

**JAMINAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN
DALAM RANGKA PENINGKATAN MODAL USAHA MIKRO
DAN KECIL DI KABUPATEN BANTUL PROVINSI DIY.**

**(Studi di Kecamatan Kretek, Kabupaten Bantul,
Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

MUHAMMAD YOGI LAKSAMANA MAULANA
NIM : 07162309/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2011

ABSTRACT

Certificated activities not just issue a certificate of land which has the force of law as evidence of land ownership, but also many benefits to be gained by a certificate of land rights, among others, can be made in increasing access to capital for entrepreneurs Micro and Small (FMD). In order to improve access to capital for micro and small entrepreneurs, conduct cross-sector programs the certificated between the National Land Agency (BPN) in cooperation with the Ministry of the Interior and the Ministry of Cooperatives and Small and Medium Enterprises (SMEs) to implement the land use program which is owned micro certificated and small so that the perpetrators of micro and small businesses can obtain loans from the Bank to raise capital by utilizing the title deed as collateral. To ensure legal certainty of the creditors as creditors of the default debtors.

This research is using to know how the credit mechanism that is not burdened Mortgage in order to increase access to capital for micro and small enterprises in Bantul district, associated with the procedure, cost, and duration of loans, both in financial institutions bank good condition, and non-bank or cooperatives, as well as reasons for not charged in mortgage loan applications. This type of research that will be used in this study is a type of descriptive research with a qualitative approach. The research location is the Village Parangtritis Kretek Bantul. Subjects to be studied is the Cooperative Bank and lives in Kretek sub-district who are creditors or provide credit, including: Bank BRI Kretek, Institute for Business Credit Rural Microfinance (LKM BUKP) and Credit Unions (KSP) Mina Bahari Tourism 45. Techniques of data collection is done by interviews and document studies. Data analysis techniques that used is deskriptif.

The results showed that in getting a loan, the lender has a policy of granting concessions to the debtor by not doing the binding provisions of the Mortgage as contained in Circular Letter Board of Directors of BRI. Form of relief policies contained in the Directors Circular BRI has no provision Mortgage does not charge for a ceiling fan ceiling specified. In addition, the debtor in good faith and family principles favored by the creditors, as well as mutual trust between the two sides makes the lender feel no need to charge the debtor with the binding of Mortgage.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i	
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii	
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii	
MOTTO.....	iv	
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v	
KATA PENGANTAR.....	vii	
INTISARI.....	ix	
ABSTRACT.....	x	
DAFTAR ISI.....	xi	
DAFTAR TABEL.....	xiii	
DAFTAR GAMBAR.....	xiv	
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv	
BAB. I	PENDAHULUAN	
A.	Latar Belakang	1
B.	Perumusan Masalah	13
C.	Batasan Masalah.....	13
D.	Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	14
1.	Tujuan Penelitian.....	14
2.	Manfaat Penelitian.....	14
E.	Kebaruan (Novelty).....	14
BAB. II	TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A.	Tinjauan Pustaka.....	16
1.	Pengertian tentang Hak Tanggungan.....	16
a.	Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	16
b.	Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	17
1)	Pengertian Hak Tanggungan.....	18
2)	Obyek Hak Tanggungan.....	19
3)	Asas-Asas Hak Tanggungan.....	21
4)	Pembebanan Hak Tanggungan.....	24
5)	Peralihan dan Eksekusi Hak Tanggung.....	27
2.	Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit.....	30
3.	Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan.....	33
B.	Kerangka Pemikiran.....	36
BAB. III	METODE PENELITIAN	
A.	Jenis Penelitian	39
B.	Lokasi Penelitian	40
C.	Obyek dan Subyek.....	40
D.	Jenis Data dan Sumber Data.....	41
E.	Teknik Pengumpulan Data.....	42

