Nilai Tambah Sertifikat Tanah¹

Oleh Arsan Nurrokhman

arsannur@gmail.com

Ringkasan

Sertifikat tanah bukan hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak saja, melainkan juga kunci akses terhadap modal. Namun ternyata persentase tanah yang diagunkan dibandingkan dengan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan bervariasi antar daerah. Pengamatan yang dilakukan menemukan bahwa karena perbankan membutuhkan likuiditas, maka masyarakat harus berpenghasilan relatif rutin untuk mengangsur pinjamannya. Akibatnya, dalam masyarakat yang dominan agraris, komoditas pertanian menjadi penentu untuk bisa dibiayai perbankan. Tanaman yang layak untuk diberi kredit oleh bank hanyalah tanaman perkebunan yang bisa berproduksi sepanjang tahun, seperti sawit, karet, kakao dan jeruk. Sementara untuk tanaman pangan, seperti jagung, kedelai dan padi, adalah jenis tanaman yang sulit dibiayai perbankan.

Pendahuluan

Jika di Bangladesh ada Prona dan ada pula jaringan perbankan sampai pelosok negeri seperti BRI di Indonesia, mungkin tidak akan berdiri Grameen Bank dan Muhammad Yunus tak akan mendapat Hadiah Nobel Perdamaian 2006.

Prona (Proyek Operasi Nasional Agraria) telah dikenal sebagai program bersubsidi yang menjadi andalan warga untuk mendapatkan legalitas atas tanahnya. Lewat program Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah ada sejak tahun 1981 ini, telah jutaan persil tanah berhasil disertifikatkan, diberi tanda bukti hak yang bisa berarti pula diberi kepastian hukum.

Lebih dari sekedar mendapatkan lembaran kertas yang menjadi tanda bukti hak, memperoleh sertifikat tanah (dalam dokumen resmi BPN bernama sertipikat, menggunakan huruf p), masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat sebenarnya juga telah mendapatkan salah satu syarat utama untuk mengakses modal. Sebab dengan sertipikat yang dimilikinya, masyarakat bisa mengajukan pinjaman kredit ke bank.

Ketika seseorang telah memperoleh akses terhadap modal bisa jadi dia akan melakukan lompatan dalam hidupnya. Lompatan itu bisa jadi berupa lompatan dari pekerja menjadi pemilik, buruh menjadi pengusaha, petani penggarap menjadi petani pemilik, miskin menjadi berpunya, atau mungkin juga dari stagnan menjadi berkembang. Sehingga Muhammad Yunus (2008: xii) pernah menyatakan bahwa akses terhadap modal, sekecil apa pun, punya pengaruh transformatif terhadap kehidupan manusia.

¹ Tulisan dibuat untuk melengkapi portofolio di Magister Administrasi Publik Universitas Terbuka. Frase “sertifikat tanah” (dengan huruf f) dalam tulisan digunakan sebagai nama lain dari “sertipikat” (menggunakan huruf p), yaitu dokumen tanda bukti hak seseorang atau badan hukum atas tanah yang diterbitkan oleh BPN.

Memahami bahwa sertifikat tak sekedar sebagai tanda bukti hak saja, melainkan juga kunci akses terhadap modal, parameter terhadap keberhasilan legalisasi aset (Prona salah satunya) mestinya tak hanya sampai pada bagaimana sertifikat itu tercetak dan terbagikan kepada masyarakat. Parameter sukses itu mestinya juga bagaimana agar sertifikat itu dapat menjadi sarana warga mendapatkan modal perbankan. Lebih jauh lagi juga bagaimana agar dengan modal dari perbankan itu masyarakat menjadi lebih sejahtera.

Di internal BPN, parameter sukses itu sebetulnya sangat mudah diketahui dengan menghitung jumlah sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan dan nilai kredit tersalurkan yang tercantum di dalam hak tanggungan. Dengan membandingkan sertifikat yang telah terbit dan hak tanggungan yang didaftarkan, maka sangat mudah diketahui berapa banyak sertifikat itu telah memberi akses terhadap modal dan berapa banyak uang yang beredar.

Untuk membatasi pengertian, perlu dipahami bahwa sertifikat hak tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (sertipikat), untuk pelunasan utang tertentu.

