

SERTIPIKASI HAK ATAS TANAH UKM UNTUK PENINGKATAN AKSES PERMODALAN

Oleh :

Herlina Manik¹

Abstrak

Minat UKM telah berkembang sedemikian pesatnya namun dalam perkembangannya sering terkendala dalam pengembangan permodalan. Peluang untuk mendapatkan permodalan sering terbentur pada persyaratan agunan yakni masalah sertipikat hak atas tanah. Mekanisme sertipikasi hak atas tanah yang dimohon oleh UKM di kantor Pertanahan adalah sebagai berikut: Informasi dan Sosialisasi Program, Prosedur Seleksi dan Penetapan UKM sebagai peserta program, Penetapan lokasi, Penyuluhan, Pengumpulan data fisik, Pengumpulan dan penelitian data yuridis, Pengumpulan data fisik dan pengesahan, Penegasan Konversi, Pembukuan hak, penerbitan sertifikat, penyerahan hasil kegiatan dan Laporan sedangkan mekanisme proses pengikatan hak atas tanah yang dimohon oleh UKM kepada Bank adalah diawali dengan pembuatan akta perjanjian kredit secara di bawah tangan yang kemudian dapat pula surat tersebut diwaarmerking (dibukukan dalam buku khusus notaris) kemudian dilakukan pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT).

Kata Kunci : *Program Sertipikasi Tanah UKM, Akses Permodalan*

I. PENDAHULUAN

Perbankan merupakan sasaran pembangunan ekonomi, dimana perbankan diharapkan mampu mengembangkan dan memajukan perekonomian di Indonesia. Khususnya dalam meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak, dalam hal ini bukan kesejahteraan segolongan orang atau perorangan saja melainkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali.²

Persoalan ini tidak hanya menjadi tanggungjawab sekelompok orang, namun dibutuhkan kerjasama semua *stakeholder* sehingga kita mampu membebaskan bangsa dan secara khusus daerah kita dari jeratan kemiskinan

¹ Dosen Hukum Perdata Fakultas Hukum Univ.Jambi

² Widjanarta, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1993, Hal 204.

tersebut. Seperti pemanfaatan anggaran yang tepat sasaran dan nyata serta bernilai produktif oleh Pemkab/Pemko umpamnya, meningkatkan volume pemberdayaan sumber-sumber yang ada untuk kalangan masyarakat miskin atau mereka yang berpenghasilan rendah/rumah tangga. Atau dengan beberapa kiat sederhana yang memberikan peluang bagi warga miskin dalam modal usaha berupa kredit-mikro.

Upaya pengembangan dan pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) dewasa ini mendapat perhatian yang cukup besar dari berbagai pihak, baik pemerintah, perbankan, swasta, lembaga swadaya masyarakat maupun lembaga-lembaga internasional. Hal ini dilatarbelakangi oleh besarnya potensi UMKM yang perlu diefektifkan sebagai motor penggerak perekonomian nasional setelah mengalami krisis ekonomi yang berkepanjangan.

Usaha mikro, kecil dan menengah merupakan perluasan pengertian usaha kecil dan menengah (UKM). Usaha kecil dan menengah (UKM) merupakan salah satu bagian penting dari perekonomian suatu negara ataupun daerah, tidak terkecuali di Indonesia. Sebagai gambaran, kendati sumbangannya dalam *output* nasional (*Product Domestic Regional Bruto /PDRB*) hanya 56,7% dan dalam ekspor nonmigas hanya 15 persen, namun UKM memberi kontribusi sekitar 99% dalam jumlah badan usaha di Indonesia serta mempunyai andil 99,6% dalam penyerapan tenaga kerja. Namun, dalam kenyataannya selama ini UKM kurang mendapatkan perhatian. Dapat dikatakan bahwa kesadaran akan pentingnya UKM dapat dikatakan barulah muncul belakangan ini saja.³

Kredit merupakan salah satu program bank mewujudkan pembangunan nasional dibidang ekonomi, yang diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak. Kredit yang diberikan oleh bank kepada rakyat mengandung resiko sehingga dalam pemberian kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat berdasarkan prinsip kehati-hatian. Untuk itu sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap berbagai aspek khususnya dalam penilaian terhadap jaminan.