	F. Teknik Analisis Data.....	43
	G. Sistematika Penulisan.....	44
	H. Jadwal Penelitian.....	46
BAB.IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	
	A. Keadaan Fisik Wilayah Kabupaten Bantul.....	48
	B. Gambaran Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.....	51
	C. Profile Usaha Mikro dan Kecil.....	57
BAB.V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Jaminan Kredit.....	62
	B. Prosedur Pengajuan Kredit.....	65
	1. Prosedur pengajuan Kredit di Bank BRI.....	65
	2. Prosedur pengajuan Kredit di LKM BUKP.....	71
	3. Prosedur pengajuan Kredit di KSP Wisata Mina Bahari 45.....	73
	C. Jangka Waktu atau Lamanya Pengurusan Kredit	74
	1. Di Bank BRI.....	74
	2. Di LKM BUKP.....	76
	3. Di KSP Wisata Mina Bahari 45.....	76
	D. Biaya Pencairan Kredit.....	77
	1. Di Bank BRI.....	77
	2. Di LKM BUKP.....	77
	3. Di KSP Wisata Mina Bahari 45.....	79
	E. Pemberian Hak Tanggungan oleh Notaris/PPAT.....	79
	F. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan.....	82
	G. Surat Edaran Direksi Bank BRI.....	86
	H. Asas Kekeluargaan.....	86
	I. Perkembangan Usaha Mikro dan Kecil.....	90
	J. Analisis Penelitian.....	91
BAB.VI	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	102
	B. Saran.....	103
	DAFTAR PUSTAKA	104
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kinerja perekonomian sering sekali dijadikan tolak ukur sebagai kualitas suatu negara. Ketika negara mempunyai kinerja perekonomian yang kuat dan tangguh maka negara tersebut akan dapat menguasai dunia. Di jaman yang serba membutuhkan modal guna melakukan segala hal ini seluruh negara dituntut untuk mempunyai daya saing dan keunggulan komparatif yang tinggi. Sering kali negara yang lemah perekonomiannya menjadi sasaran empuk penjajahan oleh negara lain yang lebih kuat. Hal ini membuat setiap negara selalu berusaha dan berlomba-lomba untuk meningkatkan kinerja perekonomiannya.

Perekonomian Indonesia akan memiliki fundamental yang kuat apabila ekonomi rakyat dijadikan sebagai pelaku utama yang produktif dan berdaya saing dalam perekonomian nasional. Untuk itu, pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) merupakan bagian penting yang mencerminkan akan kemajuan kesejahteraan rakyat Indonesia guna mendukung penyediaan lapangan kerja yang lebih luas, peningkatan produktivitas, dan peningkatan pendapatan bagi masyarakat miskin.

Sebagai bagian penting dari perekonomian nasional, usaha mikro dan kecil memberikan kontribusi dalam penyerapan tenaga kerja. Akan tetapi keberadaan usaha mikro dan kecil masih dipandang sebelah mata oleh pemerintah, padahal kehadirannya memiliki peran penting dalam mendorong

kebangkitan ekonomi rakyat pasca krisis. Hal ini terbukti pada zaman orde baru, banyak kebijakan yang sangat pro terhadap pengusaha besar. Fakta riilnya yakni sektor UMK merupakan motor penggerak dan penyelamat ekonomi bangsa Indonesia sejak krisis tahun 1997 yang terbukti tangguh dan jauh dari ancaman kebangkrutan dibandingkan industri besar, hanya sektor UMK yang bertahan dari krisis.

Berbagai hasil pelaksanaan kebijakan, program dan kegiatan pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro dan Kecil (UMK), salah satunya adalah peningkatan akses usaha mikro dan kecil ke lembaga keuangan/bank melalui bantuan pengurusan sertipikat tanah kepada usaha mikro kecil. Pembangunan ekonomi rakyat melalui program pemberdayaan UMK menjadi prioritas utama pembangunan ekonomi nasional dalam jangka panjang. UMK merupakan tumpuan rakyat Indonesia dalam kehidupan ekonomi nasional, sehingga perlu diberikan prioritas yang tinggi dalam pembangunan nasional. Artinya perlu disusun suatu rencana pemberdayaan UMK di Indonesia.

Menurut Syukur (2002, dalam Panggabean, 2008: 4), ada beberapa alasan mengapa UMK perlu diberdayakan. Alasan pertama adalah karena masih banyak atau sekurang-kurangnya 92 % UMK belum akses dengan sumber permodalan. Fakta di lapangan menjelaskan bahwa (1) Bank hanya menjangkau 4 juta dari 48 juta bisnis unit UMK pada lebih kurang 10.000 desa dari total desa di Indonesia. (2) jumlah dana perkuatan usaha selama periode 2000-2006 diberikan 10.593 unit Koperasi dengan nilai dukungan perkuatan sebesar Rp 2.41 trilyun atau sebesar Rp 227,7 juta per Koperasi

dinilai belum menjangkau UMK. (3) jumlah perkuatan Usaha Mikro dan kecil melalui lembaga non Koperasi selama periode 2000-2006 diberikan kepada 14.131 unit dengan nilai dukungan perkuatan sebesar Rp 347,5 milyar atau sebesar Rp 24,7 juta per unit lembaga non Koperasi juga masih belum memadai untuk memberdayakan UMK yang ada.

