

PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI LKS STUDI BSI BANGKALAN

Oleh:

Nurul Falakh¹

Isfarsia Nilam Ayu Azikra²

Aprilia Dwi Nur Hidayati³

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: JL. Raya Telang, Kec. Kamal, Kab. Bangkalan, Jawa Timur (69162).

Korespondensi Penulis: apriliadwinur28@gmail.com

Abstract. *The purpose of this writing is to find out the procedure for registering mortgage rights over land at LKS BSI Bangkalan Madura. Registration of mortgage rights over land at BSI Bangkalan can be done online or offline in registration of mortgage rights. The procedure for registering mortgage rights over children at LKS Bangkalan takes into account the law as a legal basis in the procedure so that it does not deviate. This research uses empirical methods by conducting observations at BSI Bangkalan and using the literature review method which focuses on the application of positive law by reviewing data with qualitative analysis. The research results show several aspects, namely as parties who play a role in mortgage rights over land, the application of Law Number 5 of 1960 concerning basic regulations on agrarian principles, and online. So this writing can help the people of Bangkalan to educate themselves about the procedures for registering mortgage rights on land.*

Keywords: *Procedures, Registration of Rights, Mortgage Rights on Land, Bangkalan*

Abstrak. Tujuan penulisan ini untuk mengetahui prosedur pendaftaran hak tanggungan atas tanah di LKS BSI Bangkalan Madura. Pendaftaran hak tanggungan atas tanah di BSI Bangkalan bisa secara online atau secara offline dalam pendaftaran hak tanggungan. Prosedur pendaftaran hak tanggungan atas tanah di LKS Bangkalan memerhatikan

Received June 12, 2024; Revised June 21, 2024; June 25, 2024

*Corresponding author: apriliadwinur28@gmail.com

PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI LKS STUDI BSI BANGKALAN

undang-undang sebagai landasan hukum dalam prosedurnya sehingga tidak menyimpang. Penelitian ini menggunakan metode empiris dengan melakukan observasi ke BSI Bangkalan dan menggunakan metode tinjauan Pustaka yang memfokuskan dalam penerapan hukum positif dengan mengkaji data-data dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan beberapa aspek yaitu sebagai para pihak yang berperan dalam hak tanggungan atas tanah, penerapan undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, dan secara online. Sehingga penulisan ini bisa membantu masyarakat Bangkalan untuk mengedukasi tentang prosedur pendaftaran hak tanggungan atas tanah.

Kata Kunci: Prosedur, Pendaftaran Hak, Hak Tanggungan Atas Tanah, Bangkalan.

LATAR BELAKANG

Hak tanggungan atas tanah atau objek sebagai jaminan dari debitur yang ingin mengajukan kredit tetapi dalam pandangan ekonomi ialah sebagai penyediaan uang atau tagihan. Tujuan kredit bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup Masyarakat guna untuk menambah modal atau sebagai memperlancar perdagangan, produksi, jasa, dan konsumsi. Dalam Bahasa perbankan disebut dengan debitur dan kreditur yang dimana bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, sehingga menimbulkan hubungan hukum. Perjanjian kredit harus memenuhi syarat sah perjanjian mulai dari subjektif dan objektif yang berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan kausa halal.¹ Dengan memenuhi syarat sah perjanjian sehingga tidak bisa batal demi hukum kecuali ada salah satu pihak melakukan wanprestasi dan memenuhi unsur PMH yang menjadi alasan batal demi hukum. Perjanjian harus berisi tentang hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi dan ditaati secara timbal balik serta mengikat sebagai undang-undang bagi debitur dan kreditur.

Dengan kajian literatur jurnal yang berjudul pengaruh prinsip, *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, *condition of economy* terhadap pengambilan kredit PT. Bank Negara Indonesia KCU Cibimong tahun 2020 oleh penulis Ependi.² Sifat *Character* dari nasabah harus memiliki itikad baik dalam silaturahmi yang baik dimasyarakat, mulai dari

¹ Undang-undang pasal 1320 KUHPerdara buku 2

² Ependi, E., & Awwabin, M. (2020). Pengaruh Prinsip Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition Of Economy Terhadap Pengambilan Keputusan Kredit PT. Bank Negara Indonesia KCU Cibinong Tahun 2020. *Ilmu Ekonomi Manajemen dan Akuntansi*, 1(2),

gaya hidup komitmen dalam membayar. Lembaga keuangan syariah melihat *Capacity* nasabah dalam kemampuan membayar angsuran. *Capital* juga sangat penting karena nasabah mempunyai penghasilan tetap atau tidak agar Lembaga keuangan syariah yakin untuk memberi pembiayaan kepada nasabah. Lembaga keuangan syariah tentu meminta *collateral* yang dimana ada yang bisa dijadikan barang jaminan untuk Lembaga keuangan syariah bisa tanah, sertifikat rumah dan dll. Lembaga keuangan syariah mengecek dengan teliti pada *condition of economy* pada calon nasabahnya agar mendapat pembiayaan.