³Aloysius Gunadi Brata, "Distribusi Spasial UKM Di Masa Krisis Ekonomi," artikel, http://www.ekonomirakyat.org/edisi_20/artikel_7.htm, diakses tanggal 10 Oktober 2016.

Pemerintah dalam memberikan kredit lebih mengutamakan pengusaha atau perusahaan kecil golongan ekonomi lemah. Pengusaha atau perusahaan kecil golongan ekonomi lemah adalah pengusaha atau perusahaan, dengan kondisi sebagai berikut:⁴

1. Sekurang-kurangnya 50% dari modal disetor dimiliki oleh orang Indonesia asli, dan sebagian besar dari tiap-tiap pengurus (dewan komisaris dan/atau direksi) adalah orang Indonesia asli atau sekurang-kurangnya 75% dari modal usaha dimiliki oleh orang Indonesia asli. Yang termasuk orang Indonesia asli ialah mereka yang sudah membaur sebagai orang Indonesia asli.
2. Besar modal/kekayaan bersih usaha adalah penerima KIK dan KMKP yang mempunyai jumlah harta (total assets) tidak melebihi Rp 300 juta yang berlaku untuk semua sektor ekonomi, tidak termasuk nilai tanah dan rumah yang ditempati. Sedangkan menurut Keppres Nomor: 29 tahun 1984, penerima KIK dan KMKP sampai dengan Rp 75 juta, mempunyai jumlah harta (total assets) tidak melebihi Rp 600 juta.

Peran UMKM dalam perekonomian domestik semakin meningkat terutama setelah krisis 1997. Di saat perbankan menghadapi kesulitan untuk mencari debitur yang tidak bermasalah, UMKM menjadi alternatif penyaluran kredit perbankan.

Berdasarkan hasil penelitian Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2000, UMKM (kurang lebih 40 juta unit) mendominasi lebih dari 90% total unit usaha dan menyerap angkatan kerja dengan prosentase yang hampir sama. Data BPS juga memperkirakan 57% *Product Domestic Bruto* (PDB) bersumber dari unit usaha ini dan menyumbang hampir 15% dari ekspor barang Indonesia. Ditinjau dari reputasi kreditnya, UMKM juga mempunyai prestasi yang cukup membanggakan dengan tingkat kemacetan kredit yang relatif kecil. Pada akhir 2002, kredit bermasalah UMKM (*Non Performing Loan/NPL*) hanya 3,9%, jauh lebih kecil dibandingkan dengan total kredit perbankan yang mencapai 10,2%.⁵

⁴ Thomas Suyatno, dkk. *Dasar-dasar Perkreditan*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 1999. Hal. 25.

⁵ *Ibid.*

Kondisi tersebut mencerminkan bahwa pemberian kredit ke UMKM merupakan salah satu upaya dalam rangka penyebaran risiko perbankan, sementara suku bunga kredit UMKM sesuai dengan tingkat bunga pasar sehingga bank akan mempunyai margin yang cukup. Sektor ini mempunyai ketahanan yang relatif lebih baik dibandingkan dengan usaha besar karena kurangnya ketergantungan pada bahan baku impor dan potensi pasar yang tinggi mengingat harga produk yang dihasilkan relatif rendah sehingga terjangkau oleh golongan ekonomi lemah. Namun demikian, UMKM juga mempunyai karakteristik pembiayaan yang unik, yakni diperlukannya ketersediaan dana pada saat ini, jumlah dan sasaran yang tepat, prosedur yang relatif sederhana, adanya kemudahan akses ke sumber pembiayaan serta perlunya program pendampingan (*technical assistance*).