Alasan kedua adalah karena jumlahnya sangat besar. Berdasarkan data BPS (2008) jumlah usaha mikro 50,7 juta (98,90%) dan usaha kecil 520,2 ribu (1,01%) sehingga total UMKM mencapai 51,22 juta unit usaha atau 99,91 % dari seluruh pelaku usaha nasional, sedangkan usaha menengah jumlahnya 39,66 ribu (0,08%) dan usaha besar 4,37 ribu (0,01%). Jika pengusaha UMK tidak diberdayakan menyebabkan kemiskinan makin besar dan menjadi beban seluruh bangsa.

Alasan ketiga jika UMK diberdayakan secara tepat akan menjadi usaha kecil yang kemudian berkembang menjadi usaha menengah dan alasan keempat menurut hasil penelitiannya, umumnya usaha mikro yang mendapat pelayanan keuangan pendapatannya meningkat per- bulan rata-rata 87,34 % dan alasan yang kelima faktor pendanaan menjadi daya dorong bagi usaha mikro untuk naik kelas menjadi usaha kecil dan bahkan bukannya tidak mungkin untuk terus ke usaha menengah. Usaha mikro mempunyai potensi untuk dikembangkan secara cepat.

Dalam Era reformasi yang diharapkan dapat memberikan angin segar bagi pemberdayaan ekonomi rakyat yang sebagian besar dibangun oleh kelompok UMK, pada kenyataannya sampai sekarang ini belum memenuhi

harapan. Sistem perekonomian nasional ternyata belum memberikan kesempatan dan keberpihakan pada kelompok UMK secara maksimal.

Dalam sistem perekonomian yang menggunakan pendekatan pertumbuhan, pemberdayaan UMK sering terlupakan karena sebagian besar UMK bergerak pada bidang-bidang usaha yang produktivitasnya rendah seperti sektor pertanian dan jasa informal. Kondisi struktur dan kebijakan perekonomian nasional yang belum menempatkan UMK dalam posisi yang kuat tidak akan mendukung keberhasilan pembangunan perekonomian nasional, serta sulit untuk terhindarkan dari guncangan perekonomian dunia.

Demikian juga dengan keterbatasan sumberdaya yang dimiliki UMK khususnya modal dan teknologi merupakan kendala klasik yang selama ini dihadapi UMK dalam memperluas kegiatan bisnisnya / usahanya. Sementara peran perbankan/ lembaga keuangan formal lainnya dalam mendukung pemberdayaan UMK masih sangat terbatas dalam pemberian modal. Hal inilah yang menjadi dasar masih rendahnya akses permodalan bagi usaha mikro dan kecil sehingga menjadi kendala utama dalam pengembangan dan pemberdayaan bagi UMK.

Selain keterbatasan untuk memenuhi kebutuhan permodalan, UMK juga masih memiliki keterbatasan dalam pemasaran, kompetensi berusaha yang masih lemah dan kurang memiliki jejaring usaha baik antar UMK dan pengusaha besar untuk mengembangkan usahanya. Karena perkembangan usaha sangat terkait dengan faktor lain yang sangat mempengaruhi faktor ini juga menjadi faktor penentu untuk berkembangnya suatu usaha. Jika hanya

faktor modal yang diatasi sedangkan faktor lain ditinggalkan maka modal tersebut akan kurang bermanfaat bagi UMK.

Dalam rangka mewujudkan tanah untuk keadilan dan kesejahteraan, politik, arah dan kebijakan pertanahan didasarkan pada empat prinsip : (1) pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan melahirkan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, (2) pertanahan harus berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T), (3) pertanahan harus berkontribusi secara nyata dalam menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat, (4) pertanahan harus berkontribusi secara nyata dalam mewujudkan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

Berlandaskan empat prinsip pengelolaan pertanahan tersebut, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional RI (BPN-RI) telah merumuskan 11 agenda prioritas, antara lain mengembangkan dan memperbaharui politik, hukum dan kebijakan pertanahan. Semua ini dibingkai dalam sebuah kebijakan yaitu Reforma Agraria. Reforma Agraria, secara

operasional, didefinisikan sebagai (1) menata kembali sistem politik dan hukum pertanahan berdasarkan pancasila, UUD 1945 dan UUPA, dan didalam implementasinya merupakan (2) proses penyelenggaraan Land reform atau asset reform secara bersama (Reforma Agraria = Land Reform + Access Reform)

