

SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI JAMINAN HUTANG PADA BANK

Vivin Nopia Emital¹, Rozalinda²

Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang

e-mail: 2320030004@uinib.ac.id¹, rozalinda@uinin.ac.id²

Abstrak – Sertifikat tanah adalah dokumen hukum yang membuktikan kepemilikan tanah seseorang atau suatu organisasi. Sertifikat hak guna tanah juga sering dijadikan jaminan utang pada bank. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif dengan melibatkan analisis dokumen dan wawancara mendalam dengan pihak terkait, seperti bank, pemerintah, dan masyarakat yang terlibat dalam transaksi perbankan yang melibatkan sertifikat tanah.

Kesimpulannya, sertifikat tanah memainkan peranan penting sebagai jaminan hutang pada bank. Sertifikat tanah memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan memberikan jaminan penuh kepada bank terhadap risiko kredit. Namun tantangan penggunaan sertifikat tanah sebagai jaminan utang harus diatasi melalui upaya Pemerintah dan pemahaman yang lebih baik dari masyarakat.

Kata Kunci: Sertifikat Tanah, Jaminan hutang, perbank.

Abstract – A land certificate is a legal document that proves land ownership of a person or organization. Land use rights certificates are also often used as collateral for debts with banks. This research will use a qualitative approach involving document analysis and in-depth interviews with related parties, such as banks, government and communities involved in banking transactions involving land certificates. In conclusion, land certificates play an important role as collateral for debts in banks. Land certificates provide legal certainty over land ownership and provide full guarantees to banks against credit risks. However, the challenges of using land certificates as debt collateral must be overcome through Government efforts and better understanding from the community.

Keyword: Land Certificate, Debt Guarantee, banking.

PENDAHULUAN

Tanah di Indonesia tetap menduduki ranking teratas dalam kaitannya sebagai penunjang kebutuhan hidup makhluk hidup. Sesuai dengan norma hukum, semua kepemilikan terhadap barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak (tanah) harus dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan. Atau dengan kata lain, kepemilikan suatu benda yang tidak dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan sama halnya tidak memiliki benda. (Novanti and Hermintoyo 2019).

Kepemilikan kebendaan khususnya tanah, bisa dimiliki siapa saja khususnya untuk jenis tanah Hak Milik yang berhak harus Warga Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan 45 Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara – Fakultas Hukum Universitas Suryadarma | Negara Indonesia (WNI), sedangkan untuk jenis lain bisa dimiliki perorangan maupun kelembagaan baik kelembagaan yang pribumi maupun kelembagaan asing. Arti kelembagaan ini termasuk kelembagaan Negara Indonesia, karena Negara juga mempunyai hak untuk memiliki. Akan tetapi hak Negara ini lebih menitik beratkan kepada penguasaan dari pada kepemilikan. Arti menguasai hak Negara disini lebih mengarah pada pengaturan.

Dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) disebutkan Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat.(Nurrokhman 2008).

Khusus kepemilikan terhadap tanah (benda tidak bergerak) sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria: Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara. Negara berhak menguasai atas tanah, sedangkan arti menguasai disini bukan berarti mengambil hak tanah perorangan, menguasai tanah tanpa prosedur, akan tetapi arti menguasai lebih menitikberatkan mengatur kepemilikan, Negara memang mempunyai hak menguasai dan memiliki, dalam arti memiliki ini untuk tanah tertentu yang memang statusnya menjadi tanah Negara.

Kepemilikan tanah baik yang dimiliki 1 .Republik Indonesia, UUD 1945 oleh perorangan, kelembagaan dan Negara semuanya harus dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan, yang dinamakan sertifikat.(Belakang 2014).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan sosiologis. Metode deskriptif kualitatif adalah penelitian yang memperoleh informasi tentang suatu keadaan berdasarkan keadaan yang ada pada saat penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penggunaan sertifikat tanah sebagai jaminan hutang pada bank. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif dengan melibatkan analisis dokumen dan wawancara mendalam dengan pihak terkait, seperti bank, pemerintah, dan masyarakat yang terlibat dalam transaksi perbankan yang melibatkan sertifikat tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan deskriptif dari hasil wawancara dengan narasumber di atas, maka berikut adalah rangkuman dari semua narasumber berdasarkan indikator :