Ketika masyarakat mengajukan pinjaman ke bank dan menjadikan sertifikat tanahnya sebagai jaminan hutang, maka pihak bank mendaftarkan ke Kantor Pertanahan agar sertifikat tanah debitur tersebut dijadikan jaminan pelunasan hutang. Atas dasar permohonan dan perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan atas nama bank. Sebelum hutang dilunasi maka sertifikat tanah tersebut menjadi haknya bank. Jika pinjaman sudah lunas maka bisa diajukan proses penghapusan hak tanggungan (roya), tetapi jika terjadi gagal bayar maka bank bisa menyita tanah tersebut sebagai ganti kredit yang telah disalurkan.

Fokus Masalah

Masalah yang muncul ternyata jumlah sertifikat tanah yang telah terbit masih jauh lebih kecil dari hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Artinya, masih banyak sertifikat tanah yang hanya disimpan oleh masyarakat dan tidak digunakan untuk mengakses dana perbankan.

Masih perlu penelitian lebih lanjut untuk mengetahui berapa persentase sertifikat yang dijadikan agunan oleh masyarakat ke bank. Tetapi dari data kasar yang diperoleh di beberapa Kantor Pertanahan menunjukkan angka persentase yang bervariasi tetapi relatif masih kecil. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Mukomuko, tempat penulis pernah bertugas, rata-rata perbulan kurang lebih mencapai angka 110sertipikat hak tanggungan (1.320 buah/tahun). Sedangkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lebong, tempat penulis sekarang bertugas, rata-rata per bulan hanya mencapai 15 hak tanggungan (180 buah/tahun). Jumlah ini masih relatif kecil

dibandingkan dengan jumlah total sertipikat di Mukomuko yang mencapai 59.000 sertipikat dan Lebong sekitar 20.000 sertipikat.

Minat masyarakat untuk mengagunkan yang masih rendah sebenarnya menjadi bahan kajian yang menarik. Sebab seringkali masyarakat mengeluhkan ketiadaan modal untuk mengembangkan usaha. Tetapi ketika ternyata ada peluang tidak dimanfaatkan secara optimal.

Variasi yang terjadi antar daerah juga menjadi pertanyaan menarik. Faktor apa saja yang menjadikan suatu tempat menjadi lebih tinggi hak tanggungannya dibandingkan dengan tempat yang lain. Apa saja faktor yang mendorong mereka untuk lebih berani mengakses perbankan dengan menjaminkan sertipikat tanah mereka.

Alternatif Solusi

Upaya untuk meningkatkan jumlah hak tanggungan harus dilakukan dengan memahami bagaimana dunia perbankan bekerja. Dunia perbankan adalah dunia yang butuh likuiditas. Bank adalah lembaga yang butuh uang, bukan tanah.

Meskipun punya tanah dan bersertipikat, masyarakat tidak serta merta harus bisa mengakses modal. Masyarakat harus berpenghasilan relatif rutin untuk mengangsur pinjamannya. Oleh karena itu harus ada usaha yang membuat mereka bisa berpenghasilan rutin.

Masalah penghasilan rutin ini tidak menjadi masalah bagi mereka yang bekerja di sektor formal, seperti di perusahaan swasta besar dan pegawai pemerintah. Tetapi akan menjadi masalah serius bagi mereka yang bekerja di sektor informal, petani dan pekerjaan lain yang tidak bisa terjangkau ketentuan pemerintah.

Sebenarnya yang dibutuhkan oleh perbankan adalah pekerjaan yang ekonomis dan relatif rutin. Tidak harus berupa usaha perdagangan, wirausaha atau industri. Usaha di sektor pertanian pun asal memenuhi kriteria ekonomis bisa mengakses modal perbankan. Apapun usahanya asal labanyabisa melebihi jumlah yang harus dia bayar ke bank atau ada margin keuntungan, layak dibiayai perbankan. Termasuk di bidang pertanian.

Mengingat bahwa sebagian besar masyarakat kita adalah petani atau pekebun dan sebagian besar dari mereka mempunyai tanah, maka kerja agar sertipikat ini menjadi lebih besar mendorong uang beredar di masyarakat harus berfokus kepada mereka. Petani harus bekerja dengan pola yang layak untuk dibiayai perbankan. Mereka harus diarahkan untuk mendapatkan penghasilan lebih besar dari yang mereka harus bayarkan ke bank.