Dalam rangka mendukung peningkatan pendapatan masyarakat yang berpendapatan rendah, pemberdayaan UMK utamanya difokuskan untuk mendorong pertumbuhan yang berpihak pada rakyat, Oleh sebab itu tidak salah, kalau dalam pemberdayaan masyarakat di bidang ekonomi, pemecahan dalam aspek modal ini penting dan memang harus dilakukan. Dalam hal ini, tanah selain sebagai komoditas, juga dapat dimanfaatkan untuk dijadikan akses modal, dengan syarat tanah tersebut harus memiliki suatu hak atas tanah yang dibuktikan dengan adanya tanda bukti hak yang memiliki kekuatan hukum (sertipikat), yang dapat diagunkan sebagai jaminan kredit, sehingga dapat digunakan untuk mengembangkan usahanya. Dengan kata lain salah satu upaya pemberdayaan bagi UMK dalam rangka peningkatan akses permodalan adalah melalui kegiatan pensertipikatan hak atas tanah.

Pentingnya sertipikat hak atas tanah bagi UMK adalah sebagai jaminan kredit untuk memperoleh pinjaman uang di bank guna menambah permodalan bagi pelaku usaha mikro dan kecil. Pada dasarnya pinjaman tersebut dipergunakan untuk mengembangkan usaha, misalnya untuk peningkatan produktivitas usaha mikro dan kecil, sehingga diharapkan pendapatan usaha tersebut dapat meningkat.

Berdasarkan hal diatas, pemerintah berupaya untuk lebih mempercepat pengembangan sektor riil dan pemberdayaan usaha mikro dan kecil guna meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2007 dengan menetapkan Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil. Yang kemudian dituangkan dalam Kesepakatan Bersama antara Menteri Negara Koperasi dan Usaha kecil dan Menengah, Menteri dalam negeri dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 01/SKB/M.KUKM/VII/2007 dan Nomor 5-SKB-BPN.RI-2007 tentang Percepatan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan.

Kemudian ditindaklanjuti oleh kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan dikeluarkan 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 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan 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.

Selain itu, sejak tahun 2008 juga telah disahkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro dan Kecil. Kondisi ini semakin

memperkokoh kedudukan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) yang bertujuan menumbuhkan dan mengembangkan usahanya dalam rangka membangun perekonomian nasional berdasarkan demokrasi ekonomi yang berkeadilan. meningkatkan kemampuan dan peran serta kelembagaan UMK dalam perekonomian nasional.

Kondisi Kabupaten Bantul yang terletak di bagian selatan Kota Yogyakarta dan mencakup 15,9% luas Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), selain memiliki lahan pertanian yang luas, Kabupaten Bantul juga memiliki beragam sentra industri mikro dan kecil yang dominan mendukung citra DIY sebagai salah satu tempat kunjungan wisata di tanah air. Fakta ini sangat dipahami, mengingat Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bantul dari sektor pariwisata pada tahun 2000 tercatat sebesar 1,8 milyar rupiah dan hampir mendekati 5 milyar rupiah pada tahun 2004. Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara maupun domestic terus meningkat setiap tahun. Pada tahun 2004, jumlah kunjungan wisatawan mancanegara mencapai 2726 pengunjung/bulan dan wisatawan domestic sebanyak 134.100 pengunjung/bulan (Dinas Pariwisata Kabupaten Bantul 2004). Data Pariwisata ini cukup menegaskan bahwa sentra-sentra industri kecil kerajinan di Kabupaten Bantul sangat mendukung sektor pariwisata setempat.

Statistik yang dikeluarkan Dinas Perindustrian, Perdagangan, dan Koperasi Kabupaten Bantul tahun 2004 menunjukkan setidaknya ada 73 sentra industri kecil yang tersebar di seluruh Kabupaten Bantul. Sentra-sentra tersebut meliputi sentra industri makanan/minuman sebanyak 25 sentra dan

sentra kerajinan sebanyak 48 sentra. Keterampilan yang dimiliki oleh para pelaku usaha mikro dan kecil di wilayah ini merupakan keterampilan yang diturunkan secara turun temurun. Ragam industri kecil tersebut meliputi industri genteng dan bahan dari semen, aksesoris/perhiasan, industri berbahan kulit, tatah sungging, batik, songket, border, industri logam / pandai besi, industri berbahan kayu bambu dan *meubelair/furniture*.