Tampilnya Departemen Koperasi dan Pembinaan Pengusaha Kecil bukan berarti Departemen lain terlepas dalam pembangunan UKM, tentunya sesuai dengan tugas dan peran Departemen teknis masing-masing. Hal ini dibuktikan dengan adanya peraturan pemerintah sebagai acuan untuk membangun UKM. Peraturan-peraturan tersebut meliputi:

1. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1223/KMKK.013/1989 tentang Pedoman Pembinaan Pengusaha Ekonomi Lemah dan Koperasi melalui Badan Usaha Milik Negara.
2. Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 81 Tahun 1994 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembinaan Kepada Usaha Kecil dan Koperasi.
3. Surat Keputusan Menteri Perindustrian No. 13/M/SK/I/1990.
4. Undang-undang No. 9 Tahun 1995 Tentang Usaha Kecil.
5. Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1997 tentang Kemitraan,
6. Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 1998 Tentang Pengembangan dan Usaha Kecil dan
7. Instruksi Presiden No. 10 Tahun 1999 Tentang Pemberdayaan Usaha Menengah.⁶

Banyaknya peraturan dan perundangan tersebut dan berkembang tidak sesuai dengan harapan. Kenyataan di lapangan menunjukkan tidak semua UKM dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal yang kondusif menunjang

⁶ Riana Panggabean, "Membangun Paradigma Baru Dalam Mengembangkan UKM," http://www.smeccda.com/deputi7/file_infokop/riana.htm. diakses tanggal 11 Oktober 2016.

tumbuhnya UKM. Faktor internal yang menjadi penyebab terhalangnya perkembangan UMKM antara lain disebabkan karena masih lemahnya sumber daya manusia UKM untuk akses dengan permodalan, pemasaran, dan lingkungan pendukung lainnya. Sedangkan faktor eksternal yang berasal dari luar adalah masih kurangnya komitmen dan kordinasi pemerintah untuk membangun UKM, lemahnya lembaga pendukung seperti bank, lembaga penjaminan dan lembaga pelayanan jasa penunjang UKM. Oleh sebab itu perlu dicari paradigma baru untuk mengembangkan UKM.⁷

Permasalahannya, prosedur pelaksanaan pemberian kredit untuk pengusaha atau perusahaan kecil golongan ekonomi lemah tidak mudah. Ada persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh kreditur dan petugas bank terkesan memilih-milih nasabah yang akan diberi kredit. Di sisi lain tindakan petugas bank tersebut dilakukan karena sebagian besar kreditur dalam menggunakan uangnya sering menyimpang dari alasan saat pengambilan kredit, yaitu kreditur menggunakan uang untuk kepentingan pribadi bukan untuk kepentingan usahanya.

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia dalam bermasyarakat. Tercukupinya kebutuhan manusia akan bahan pangan, dikarenakan manusia mampu mengolah dan mendayagunakan tanah.

Menurut Pasal 19 ayat 1 UUPA disebutkan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dilaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”, dan selanjutnya menurut ketentuan Pasal 23 ayat 1 UUPA disebutkan bahwa hak milik, demikian pula dengan peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA. Pasal-pasal tersebut adalah merupakan dasar hukum dari pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah, termasuk tanah-tanah dengan status milik adat. Melalui pendaftaran inilah maka status tanah milik adat tersebut berubah menjadi hak milik sebagaimana diatur UUPA.

⁷ *Ibid.*

Pendaftaran tanah diperlukan guna memperkuat pembuktian beralihnya suatu hak atas tanah karena dengan didaftarkan haknya akan berlaku umum. Dalam uraian di muka telah dikemukakan bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdapatnya nama seseorang dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.⁸

Salah satu upaya yang dapat dilakukan pemerintah adalah memudahkan masyarakat dalam upaya pensertipikatan tanah. Demikian juga kepada UKM yang secara umum tidak mampu. Untuk memberikan rasa nyaman berusaha pengusaha mikro kecil dan menengah (UMKM), UKM Center mengajukan program sertifikasi kepada BPN terhadap UMKM yang lahannya belum bersertipikat. Hal ini tidak hanya dapat dijadikan sebagai agunan untuk meningkatkan usaha juga memberikan rasa nyaman pengusaha didalam menggerakkan roda perusahaannya. Mengingat masih enggannya perbankan memberikan permodalan.⁹

