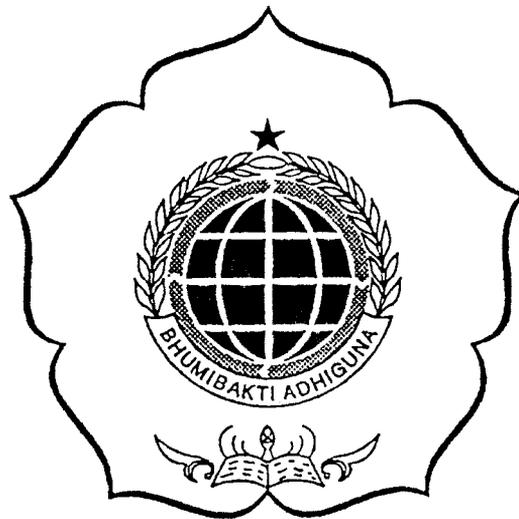


**PELAKSANAAN PEMBERIAN DAN PENDAFTARAN
HAK TANGGUNGAN
DALAM KAITANNYA DENGAN BISNIS PROPERTI
DI KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

WAHYUDI IRMAWAN

NIM : 9651136

INTISARI

Keperluan-keperluan yang timbul dalam kehidupan ekonomi masyarakat yang terus berkembang memerlukan sarana hukum yang pasti, tidak terkecuali pula terhadap bisnis properti. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah merupakan lembaga hak jaminan yang kuat, dimana mampu memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan secara seimbang.

Sejak lahirnya hingga bulan September 2000 di wilayah Kabupaten Sleman telah dilaksanakan Undang-undang ini. Permasalahan yang akan diteliti adalah melihat apakah pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut berkaitan dengan bisnis properti, dimana wilayah kabupaten Sleman selama ini cukup berkembang usaha-usaha di bidang tersebut karena adanya beberapa faktor yang ikut mendukungnya..

Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan untuk mengetahui keterkaitan Hak Tanggungan terhadap bisnis properti serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Sedangkan dalam keperluan ini ada 4 (empat) pihak yang terkait yaitu Kantor Pertanahan, Notaris/PPAT, bank serta pengembang.

Data yang dikumpulkan berupa data primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui studi dokumentasi serta wawancara bebas, sedangkan analisisnya berupa uraian.

Berdasarkan data yang diperoleh, dibuatlah analisis sebagai berikut :

- Pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Sleman secara umum telah memenuhi ketentuan peraturan yang berlaku, serta tidak ada kendala yang cukup berarti di dalam pelayanannya.
- Dari jumlah pengembang yang telah mendaftarkan sertipikat HGB induknya ternyata tidak didaftarkan pembebanan Hak Tanggungan.
- Jumlah Hak Tanggungan yang ada di kantor Pertanahan Kabupaten Sleman meliputi subyek perorangan dan badan hukum yang bukan pengembang. Walaupun terjadi peningkatan dibandingkan dengan ketika memakai hipotik, tetapi tidak demikian halnya dari sisi pengembang.
- Walaupun UU Hak Tanggungan telah mengisyaratkan pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan terutama demi kepastian hukum dan ketertiban administrasi pertanahan, akan tetapi antar pihak pengembang dan bank selama ini masih belum melaksanakan sesuai yang diharapkan.
- Alasan utama yang disampaikan adalah karena waktu yang lama dan biaya yang besar, sementara pengembang ingin secepatnya dapat mencairkan dana kredit konstruksinya dari bank.
- Kedua tujuan UU Hak Tanggungan di atas akan menjadi resiko apabila tidak dipenuhi kaitannya dengan kredit dalam bisnis properti.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| INTISARI..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | vii |
| DAFTAR TABEL..... | x |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xi |
| BAB I. PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Permasalahan..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 5 |
| C. Pembatasan Masalah..... | 6 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... | 6 |
| 1. Tujuan Penelitian..... | 6 |
| 2. Kegunaan Penelitian..... | 7 |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN..... | 8 |
| A. Tinjauan Pustaka..... | 8 |
| B. Kerangka Pemikiran..... | 20 |