Berdasarkan ketentuan dan kondisi tersebut, sejak tahun 2004 Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah melakukan pensertipikatan tanah bagi pengusaha UMK yang bekerja sama dengan Bank BRI, dan Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi (Disperindagkop) Kabupaten Bantul. Kenyataannya, kegiatan Program Pensertipikatan Tanah Usaha Mikro dan Kecil guna peningkatan akses permodalan di Kabupaten Bantul, masih mengalami berbagai kendala dan tidak sesuai sebagaimana yang diharapkan. Permasalahan itu salah satunya terjadi pada kegiatan pasca sertipikat, yakni setelah masyarakat menerima sertipikat tersebut, hanya sebagian kecil saja masyarakat yang mengajukan jaminan kredit untuk peningkatan modal usahanya. Hal ini disinyalir disebabkan oleh adanya beberapa peserta yang mengikuti program ini yang notabene adalah bukan merupakan Pengusaha Mikro Kecil (PMK). Masyarakat tersebut tertarik untuk mengikuti program ini dikarenakan dapat mensertipikatkan tanahnya secara gratis.

Dalam proses seleksi calon peserta BPN bekerjasama dengan Disperindagkop dan Bank BRI. Calon peserta yang diusulkan oleh pihak Bank

BRI merupakan para debitur yang memiliki kredit di Bank BRI. Kondisi inilah yang kemudian dimanfaatkan oleh masyarakat yang bukan PMK tadi untuk mengikuti program pensertipikat tersebut, yakni dengan cara melakukan pinjaman ke Bank BRI hanya sebagai prasyarat, sehingga mereka memiliki kesempatan untuk menjadi calon peserta program ini. Oleh karena itu tidak mengherankan apabila masyarakat tersebut tidak menjaminkan sertipikatnya untuk peningkatan modal usaha mereka pasca kegiatan sertifikasi.

Guna peningkatan modal usaha pasca sertifikasi, PMK peserta program tersebut selanjutnya mengajukan kredit kepada lembaga perbankan, baik melalui bank maupun melalui Koperasi atau lembaga keuangan/perbankan lainnya. Adanya hubungan pinjam-meminjam tersebut diawali dengan pembuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.

Agunan atau jaminan merupakan suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan kredit. Kredit yang diberikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindari risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah (debitur). Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta

kepada calon nasabah agar memberikan jaminan suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Benda/barang yang dijadikan jaminan utang dalam pengajuan kredit oleh PMK yaitu berupa Sertipikat Hak Milik (SHM).

Dalam proses pengajuan kredit tersebut, guna memberikan jaminan kepastian hukum, maka dibuatlah perjanjian kredit yang memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis untuk mengikat para pihak dalam memenuhi kewajibannya. Seperti kita ketahui, dalam perjanjian pinjam-meminjam tersebut ada kalanya salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian sesuai dengan yang disepakati bersama. Oleh karena itu perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis tersebut akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 25 UUPA, Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pengaturan tentang Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah, atau yang biasa dikenal dengan nama Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Mengacu pada UUHT, khususnya pasal 10 dan 12 mengenai tata cara pemberian serta pendaftaran Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan/atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SMKHT) yang

dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT juga disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Memperhatikan pasal 20 UUHT mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yang mana Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) merupakan langkah dari pendaftaran obyek jaminan adalah sangat berpengaruh pada kepemilikan hak eksekutorial yang dimiliki oleh kreditur untuk mengeksekusi obyek jaminan ketika debitur melakukan wanprestasi.

Suatu obyek jaminan yang telah didaftarkan akan mempunyai akibat hukum apabila terjadi wanprestasi. Oleh karena itu masing-masing pihak mempunyai perlindungan hukum jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi karena tidak menjalankan hak dan kewajibannya seperti yang telah disepakati dalam perjanjian. Pendaftaran Hak Tanggungan pada suatu obyek jaminan adalah merupakan syarat untuk menguatkan pelaksanaan eksekusi, karena suatu obyek jaminan dengan Hak Tanggungan yang didaftarkan untuk dibuat Sertipikat Hak Tanggungan adalah mempunyai hak eksekutorial yang mempunyai kekuatan bagi kreditur untuk mengeksekusi obyek jaminan apabila debitur ingkar janji atau wanprestasi. Akan tetapi pada kenyataannya, hampir sebagian besar pengajuan kredit dengan sertipikat yang dilakukan oleh para peserta program sertifikasi UMK tidak dibebani Hak Tanggungan yang diproses dalam bentuk APHT atau Sertipikat Hak Tanggungan (SHT).