Keberadaan UKM patut mendapatkan perhatian dari semua pihak dalam kerangka pembangunan ketahanan ekonomi masyarakat. Saat ini minat UKM telah berkembang sedemikian rupa pesatnya dari semua sektor produktivitas masyarakat. Namun dalam perkembangannya sering terkendala dalam pengembangan modal usahanya, terutama untuk pengembangan permodalan. Peluang untuk mendapatkan permodalan dari lembaga keuangan perbankan atau lembaga permodalan lainnya seperti koperasi sering kali terbentur pada persyaratan agunan.

Salah satu kendala dalam agunan tersebut adalah masalah sertipikat hak atas tanah. Sering kali masyarakat UKM mampu menyediakan agunan tetapi terkendala hak atas tanahnya belum terdaftar (belum bersertipikat) sedangkan dari pihak lembaga permodalan mempersyaratkan sertipikat hak atas yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI).

⁸ Suardi, *Op.Cit*, hal. 4.

⁹ Wantana. "Sertifikasi Mendorong Pertumbuhan UKM", http://waspadamedan.com/index.php?option=com_content&view=article&id=3536&catid=54&Itemid=211, diakses tanggal 11 Oktober 2016.

Pemerintah melalui BPN RI menyadari akan fenomena tersebut. Untuk membantu masalah yang dihadapi oleh UKM ini oleh pemerintah diselenggarakan program pemberdayaan usaha kecil dan mikro (UKM) melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah usaha kecil dan mikro dalam rangka pemberdayaan akses permodalan untuk penyediaan jaminan kredit ke lembaga keuangan bagi masyarakat penggiat UKM dengan harapan dapat dimanfaatkan jika suatu saat mereka membutuhkannya untuk dijadikan agunan guna mendapatkan tambahan modal usaha. Sehingga dengan program ini kedepan para penggiat UKM dapat meningkatkan pengembangan usaha dan iklim investasinya dan tentu saja diharapkan akan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat usaha kecil dan mikro.

Sesuai dengan semboyan BPN RI "lihat kedepan dan lakukan sesuatu yang dibutuhkan, dipikirkan serta yang dirasakan rakyat", program ini merupakan salah satu wujud nyata keberpihakan BPN RI kepada rakyat khususnya masyarakat usaha kecil dan mikro dalam bhaktinya "tanah untuk kesejahteraan rakyat" dengan memberikan rasa nyaman berusaha.

II. PEMBAHASAN

1. Mekanisme Sertifikasi Hak Atas Tanah Usaha Kecil Dan Menengah

Untuk meningkatkan penyediaan jaminan kredit maka pemerintah telah menyelenggarakan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah UKM. Dengan meningkatkan status hukum hak atas tanah ukm dapat meningkatkan akses permodalan ke perbankan untuk meningkatkan modal usaha agar kesejahteraan UKM terjamin.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Peningkatan Akses Permodalan

Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah Untuk Peningkatan Akses Permodalan yang selanjutnya disebut Program adalah rangkaian kegiatan yang meliputi sosialisasi, identifikasi, seleksi, verifikasi subyek (UKM) sebagai peserta program dan obyek

dalam hal ini tanah, proses pengurusan sertipikasi hak atas tanah untuk peningkatan akses permodalan guna pengembangan usaha dengan biaya dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹⁰

Program ini bertujuan memberikan kepastian hukum hak atas tanah UKM untuk meningkatkan akses permodalan berupa peningkatan kemampuan jaminan kredit/pembiayaan pada perbankan dalam rangka pengembangan usaha. Sasaran program ini UKM dan/atau debitur Bank atau Koperasi yang membutuhkan plafon kredit/pembiayaan secara teknis dinyatakan layak akan tetapi jaminan hak atas tanahnya belum terdaftar atau belum bersertipikat.

