempat yang menyatakan bahwa tanah tersebut dijaminan kepada PT. Bentara Sinergies Multi Finance.

Tujuan persyaratan tersebut diatas diperlukan guna menjamin kepastian hukum setidaknya tanah tersebut memang telah tercatat di kantor kelurahan setempat dikarenakan bahwa kepala desa merupakan pejabat yang berwenang sebagai pemegang Buku Letter C atau hak milik tanah adat yang mempunyai peran penting yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah, disamping itu sebagai kepala wilayah dan dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah.

Dengan melekatnya Hak Tanggungan dalam jaminan tersebut maka sesuai Undang Undang No 4 tahun 1996 pasal 6 yang berbunyi "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*" Atas dasar kenyataan tersebut, maka kreditur mempunyai hak preferent yaitu :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminan dalam

- tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Jika pihak kreditur telah memiliki sertifikat hak tanggungan tentunya akan mudah dalam proses eksekusinya yaitu melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, bahwa KPKNL mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.

KESIMPULAN

Dari segi penelitian diatas penulis ingin memberi saran kepada pemerintah bahwa seharusnya pemerintah mensupport kepada seluruh khalayak warga Negara Indonesia yang saat ini masih memiliki tanah yang masih dalam bentuk Hak milik adat agar dapat di konversi secara masal agar kedepannya para masyarakat memiliki status hak katas tanah yang kuat dan dilindungi oleh hukum, memang saat ini presiden telah mencanangkan program Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) namun belum merata, harapan penulis agar proagam tersebut dapat segera terlaksana dan dirasakan oleh semua warga Negara Indonesia

Dari sisi lembaga keuangan yang menyalurkan kredit kepada debitur yang menggunakan jaminan dalam bentuk Tanah hak milik adat bahwa wajib menanamkan prinsip-prinsip penilaian kredit "5 C's", yaitu: Character, Capital, Capacity, Condition of Economic, dan Collateral. Sehingga pihak lembaga keuangan mengedepankan aspek aspek yang lain dan terakhir baru mempertimbangkan aspek Jaminan, serta memberikan edukasi kepada debitur mengenai status hak milik tanah adat yang belum sempurna dalam status kepemilikannya,

Dengan pertimbangan pertimbangan diatas jika dapat berjalan dengan selaras dan menekan kepemilikan status tanah dalam bentuk Hak milik adat ke angka yang rendah atau dengan kata lain mayoritas masyarakat Indonesia telah mempunyai

⁸ Wawancara Head Credit Analist Regional Jawa Tengah Divisi Unit Kerja Mikro PT. Bentara Sinergies Multi Finance, Bagus Burhan, 01 Desember 2017

sertifikat tanah dalam bentuk Sertifikat hak milik tentunya dalam dunia bisnis di lembaga keuangan akan lebih terjamin dan terdapat kepastian hukum bagi masing masing pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media, Jakarta,
- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan 5, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001
- Sri Mamuji, et.al., *Metode penulisan dan Peneliatain Hukum* (Jakarta : Badan penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia,2005,
- Boedi Harsono (2), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: UniversitasTrisakti, 2007).
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata. Hak-hak yang Memberi Jaminan, Jilid II*. Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005.
- Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- Wawancara Head Credit Analist Regional Jawa Tengah Divisi Unit Kerja
- Mikro PT. Bentara Sinergies Multi Finance, Bagus Burhan, 01 Desember 2017
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
- Nomor 3 Tahun 1997, Tentang *Ketentuan Pelaksanaam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.