Menurut hak tanggungan atas tanah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.³ Hak tanggungan ini merupakan barang atau objek yang dijadikan barang jaminan yang diawali dengan adanya perjanjian antara lembaga keuangan syariah dan nasabah, yang nantinya dibuatkan akta pemberian hak tanggungan dari PPAT dan pendaftaran di kantor pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan akta tersebut pasal 13 ayat 1 UUHT. Barang yang mempunyai hak tanggungan bisa hak milik (pasal 25 UUPA), hak guna usaha (pasal 33 UUPA), hak guna bangunan (pasal 39 UUPA), dan hak pakai atas tanah negara. Kemudian kantor pertanahan bisa menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai berlakunya peraturan undang-undang yang berlaku.

Hak tanggungan sebagai jaminan dalam pengajuan kredit dengan tanah sebagai objek yang memiliki nilai ekonomi yang cukup tinggi dan setiap tahun harga tanah pasti naik. Hak tanggungan dapat dibebankan dengan dua cara yaitu memberikan hak tanggungan dan mendaftarkan hak tanggungan.⁴ Memberikan hak tanggungan melakukan perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, menurut pasal 10 ayat 2 *jo*. Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan beserta benda-benda obyeknya tanah, cara membuat di pejabat akta tanah dan diwajibkan membuat akta pemberian hak tanggungan. APHT mengatur syarat dan ketentuan, APHT juga memberi syarat khusus dalam pasal 11 ayat 1 UUHT. Tahap pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan, PPAT harus mengirim APHT dan warkah kepada kantor pertanahan yang akan membuat buku tanah hak tanggungan, dan melakukan pencatatan buku tanah hak atas tanah dan

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah

⁴ Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2),

PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI LKS STUDI BSI BANGKALAN

membuat salinan catatan pada sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur pasal 13 UUHT dan pasal 14 UUHT.

Penulisan ini berfokus membahas prosedur pendaftaran hak tanggungan atas tanah di lembaga Keuangan Syariah studi BSI Bangkalan Madura. Untuk mengetahui di BSI bagaimana prosedur dan bagaimana nasabah bisa mengajukan pembiayaan menggunakan hak tanggungan atas tanah. Dan apakah di BSI bisa melakukan pendaftaran menggunakan elektronik. Dengan adanya hak tanggungan yang menjadi strategi dan merasa aman dari pihak lembaga keuangan syariah dan nasabah mendapat pembiayaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan mengkaji dari tinjauan pustaka dan yuridis. Yakni mengkaji dari sumber-sumber seperti jurnal yang sudah terindeks nasional dan menggunakan pendekatan dari undang-undang yang berkaitan tentang hak tanggungan dan hak atas tanah. Teknik pengumpulan data dan menelaah yang diperoleh dari sumber tersebut dan didukung dengan data sekunder. Diperkuat dengan metode empiris yang dimana melakukan wawancara dengan staf di BSI yang bernama pak Heru. tujuan penelitian ini untuk membuktikan secara teori dan secara realita apakah sudah diterapkan sesuai dengan syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sejarah Bank Syariah Indonesia

Sejarah berdirinya BSI berdasarkan layanan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dimulai pada tahun 1980 dengan munculnya inisiatif mengenai perbankan syariah untuk kegiatan perekonomian. Karena adanya kondisi yang terbatas, adanya gagasan mengenai perbankan syariah hanya dipraktikkan pada wilayah wilayah tertentu seperti di Bandung dan di Jakarta.

Lalu pada tahun 1990, MUI membentuk sebuah kelompok untuk mendirikan bank berbasis Islam di Indonesia. Kegiatan tersebut awalnya diselenggarakan pada tanggal 18-20 Agustus 1990, dan musyawarah lanjutan pada tanggal 22-25 Agustus 1990 ini menghasilkan sebuah amanat untuk pembentukan kelompok kerja pendirian bank Islam di Indonesia. Kelompok tersebut diberi nama sebagai Tim Perbankan MUI.

Hasil kerja dari tim tersebut berhasil mendirikan bank syariah pertama di Indonesia yaitu, PT Bank Muamalat Indonesia (BMI) pada tanggal 1 November 1990 dan resmi beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 dengan modal awal Rp. 106.126.382.000.