Kriteria obyek Program, tanah tidak dalam sengketa, luas tanah maksimal 2 hektar, bukan tanah warisan yang belum dibagi, tanah sudah dikuasai secara fisik oleh pelaku UKM, mempunyai alas hak (bukti kepemilikan) dan bidang tanah yang dimohonkan hak nya tidak di atas Hak Pengelolaan.

Tahap-tahap pelaksanaan program sertipikasi hak atas tanah UKM pada prinsipnya sama dengan tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis. Prosedur atau tahapan sistematis diatur dalam pasal 46 sampai dengan pasal 72 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum proses sertipikasi dalam pelaksanaan Program terlebih dahulu dibentuk Tim Pelaksana yang terdiri dari :

- a. Kelompok Kerja (Pokja) Pusat, dibentuk berdasarkan kewenangan Menteri Negara Koperasi dan Usaha dan Mengah atau pejabat yang ditunjuk
- b. Pokja Provinsi ditetapkan oleh Gubernur atau pejabat yang ditunjuk
- c. Pokja Kabupaten/Kota ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Dalam menjalankan tugasnya Pokja dibantu oleh sekretariat.

¹⁰ Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2008

Secara garis besar tahap-tahap pelaksanaan PROGRAM adalah sebagai berikut:

a. Informasi dan Sosialisasi Program

1. BPN RI bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri dan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah menyampaikan informasi mengenai anggaran, target dan/atau lokasi kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Dinas/badan di Provinsi yang membidangi Koperasi dan UKM
2. Kepala Kantor Wilayah BPN meneruskan informasi tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk ditindaklanjuti
3. Kepala Kantor Pertanahan meneruskan informasi tersebut kepada dinas yang membidangi koperasi dan UKM ditingkat kabupaten/kota dan Pokja mengambil langkah-langkah dengan pelaksanaan kegiatan.
4. Pokja kabupaten/kota melakukan sosialisasi program kepada perbankan, koperasi, dinas/badan yang membidangi Koperasi dan UKM, perikanan,kecamatan, desa/kelurahan dan UKM debitur/calon debitur perbankan atau pemangku kepentingan

b. Prosedur seleksi dan penetapan UKM sebagai peserta Program

1. Dinas/Badan di kabupaten/kota yang membidangi koperasi dan UKM melakukan inventarisasi dan identifikasi calon peserta program
2. Hasil Inventarisasi dan identifikasi calon peserta program disampaikan kepada Pokja kabupaten/kota untuk dilakukan seleksi atas calon peserta program
3. Kantor Pertanahan melakukan verifikasi atas hasil seleksi dan hasilnya dibuat dalam bentuk daftar nama yang memuat nama, luas tanah, letak tanah dan status tanah.
4. Jika terdapat peserta program yang mengundurkan diri maka penggantinya diambil dari daftar calon peserta program hasil seleksi dengan mempertimbangkan prioritas
5. Kepala Kantor Pertanahan menetapkan Surat Keputusan peserta Program definitif.

c. Penetapan Lokasi

1. Menteri menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis atas usul kepala kantor wilayah
2. satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah satu desa/kelurahan
3. seluruh pembiayaan kegiatan pertanahan dalam pelaksanaan program dibebankan pada DIPA BPN.

d. Penyuluhan

1. sebelum dimulai pelaksanaan Program diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan
2. penyuluhan bertujuan memberikan penjelasan dan pengarahan kepada pemegang hak atau kuasanya yang berkepentingan mengenai ruang lingkup, maksud dan tujuan Program
3. Penyuluhan ini juga menyampaikan mengenai hak dan kewajiban serta kriteria-kriteria subyek dan obyek yang harus dipenuhi peserta Program.

e. Pengumpulan data fisik

Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah terlebih dahulu dilakukan penetapan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda-tanda batas sesuai dengan pasal 19 sampai dengan pasal 23. Penetapan batas tanah dilakukan oleh satgas pengukuran dan pemetaan atas nama panitia adjudikasi.

f. pengumpulan dan penelitian data yuridis

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan pemegang hak atas tanah atau kuasanya kepada panitia adjudikasi.