Dengan adanya permasalahan tersebut penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “JAMINAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN DALAM RANGKA PENINGKATAN MODAL USAHA MIKRO DAN KECIL DI KABUPATEN BANTUL PROVINSI DIY”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

Bagaimana mekanisme penjaminan kredit yang tidak dibebani Hak Tanggungan dalam rangka peningkatan modal Usaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Bantul?

C. Batasan Masalah

Keterbatasan akan waktu dan tempat maka penulis membatasi penelitian pada kondisi sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan diri untuk meneliti proses pengajuan kredit dengan menggunakan Hak Tanggungan berupa jaminan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Pengusaha Mikro dan Kecil (PMK) Peserta kegiatan sertifikasi Usaha Mikro dan Kecil (UMK) Tahun 2010 di Kabupaten Bantul.
2. Lokasi Penelitian difokuskan pada Desa Parangtritis dari 12 Desa yang menjadi target lokasi kegiatan sertifikasi UMK tahun 2010 di Kabupaten Bantul.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian :

Untuk mengetahui mekanisme pengajuan kredit serta sebab alasan tidak dibebankannya Hak Tanggungan terhadap jaminan kredit berupa Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Pelaku UMK dalam rangka peningkatan modal usaha di Kabupaten Bantul.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan, dan masalah-masalah yang muncul dalam pendaftaran Hak Tanggungan serta penyelesaiannya.

E. Kebaruan (*Novelty*)

Kebaruan atau *novelty* ini dimaksudkan untuk mengetahui perbedaan penelitian yang akan diadakan dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya sehingga dapat dihindari penjiplakan karya orang lain. Dalam penelitian ini, penulis mengambil contoh 3 (tiga) penelitian yang telah dilaksanakan sebelumnya. Penelitian yang dilakukan umumnya mengenai pelaksanaan sertipikasi hak atas tanah. Sedangkan dalam penelitian ini, peneliti mengkaji mengenai kegiatan pasca sertipikasi hak atas tanah tersebut, yaitu tentang pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam rangka Jaminan kredit dengan sertipikat tanah guna peningkatan modal usaha para pelaku UMK. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 1

PERBANDINGAN PENELITIAN TERDAHULU DENGAN SAAT INI

No	Nama Peneliti (Tahun)	Judul Penelitian	Masalah yang diteliti
1.	Primanda Jayadi (2006)	Pelaksanaan pensertipikatan tanah melalui program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah ditinjau dari aspek operasional, pembiayaan, jangka waktu dan tanggapan peserta 2. Kendala dalam rangka pelaksanaan pensertipikatan ditinjau dari aspek operasional, biaya dan waktu.
2.	Eko Windarko (2008)	Pensertipikatan tanah dalam rangka penguatan permodalan bagi pengusaha mikro dan kecil (Studi di Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Respon anggota pengusaha mikro dan kecil sebagai peserta program dalam rangka peningkatan akses permodalan 2. Kendala dalam rangka pelaksanaan pensertipikatan ditinjau dari aspek operasional, waktu dan biaya.
3.	Muhammad Misyurahwanto (2009)	Pensertipikatan tanah guna peningkatan akses permodalan bagi usaha mikro dan kecil di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pelaksanaan pensertipikatan tanah dalam rangka peningkatan akses permodalan bagi usaha mikro dan kecil di Kabupaten Kebumen. 2. Apakah dengan adanya program pensertipikatan tanah dapat meningkatkan akses permodalan.
4.	Muhammad Yogi Laksamana Maulana (2011)	Jaminan Kredit Dengan Hak Tanggungan Dalam Rangka Peningkatan Modal Usaha Mikro Dan Kecil Di Kabupaten Bantul Provinsi DIY	Mekanisme penjaminan kredit yang tidak dibebani Hak Tanggungan dalam rangka peningkatan modal usaha mikro dan Kecil di Kabupaten Bantul