Pada mulanya, terbentuknya bank Islam di Indonesia ini belum mendapatkan perhatian yang optimal dari sektor perbankan syariah. Pada saat itu, hanya terdapat 1 ayat Undang-undang yang dijadikan pedoman untuk perbankan syariah yaitu, "bank dengan sistem bagi hasil" pada UU No. 7 Tahun 1992 yang diperbarui oleh pemerintah dan DPR menjadi UU No. 10 Tahun 1998. Dalam pasal tersebut menjelaskan terdapat 2 sistem perbankan di Indonesia yaitu, perbankan konvensional dan perbankan syariah.

Adanya peraturan perbankan syariah ini memberikan dampak positif dengan meningkatnya jumlah BUS yang mulanya hanya 5 menjadi 11 BUS. Berkembangnya perbankan syariah di Indonesia juga memberikan dampak positif yang sangat banyak mulai dari aspek kelembagaan dan infrastruktur penunjang, perangkat regulasi dan sistem pengawasan, kesadaran dan literasi masyarakat terhadap layanan jasa keuangan syariah.

Pada tahun 2015 per Juni, Perbankan Syariah terdiri dari 12 bank umum syariah, diantaranya 22 Unit Usaha Syariah yang dimiliki oleh Bank Umum Konvensional dan 162 BPRS dengan kekayaan aset yang mencapai 273,49 triliun dengan pangsa pasar 4,61%. Pada tahun 2013, fungsi pengaturan dan pengawasan berpindah dari Bank Indonesia (BI) ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Pada tahun 2021, Indonesia memiliki bank syariah terbesar yang biasa disebut Bank Syariah Indonesia (BSI). BSI ini merupakan bentuk penggabungan dari beberapa bank syariah milik BUMN yaitu, PT Bank BRI Syariah Tbk (BRIS), PT Bank BNI Syariah (BNIS), dan PT Bank Syariah Mandiri (BSM). Bank Syariah Indonesia sendiri memiliki aset sebesar Rp 245,7 triliun, sedangkan modal intinya Rp 20,4 triliun. Dengan besarnya jumlah tersebut menjadikan bank syariah Indonesia masuk pada bank Indonesia terbesar dari segi aset. BSI juga memiliki target menjadi pemain global pada tahun 2025.⁵

Pengertian Hak Tanggungan atas tanah

⁵ Yultriani Rantemangiling, Elko L. Mamesah, Donna O. Setiabudhi, ANALISIS YURIDIS MENGENAI MERGER BANK SYARIAH MANDIRI, BRI SYARIAH, DAN BNI SYARIAH MENJADI BANK SYARIAH INDONESIA (BSI)

PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI LKS STUDI BSI BANGKALAN

Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan.⁶ Sedangkan jaminan mempunyai arti barang atau benda yang dijaminakan untuk kreditur dengan tujuan untuk dijadikan sebagai pelunasan utang ketika nasabah melakukan wanprestasi.

Menurut pasal 1 ayat 1 (UUHT) mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yg dimaksud dalam UUPA.⁷

Sedangkan menurut Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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 milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁸

Hak tanggungan bisa lahir ketika hak tanggungan tersebut sudah didaftarkan oleh pihak yang bersangkutan. Kegunaan hak tanggungan ini adalah sebagai bentuk bukti bahwa nasabah telah menduplikat surat hak tanahnya yang asli pada bank sebagai bentuk jaminan. Hak tanggungan merupakan sebuah proses penerbitan sertifikat duplikat yang dijadikan sebagai permohonan jaminan dan mempunyai manfaat untuk kegiatan usaha ataupun non usaha.

Landasan Hukum Hak Tanggungan atas tanah

Aturan mengenai Hak tanggungan atas tanah diatur dalam UU No.4 tahun 1996. Pasal tersebut juga menjelaskan apa saja benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) pada 9 April 1996.⁹ Sejak berlakunya UU No.4 tahun 1996, segala hal tentang jaminan yang menggunakan tanah sepenuhnya dialihkan kepada Lembaga hak

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia

⁷ Marindowati. PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Volume 1 No.1 Januari-April 2007

⁸ <https://www.pn-sidikalang.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html>

⁹ Ahmad Musadad, S.HI., M.S.I, *Hukum Jaminan*, hal 172

tanggungan atas tanah. Lembaga jaminan hak atas tanah ini untuk mengikat objek jaminan berupa benda benda yang berkaitan dengan tanah.¹⁰

Prosedur pendaftaran hak tanggungan atas tanah secara online di BSI Cabang Bangkalan