g. pengumpulan data fisik dan pengesahan

1. rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan dalam risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas sebagaimana tertuang dalam pasal 62 dimasukkan di dalam daftar isian yang dimaksud pasal 25 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.
2. untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan panitia adjudikasi maka daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah diumumkan dengan daftar isian 201B selama 30 hari di kantor Panitia Adjudikasi dan kantor Kepala Desa/Kelurahan.

h. Pembukuan hak

Berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 PP nomor 24 Tahun 1997 penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 dan penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 66 hak-hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah

i. Penerbitan Sertipikat

Untuk hak-hak atas tanah, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda buktinya menurut ketentuan pasal 31 PP 24/1997 diterbitkan sertipikat

j. Penyerahan hasil Kegiatan

Setelah berakhirnya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, Ketua panitia adjudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah dilokasi pendaftaran tanah secara sistematis meliputi peta pendaftaran, daftar tanah, surat

ukur, buku tanah, sertipikat hak atas tanah yang belum diserahkan kepada pemegang hak, daftar hak atas tanah dan daftar isian lainnya.

Penyerahan hasil kegiatan ini dilaksanakan dengan berita acara serah terima

k. Laporan

Pokja kabupaten/kota menyampaikan laporan bulanan, triwulanan dan akhir tahun kepada Pokja Provinsi paling lambat tanggal 5 bulan berikutnya dengan tembusan Pokja Pusat.

Pokja Provinsi menyampaikan laporan triwulanan dan akhir tahun kepada Pokja Pusat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya dengan tembusan Kepala BPN RI dan Menteri Koperasi

2. Mekanisme Pengikatan Jaminan atas Kredit terhadap Hak Atas Tanah Melalui Usaha Kecil Dan Menengah

Untuk meningkatkan akses UKM terhadap pinjaman kredit dari bank, pemerintah melakukan strategi melalui beberapa jenis program perkuatan antara lain program modal awal dan pendanaan, program sertipikasi tanah, program resi gudang dan program Kredit Usaha Rakyat (KUR).

Pada dasarnya Undang-Undang Hak tanggungan (UUHT) menuntut agar tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat demikian juga undang-unadnag perbankan. Akan tetapi mengingat di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum mempunyai sertipikat masih banyak, UUHT memberi kemungkinan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagaimana disebutkan dalam pasal 10 UUHT untuk memperoleh kredit dari bank. Pasal 10 ayat (3) UUHT memungkinkan bahwa tanah yang berasal dari konversi hak yang lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan dapat dijadikan objek hak tanggungan.

Dari ketentuan dalam penjelasan atas Pasal 10 UUHT diketahui bahwa pemberian hak tanggungan terhadap tanah-tanah hak atas adat yang berasal dari konversi yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan dapat dilakukan asalkan

bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut pada kantor pertanahan. Ini berarti bahwa pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan objek hak tanggungan belum bersertipikat.

Untuk tanah yang belum terdaftar dan bersertipikat, pengurusan sertipikat biasanya memakan waktu yang lama sementara itu kredit sudah segera diperlukan. Oleh karena itu, sementara penerbitan sertipikat masih dalam proses, bank mengikat debitur dengan meminta terlebih dahulu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk nantinya baru membebankan Hak Tanggungan setelah sertipikat diterbitkan. Pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk dan atas nama debitur mengikatkan hak atas tanah sebagai jaminan kredit. Jadi bank selaku penerima kuasa menjalankan kuasanya tersebut untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut kemudian dibebani sebagai jaminan kredit.

III. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab terdahulu, penulis berkesimpulan

- a. Mekanisme sertifikasi hak atas tanah yang dimohon oleh UKM di kantor Pertanahan adalah sebagai berikut: Informasi dan Sosialisasi Program, Prosedur Seleksi dan Penetapan UKM sebagai peserta program, Penetapan lokasi, Penyuluhan, Pengumpulan data fisik, Pengumpulan dan penelitian data yuridis, Pengumpulan data fisik dan pengesahan, Penegasan Konversi, Pembukuan hak, penerbitan sertifikat, penyerahan hasil kegiatan dan Laporan.
- b. mekanisme proses pengikatan hak atas tanah yang dimohon oleh UKM kepada Bank adalah diawali dengan pembuatan akta perjanjian kredit secara di bawah tangan yang kemudian dapat pula surat tersebut di waarmerking (dibukukan dalam buku khusus notaris) kemudian dilakukan pembuatan surat kuasa

membebankan hak tanggungan (SKMHT). Pemilik tanah memberikan kuasa kepada pihak Bank untuk melakukan pendaftaran tanah (proses pembuatan sertipikat) dan menyerahkan semua dokumen yang diperlukan untuk kepentingan tersebut. Pengurusan pendaftaran tanah (proses pembuatan sertipikat) dari objek jaminan tersebut dilakukan melalui kantor notaris/PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank. Apabila proses pendaftaran tanah selesai dan sertipikat tanah telah terbit maka pemilik tanah memberikan kuasa kepada bank menerima sertipikat tersebut (dalam artian sertipikat diterima terlebih dahulu oleh bank).

2. Saran

- a. kepada BPN perlu dilaksanakan penyuluhan lebih intensif terhadap warga masyarakat calon Peserta Program Pemberdayaan UKM melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah agar pelaku UKM dapat memanfaatkan program ini untuk meningkatkan akses permodalan yang berguna bagi kemajuan usahanya. Perlu adanya transparansi biaya pelayanan yang harus dikeluarkan oleh masyarakat dan jangka waktu penyelesaian dalam penyertipikatan tanah sehingga menumbuhkan minat masyarakat melaksanakan pendaftaran tanah.
- b. Kepada pihak perbankan selaku kreditur hendaknya merealisasikan kemudahan bagi pelaku UKM dalam hal pemberian kredit dan dapat menerima tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan atas kredit. Sehingga kedepannya para penggiat UKM dapat meningkatkan pengembangan usaha dan iklim investasinya dan tentu saja diharapkan akan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat UKM.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Astiko dan Sunardi, *Pengantar Manajemen Perkreditan*, Andi, Yogyakarta, 1996.
- Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, ed. 3 Jakarta.
- Dalimunthe Chadijah, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum USU Press, Medan.
- Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Kamello Tan, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara* (Medan: PPs-USU, 2002).
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 2004, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung.
- Pandji Anoraga dan Djoko Sudantoko, *Koperasi, Kewirausahaan, dan Usaha Kecil*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- Saleh K. Wantjik, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia: Jakarta.
- Yamin Lubis Mhd. dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, Tahun 2008,
- Yamin M. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003.

B. KARYA ILMIAH DAN SITUS INTERNET:

Aloysius Gunadi Brata, *Distribusi Spasial UKM Di Masa Krisis Ekonomi*, artikel, http://www.ekonomirakyat.org/edisi_20/artikel_7.htm.

Carunia Mulya Firdausy, *Prospek Bisnis UKM dalam Era Perdagangan Bebas dan Otonomi Daerah*, artikel, Lembaga Ilmu Pengtahuan Indonesia, Jakarta, 2003.

Djoko Retnadi, *Arah Penyaluran Kredit Pasca PAKJAN BI 2006*, [http://www.bni.co.id/ Document/13%20pakjan.pdf](http://www.bni.co.id/Document/13%20pakjan.pdf), diakses tanggal 12 Mei 2006.

Noer Sutrisno, *Strategi Penguatan UKM melalui Pendekatan Klaster Bisnis: Konsep, Pengalaman Empiris dan Harapan*, artikel dalam Media Pengkajian Koperasi Usaha Kecil dan Menengah (INFOKOP), No. 20, 2002.

Riana Panggabean, *Membangun Paradigma Baru Dalam Mengembangkan UKM*, http://www.smecda.com/deputi7/file_infokop/riana.htm.

Pemko Medan, *Usaha Kecil dan Menengah*, <http://www.kompas.com/kompas-cetak/0601/20/ekonomi/2382080.htm>.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

UU No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara

UU No. 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah

Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1997 tentang Kemitraan