Sumber. Pengolahan Skripsi STPN 2006-2009

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Alasan utama tidak dibebankannya Hak Tanggungan dalam pengajuan kredit dalam rangka peningkatan modal UMK adalah adanya kelonggaran kebijakan dari pihak kreditur sebagaimana tertuang dalam ketentuan Surat Edaran Direksi BRI dalam rangka memberikan pengurangan beban biaya kepada calon debitur. Ketentuan ini dimaksudkan agar plafon yang telah difasilitasi oleh pemerintah untuk para pengusaha UMK, dapat terserap secara maksimal. Oleh karena itulah diberlakukan ketentuan khusus yang mengesampingkan ketentuan umum dalam rangka menggerakkan roda perekonomian guna pengentasan kemiskinan, dengan pertimbangan menghindari *high cost* dan dengan logika asas preferensi, yakni *Lex specialis derogate lege generali*.
2. Adanya Asas Kekeluargaan yang diutamakan oleh pihak kreditur dan debitur, serta adanya itikad baik pihak debitur, sehingga kreditur merasa tidak perlu membebankan debitur dengan pengikatan Hak Tanggungan.

B. Saran

1. Diharapkan kreditur mampu memberikan motivasi serta pembinaan usaha terhadap para pengusaha PMK agar mampu mengembangkan usahanya menjadi lebih berdaya, serta dapat memaksimalkan terserapnya plafon kredit bagi UMK secara efektif, yang diharapkan nantinya UMK tersebut mampu berkembang menjadi usaha menengah dan usaha besar.
2. Diharapkan kreditur dapat memberikan kredit tanpa agunan kepada calon debitur dan keduanya saling menjaga kepercayaan satu sama lain dengan mengedepankan asas kekeluargaan, sehingga antara pihak kreditur dan debitur dapat saling percaya guna menghindari terjadinya wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. (1997). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, (2009). *Petunjuk Teknis Pemberdayaan Masyarakat Bidang Pertanahan Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota*, (tidak dipublikasikan). Jakarta.
- BPS, (2008). *Perhitungan Kinerja UMK Ditinjau dari Aspek Kontribusi Terhadap Berbagai Indikator Makro Ekonomi Serta Survey Kebutuhan Bahan Bakar Minyak (BBM) UKM*. Jakarta
- Chamber, Robert. (1995), *Poverty and Livelihood: Whose Reality Counts*, Discussion Paper 347, Brighton: Institute of Development Studies.
- Friedman, (1992) John, *Empowerment: The Politics of Alternative Development*. Cambridge: Blackwell.
- Harsono, Boedi. (2004). *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke 16. Edisi 2004. Djambatan, Jakarta.
- Hasan, Djuhaendah. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain Yang melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Haryadi, Dedi. dkk. (1998), *Tahap Perkembangan Usaha Kecil, Dinamika Dan Peta Potensi Pertumbuhan*, Akatiga, Bandung
- Ibrahim, Johannes, (2004), *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT.Refika Aditama, Bandung
- Kartasmita, Ginandjar, (1996). *Ekonomi Rakyat: Memadukan Pertumbuhan dan Pemerataan*; Jakarta: CIDES.
- Moeljarto, Vidhyandika , (1996). "Pemberdayaan Kelompok Miskin Melalui Program IDT" dalam Onny S. Prijono dan A.M.W Pranarka (eds). *Pemberdayaan : Konsep, Kebijakan dan Implementasi*, CSIS, Jakarta, hal.131-155

- Moleong, Lexi J, (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Murbyarto. (1995), *Strategi Pembangunan ekonomi yang berkeadilan*, Aditya Media, Yogyakarta.
- Nugroho, Aristiono. (2006). “Teknik Pembuatan Proposal, Skripsi, dan Thesis, Empowerment Of Society Institute”, Yogyakarta
- Panggabean, Riana. (2008). Dampak Pemberdayaan UMKM dan Koperasi Melalui Program Pembiayaan Produktif Koperasi dan Usaha Mikro (P3KUM) Bagi Anggota Koperasi (Studi Kasus di Kabupaten Brebes), Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2010), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, STPN, Yogyakarta.
- Sudrajat, Sutardja (1997). *Pemberian Pendaftaran dan Peralihan serta Hapusnya Hak Tanggungan*, FH USU, Medan.
- Tjandraningsih, Indrasari, (1996). “Beberapa Catatan Pemberdayaan Buruh Anak” dalam *Surya Mulandar :Dehumanisasi Anak Marginal, Berbagai Pengalaman Pemberdayaan*. Kerjasama Yayasan Akatiga di Gugus Analisis, hal 3, Bandung.