Berdasarkan hasil wawancara bersama pak Heru selaku staff BSI Bangkalan beliau mengatakan bahwa pendaftaran hak tanggungan atas tanah saat ini dilakukan dengan cara online melalui website <https://mitra.atrbpn.go.id> . Pihak nasabah bisa menginput beberapa persyaratan yang menjadi syarat dalam pendaftaran. Setelah melakukan pendaftaran dengan notaris, pihak nasabah bisa membawa berkas hak tanggungan kepada pihak bank, hal ini dilakukan dengan tujuan agar berkas hak tanggungan tersebut didaftarkan terlebih dahulu melalui akun bank dengan persyaratan yang sudah ditentukan. Setelah berkas didaftarkan, akan keluar surat perintah setor BPN yang nantinya akan dimintai pembayaran layanan terkait dengan pertanahan. Ketika pembayaran sudah selesai dilakukan, maka hak tanggungan secara online akan terbit. Di BSI Cabang Bangkalan sendiri tidak mengenakan biaya tambahan atas pendaftaran hak tanggungan atas tanah yang dilakukan oleh nasabah.¹¹

Waktu yang dibutuhkan oleh nasabah untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan di BSI Cabang Bangkalan melalui notaris sekurang-kurangnya hanya 30 menit. Lamanya waktu pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan oleh nasabah tergantung kelengkapan berkas yang sudah disiapkan oleh nasabah. Semakin lengkap berkas yang dibutuhkan sudah terpenuhi, maka semakin cepat juga proses pendaftaran yang dilakukan.

Dalam pelaksanaannya, jika pihak nasabah yang berada dalam ikatan hak tanggungan atas tanah melakukan wanprestasi maka tanah yang sedang dijaminakan tersebut akan di lelang oleh pihak bank. Proses lelang tersebut hanya bisa dilakukan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan kantor KPKNL hanya ada ada di Pamekasan.¹²

Menurut pak Heru selalu pegawai BSI Cabang Bangkalan menyebutkan bahwa ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam hak tanggungan atas tanah, diantaranya:¹³

¹⁰ Nina Paputungan, KAJIAN HUKUM HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT MEMPEROLEH KREDIT, Lex Privatum, Vol. IV/No. 2, 2016, hal 14

¹¹ Wawancara dengan Bapak Heru selaku pegawai BSI Cabang Bangkalan

¹² Wawancara dengan Bapak Heru selaku pegawai BSI Cabang Bangkalan

¹³ Wawancara dengan Bapak Heru selaku pegawai BSI Cabang Bangkalan

PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DI LKS STUDI BSI BANGKALAN

1. Apht
 2. KTP pemilik jaminan sertifikat
 3. KK pemilik jaminan sertifikat
 4. Scan asli jaminan sertifikat
 5. Kode bank
 6. Saksi dari notaris 2 orng
 7. KTP pihak persetujuan
- Perjanjian kredit atau Kredit pembiayaan.

KESIMPULAN

Prosedur pendaftaran hak tanggungan atas tanah di lembaga Keuangan Syariah studi BSI Bangkalan Madura. Bisa dilakukan secara online website <https://mitra.atrbpn.go.id>. Warga Madura juga bisa melakukan secara offline untuk melakukan pembiayaan dari BSI Bangkalan. Sebelumnya tanah sebagai bentuk jaminan semisal ada nasabah yang melakukan wanprestasi pihak BSI bisa melakukan pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL. Karena sifat barang jaminan menurut pasal 1 ayat 1 (UUHT) mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yg dimaksud dalam UUPA. Barang jaminan sebagai bentuk hak tanggungan untuk pelunasan apabila wanprestasi. Barang jaminan hak atas tanah harus didaftarkan terlebih dahulu oleh orang yang bersangkutan. Prosesnya melakukan pendaftaran dengan notaris, kemudian melengkapi persyaratan oleh BSI yaitu Apht, KTP pemilik jaminan sertifikat, KK pemilik jaminan sertifikat, scan asli jaminan sertifikat, kode bank, saksi dari notaris 2 orng, KTP pihak persetujuan dan perjanjian kredit atau Kredit pembiayaan.

DAFTAR REFERENSI

Ahmad Musadad, S.HI., M.S.I, *Hukum Jaminan*

Ependi, E., & Awwabin, M. (2020). *Pengaruh Prinsip Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition Of Economy Terhadap Pengambilan Keputusan Kredit PT. Bank Negara Indonesia KCU Cibinong Tahun 2020. Ilmu Ekonomi Manajemen dan Akuntansi*, 1(2),

<https://www.pn-sidikalang.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html>.

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Marindowati. *Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Volume 1 No.1 Januari-April 2007

Nina Paputungan, *Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit*, Lex Privatum, Vol. IV/No. 2, 2016, hal 14

Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). *Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020*. *Tunas Agraia*, 6(2),

Undang-undang pasal 1320 KUHPerdara buku 2

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah

Wawancara dengan Bapak Heru selaku pegawai BSI Cabang Bangkalan

Yultriani Rantemangiling, Elko L. Mamesah, Donna O. Setiabudhi, *Analisis Yuridis Mengenai Merger Bank Syariah Mandiri, Bri Syariah, Dan Bni Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia (Bsi)*