1. Keandalan dan keamanan dalam bertransaksi: Sertifikat hak guna tanah menjamin hutang bank, memberikan kepercayaan kepada bank dalam transaksi kredit. Sertifikat hak guna tanah merupakan dokumen yang sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk melindungi bank apabila peminjam gagal membayar utangnya. Hal ini memberikan keamanan dan kepastian bagi bank dalam meminjamkan uang kepada nasabah.
2. Penilaian kualitas aset agunan: Sertifikat hak guna tanah juga membantu bank lebih mudah menilai kualitas aset agunan. Bank dapat melakukan pengecekan legalitas dan keabsahan sertifikat tanah sebagai bentuk perlindungan agunan yang kuat. Penilaian terhadap kualitas agunan akan mempengaruhi jumlah pinjaman yang diberikan oleh bank.
3. Bank garansi: Dengan adanya sertifikat hak guna tanah, bank dapat menjamin bahwa barang yang dijadikan jaminan mempunyai nilai sah. Hal ini memberikan keamanan bagi bank dalam melindungi uang yang dipinjamkan kepada nasabah.
4. Aset untuk menjamin penilaian: Sertifikat hak guna tanah merupakan salah satu dokumen yang digunakan sebagai dasar penilaian nilai aset. Dengan adanya sertifikat hak guna tanah, bank dapat dengan mudah menentukan nilai jaminan yang diberikan nasabah.
5. Perlindungan hukum: Hak guna tanah mempunyai akibat hukum yang kuat. Sebagai jaminan utang, sertifikat penggunaan tanah dapat memberikan perlindungan hukum kepada bank apabila nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban pembayarannya.

6. Fleksibilitas dalam penggunaan agunan: Bank dapat secara fleksibel menggunakan sertifikat hak guna tanah sebagai jaminan atas berbagai jenis produk kredit dan utilitas. Misalnya, sertifikat tanah dapat digunakan sebagai jaminan atas pinjaman rumah, kredit investasi, atau pembiayaan proyek.
7. Perlindungan hukum: Sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum yang kuat. Sebagai jaminan hutang, sertifikat tanah dapat memberikan perlindungan hukum kepada bank dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran.
8. Kemudahan dalam penilaian agunan: Sertifikat tanah merupakan salah satu dokumen yang menjadi dasar dalam penilaian nilai properti. Dengan adanya sertifikat hak guna tanah, bank dapat dengan mudah menentukan nilai jaminan yang diberikan nasabah.
9. Keamanan bagi pihak bank: Dengan adanya sertifikat hak guna tanah, bank dapat menjamin keabsahan harta benda yang dijadikan jaminan.

KESIMPULAN

Dengan demikian, sertifikat hak guna tanah memegang peran penting dalam memberikan kepercayaan, keamanan, dan perlindungan hukum kepada bank dalam melakukan transaksi kredit dan mengelola aset agunan. Fleksibilitas dalam penggunaan agunan juga menjadi salah satu keunggulan yang dihasilkan oleh keberadaan sertifikat hak guna tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Belakang, A Latar. 2014. "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 4(2): 44–56.
- Diana Fitriana, and Abdul Wahid. 2021. "Upaya Hukum Cessionaris Terhadap Hak Tagih Atas Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Pengalihan Hutang (Cessie)." *Jurnal Hukum Sasana* 7(2): 243–62.
- Fauzi, Ahmad. 2020. "Benda Bergerak Sebagai Jaminan Hutang Dalam Praktek Leasing."
- Novanti, DwiAjeng, and Hermintoyo. 2019. "Pengelolaan Arsip Vital Sertifikat Tanah Dengan Model Kontinum Dokumen Di Kantor Pertanahan Kota Semarang." *Jurnal Ilmu Perpustakaan* 6(3): 01–10. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jip/article/view/23127>.
- Nurrokhman, Arsan. 2008. "Nilai Tambah Sertifikat Tanah." : 1–5.
- Rumengan, Feron, and Very Y Londa. 2020. "Kualitas Pelayanan Pembuatan Sertifikat Tanah Di Kabupaten Minahasa Selatan." *Jurnal Administrasi Publik* 5(85): 47–56.
- Sunarto, Sunarto. 2008. "Pengaruh Komunikasi Dan Motivasi Kerja Aparatur Terhadap Kualitas Pelayanan Sertifikat Tanah." *Mediator: Jurnal Komunikasi* 9(2): 403–14.
- Syukron, Ali. 2015. "CSR Dalam Perspektif Islam Dan Perbankan." *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam* 5(1): 1–22.