PERATURAN-PERATURAN

- Undang-Undang UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, , LN No. 104, TLN. No. 2043. (http://www.wg-tenure.org/file/Peraturan_Perundangan/UU_5_1960.pdf, diakses 28 Desember 2010)
- Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah. (http://regulasi.kemenpera.go.id/upload/7_UU%20No%204%20Tahun%201996.pdf, diakses 28 Desember 2010)
- Undang-Undang nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. (<http://hukum.jogjakota.go.id/upload/UU%20No.20-2008.pdf>, diakses 28 Desember 2010)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (<http://www.bpkp.go.id/unit/hukum/pp/1997/024-97.pdf>, diakses 28 Desember 2010)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (<http://www.ndaru.net/wp-content/uploads/peraturan-pemerintah-nomor-37-tahun-1998-ttg-peraturan-jabatan-pejabat-pembuat-akta-tanah.pdf>, diakses 28 Desember 2010)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional. (<http://www.presidentri.go.id/DokumenUU.php/178.pdf>, diakses 28 Desember 2010)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (<http://www.landpolicy.or.id/document.php/document/article/210/78/>, diakses 28 Desember 2010)

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2007 tentang Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. (<http://007umkm.files.wordpress.com/2008/07/inpres-no6-071.pdf>, diakses 28 Desember 2010)

Kesepakatan Bersama antara Menteri Negara Koperasi dan Usaha kecil dan Menengah, Menteri dalam negeri dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 01/SKB/M.KUKM/VII/2007 dan Nomor 5-SKB-BPN.RI-2007 tentang Percepatan Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan. (http://www.depkop.go.id/index.php?option=com_phocadownload&view=sections&Itemid=93, diakses tgl 15 Desember 2011)

Keputusan bersama menteri keuangan menteri dalam negeri menteri negara Koperasi dan usaha kecil menengah gubernur bank indonesia Nomor: 351.1/kmk.010/2009, Nomor: 900-639a tahun 2009, Nomor: 01/skb/m.kukm/ix/2009, Nomor: 11/43a/kep.gbi/2009 Tentang Strategi pengembangan lembaga keuangan mikro. (http://www.smecda.com/Files/infosmecda/uu_permen/PERMEN/07_10_SKB_LKM_7sept_2009.pdf, diakses 15 Desember 2011).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan. (<http://www.ndaru.net/wp-content/uploads/peraturan-kepala>

[bpn-nomor-3-tahun-2008-ttg-juknis-program-pemberdayaan-usaha-mikro-dan-kecil-lewat-sertifikasi.pdf](#), diakses 28 Desember 2010)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2008 tentang Petunjuk teknis Program Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk Peningkatan Akses Permodalan. (http://www.ndaru.net/wp-content/uploads-2010-07/PERKBPN_12_2008.pdf, diakses 28 Desember 2010)

Surat Edaran Direksi Bank BRI NOSE S.8-DIR/ADK/2004 tentang Agunan Kredit.

Surat Edaran Direksi Bank BRI NOSE S.18-DIR/ADK/04/2006 tentang Pelayanan Kupedes s/d Rp.100 juta (untuk Non Golbertap).

Surat Edaran Direksi Bank BRI NOSE S.18a-DIR/ADK.04/2006 tentang Revisi atas ketentuan Pelayanan Kupedes s/d Rp.200 juta (untuk Non Golbertap).

BROWSING INTERNET

Ahdiah, Indah. 2004. “Dampak Program Yayasan Damandiri Terhadap Pemenuhan Pendidikan Anak” (<http://www.damandiri.or.id/file/indahunairbab2.pdf>, diakses 20 Januari 2011)

Bahan Kuliah PPS SP ITB. “Konsepsi Pemberdayaan Masyarakat”. (<http://suniscome.50webs.com/data/download/005%20Konsepsi%20Pemberdayaan.pdf>, diakses 20 Januari 2011)

Hutomo, Mardi Yatmo. 2002. ”Pemberdayaan Masyarakat dalam Bidang Ekonomi: Tinjauan Teoritik dan Implementasi”. (www.bappenas.go.id/get-file-server/node/8630/, diakses 15 Januari 2011)

Kartasmita, Ginandjar, 1997. “Pemberdayaan masyarakat: Konsep pembangunan yang berakar pada masyarakat”. (<http://www.ginandjar.com/public/09PemberdayaanMasyarakat.pdf>, diakses 28 Desember 2010)