Usaha agar mereka bisa mengakses modal perbankan ini tidak harus dengan mendirikan Bank Tani. Bank yang sudah ada pun menurut penulis cukup untuk bisa menjadi mitra petani. Mereka hanya perlu diarahkan untuk menanam tanaman yang menghasilkan rutin, intensif dan pasar yang jelas.

Menurut penulis, tanaman yang layak untuk diberi kredit oleh bank hanyalah tanaman perkebunan yang bisa memproduksi sepanjang tahun, seperti sawit, karet, kakao dan jeruk. Beberapa tanaman lain mungkin masih perlu dikaji ulang. Sementara untuk tanaman pangan, seperti jagung, kedelai dan padi, adalah jenis tanaman yang sulit dibiayai perbankan. Tanaman pangan rasanya adalah sektor yang tidak ekonomis, tetapi sangat vital, sehingga harus selalu ada subsidi dari pemerintah.

Petani yang hanya menanam tanaman pangan, seperti padi misalnya, sangat sulit dibiayai perbankan karena sifat panennya yang tidak bisa rutin per bulan. Berbeda dengan petani karet yang tiap hari bisa panen dan dapat mengakumulasi penghasilannya per-bulan. Demikian juga petani sawit yang bisa panen tiap bulan.

Kondisi ini jika terjadi dalam jumlah yang besar maka akan memberi dampak yang signifikan terhadap kemampuan masyarakat mengakses perbankan dan meningkatkan kesejahteraannya. Perbedaan jumlah peminjam di bank antar Kabupaten Mukomuko dan Kabupaten Lebong bisa dijelaskan dengan melihat apa yang mereka tanam. Warga Mukomuko banyak yang menanam sawit dan karet, sementara warga Lebong banyak yang menanam padi dan kopi.

Meskipun kopi komoditas perkebunan, tetapi ia mempunyai sifat yang hanya bisa dipanen setahun sekali. Sulit dibiayai perbankan jika hanya diusahakan petani yang hanya panen sekali setahun tanpa usaha lain. Berbeda jika diusahakan dalam skala perusahaan dan perusahaan tersebut terlibat pula dalam pengolahan dan distribusinya.

Petani yang tidak bisa menanam tanaman perkebunan yang layak dibiayai perbankan, maka mereka harus diarahkan ke sektor industri kecil, industri rumah tangga dan wira usaha yang lainnya. Ini juga berlaku bagi mereka yang tinggal di perkotaan, mengingat mereka yang tinggal di kota tidak mungkin atau sulit untuk menanam tanaman perkebunan yang membutuhkan tanah relatif lebih luas.

Jika petani sudah memiliki penghasilan rutin, mereka membutuhkan modal untuk memperbesar dan meningkat jumlah produksi mereka, maka pihak bank pun tanpa diminta akan agresif memberikan kredit. Pemerintah cukup memberikan regulasi yang jelas, mengawasi tata niaga dan menindak jika ada penyimpangan. Tanpa subsidi pun mekanisme pasar akan berjalan. Berbeda halnya jika petani tidak mendapatkan komoditas tanaman yang sesuai. Jangankan kredit bank, subsidi pemerintah pun bisa jadi akan habis tanpa dampak yang jelas.

Kalau bank banyak mengalami kredit macet dan harus menyita tanah yang dijadikan agunan dalam jumlah besar, maka krisis yang terjadi di Amerika Serikat pada tahun 2008 bisa terjadi berulang. Oleh karena itu, masalah agar bagaimana masyarakat bisa mengakses modal di bank ini bukan lagi hanya menjadi tugas BPN saja, melainkan harus melibatkan berbagai pengampu kepentingan.

Lebong (Bengkulu), 24 November 2014

DAFTAR PUSTAKA

Anonim, 2014. Sertifikasi Prona. *<http://www.bpn.go.id/Program-Prioritas/Legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA>*. Diakses tanggal 24 November 2014.

Letezia Tobing. 2014. Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan. *<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>*. Diakses tanggal 24 November 2014.

Muhammad Yunus. 2008. *Menciptakan Dunia Tanpa Kemiskinan: Bagaimana Bisnis Sosial Mengubah Kehidupan Kita*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.