| | | |
|----------|--|----|
| BAB III. | METODE PENELITIAN..... | 25 |
| | A. Lokasi Penelitian..... | 25 |
| | B. Jenis dan Sumber Data..... | 26 |
| | C. Populasi dan Sampel..... | 27 |
| | D. Teknik Pengumpulan Data..... | 27 |
| | E. Teknik Analisa Data..... | 28 |
| BAB IV. | GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN..... | 30 |
| | A. Lokasi dan Administrasi..... | 30 |
| | 1. Lokasi..... | 30 |
| | 2. Administrasi..... | 30 |
| | B. Keadaan Fisik Tanah..... | 32 |
| | C. Penduduk dan Sosial Ekonomi..... | 33 |
| | D. Penguasaan Tanah..... | 35 |
| | E. Penggunaan Tanah..... | 36 |
| | F. Kondisi dan Potensi Kantor Pertanahan..... | 38 |
| | G. Jumlah Notaris/PPAT di Wilayah Kabupaten Sleman..... | 40 |
| BAB V. | PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA PENELITIAN..... | 41 |
| | A. Pelaksanaan UU No. 4 Tahun 1996 di Kabupaten Sleman..... | 41 |
| | B. Pemberian Kredit dari Bank Untuk Pembiayaan Bisnis Properti..... | 41 |
| | C. Pemberian Hak Tanggungan..... | 42 |

| | |
|---|----|
| E. Kaitan Hak Tanggungan dengan Bisnis Properti di Kabupaten Sleman..... | 62 |
| F. Kendala yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan | 64 |
| BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN..... | 69 |
| A. Kesimpulan..... | 69 |
| B. Saran..... | 71 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah adalah sumberdaya alam dasar yang mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia. Pengertian tanah dapat berupa materi, faktor produksi maupun sebagai ruang. Apapun pengertian yang dipakai tanah adalah benda ekonomi yang senantiasa terkait dengan berbagai aspek lainnya, seperti politik, sosial budaya, dan sebagainya.

Tanah merupakan salah satu benda yang dapat dijadikan jaminan utang. Agunan / jaminan mempunyai kedudukan yang penting di dalam masalah perkreditan. Penyediaan sarana hukum bagi keperluan-keperluan yang timbul dalam kehidupan ekonomi masyarakat yang terus berkembang sangat diperlukan, yakni berupa lembaga jaminan kredit yang kuat.

Untuk mewujudkan sarana hukum bagi jaminan kredit di atas, terbitlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) pada tanggal 9 April 1996.

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan amanat dari Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Amanat tersebut baru terlaksana setelah 36 tahun lamanya. Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan Credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut. (Sjahdeini, S. Remy, 1996 : 2).

Masyarakat yang memerlukan biaya dalam kegiatan usahanya seringkali mempergunakan fasilitas kredit untuk kepentingannya. Salah satu bentuk pinjaman/kredit kepada bank adalah dengan lembaga hak tanggungan. Khususnya mengenai bisnis properti/ pembangunan perumahan juga tidak terkecuali dapat memanfaatkan fasilitas tersebut untuk mengembangkan usahanya.

Ketentuan yang diciptakan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diperkuat lagi dengan lahirnya dua Peraturan Pemerintah (PP). Pertama, PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Kedua, PP Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing

tertentu di Indonesia. Dengan demikian, antara Undang-Undang Hak Tanggungan dan kedua PP yang diterbitkan belakangan, tampak saling mendukung dan saling melengkapi.

Sebagaimana kita maklumi, rumah bukan lagi semata-mata sebagai tempat hunian. Di samping fungsi sosialnya, rumah juga memiliki fungsi ekonomi karena kepemilikan atas rumah merupakan suatu bentuk investasi dan sebagai barang modal karena dapat diagunkan atau dibebani Hak Tanggungan.

Berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal sebagai akibat bertambahnya kepadatan penduduk, dapat menjadikan suatu dorongan usaha di bidang bisnis properti. Investasi yang relatif besar jumlahnya dapat diberikan melalui perjanjian kredit dengan jaminan tanah kepada bank.

Selain untuk menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, kaitannya dengan masalah investasi melalui pembebanan Hak Tanggungan di atas, kiranya telah diupayakan agar diperoleh suatu keseimbangan dalam memperhatikan kepentingan, hak dan kewajiban kreditor, debitor maupun pihak ketiga yang terlibat di dalamnya. Dengan demikian diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh

- a. Pengukuran dan pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagai peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA lahirlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya dalam peraturan tersebut ditegaskan pada Pasal 4 ayat (3) sebagai berikut :

Untuk tercapainya tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar .

Hal ini berarti bahwa pembebanan Hak Tanggungan juga harus didaftarkan.

Ketentuan Umum, Bab I, Pasal 1, ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyebutkan :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam Penjelasan Umum angka 12, Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur mengenai obyek Hak Tanggungan, pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, tata cara pembebanan, peralihan dan hapusnya

Di satu pihak telah terbit Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 yang mengatur Hak Tanggungan, di pihak lain ada pihak perusahaan pembangunan perumahan yang dapat memanfaatkan fasilitas kredit bank. Kedua hal ini akan diteliti di lapangan, dengan mengambil judul :

PELAKSANAAN PEMBERIAN DAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DALAM KAITANNYA DENGAN BISNIS PROPERTI DI KABUPATEN SLEMAN.

B. Perumusan Masalah

Dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, tentu akan memberikan berbagai implikasi dan pengaruh di dalam pelaksanaannya, dan terkait didalamnya antara lain pengaruh terhadap bidang pembangunan kompleks perumahan dan permukiman.. Berbagai kebijaksanaan dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dapat memiliki efek yang luas ketika diterapkan. Dalam hal ini akan dirasakan oleh semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan Hak Tanggungan yaitu antara lain pengembang, konsumen properti, lembaga perbankan, Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan maupun pihak ketiga. Untuk mengetahui lebih mendalam mengenai hal tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan untuk kepentingan pembiayaan bisnis properti menurut UUHT di

2. Kendala-kendala apakah yang timbul dalam pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dalam kaitannya dengan kelancaran bisnis properti ?

C. Pembatasan Masalah

Mengingat waktu dan biaya serta kemampuan penulis yang terbatas, maka perlu dibatasi permasalahan yang akan diteliti yaitu :

1. Prosedur pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan dengan obyek hak atas tanah yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, dalam hal ini adalah atas nama pengembang yang ada di Kabupaten Sleman.
2. Pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan yang akan diteliti meliputi kurun waktu sejak lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan sampai dengan bulan September tahun 2000.
3. Dalam mengamati kendala yang terjadi akan dipilih yang berkaitan langsung dengan masalah pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kepentingan bisnis properti di Kabupaten Sleman.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui lebih jelas mengenai praktek pelaksanaan Hak Tanggungan dalam penyaluran dana bagi bisnis properti di Kabupaten Sleman.
- b. Untuk memberikan gambaran mengenai pengaruh-pengaruh yang ada dalam pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan bagi pihak terkait sehubungan dengan kelancaran bisnis properti di Kabupaten Sleman.
- c. Untuk menemukan dan menginventarisasi kendala-kendala yang ada dalam praktek pelaksanaan Hak Tanggungan di bidang bisnis properti di Kabupaten Sleman dan upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasinya.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan diadakannya penelitian ini adalah untuk memberikan sumbangan pemikiran secara nyata kepada semua pihak yang terkait di bidang ini, khususnya di Kabupaten Sleman serta untuk daerah lain pada umumnya mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan yang formal, khususnya dalam hal investasi bisnis properti. Selanjutnya agar dapat mengatasi berbagai masalah yang ada serta mengupayakan cara penanganannya. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan dan bahan evaluasi atas pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan selama ini, untuk keperluan sekarang dan yang akan datang.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan di muka, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Sleman sudah berjalan sejak diberlakukannya Undang-Undang tersebut, tepatnya mulai bulan Juni 1996. Prosedur dan persyaratan yang ada sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
2. Jumlah sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman pada periode bulan Juni 1996 sampai dengan bulan September 2000 adalah sebanyak 3884 buah sertipikat (lihat tabel 9). Ada perbedaan yang menyolok dalam jumlah sertipikat Hak Tanggungan pada tahun 1996. Hal tersebut disebabkan pada awal lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan telah diadakan ketentuan batas waktu penyelesaian SKMH (model Hipotik) harus tuntas dikonversikan menjadi Hak Tanggungan.
3. Walaupun Undang-Undang Hak Tanggungan sudah memberikan berbagai kebijaksanaan baru yang mendukung perkreditan dengan jaminan hak atas tanah, akan tetapi sampai saat ini belum banyak dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya oleh pengembang maupun bank. Hal ini dibuktikan dengan

4. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Undang-Undang No 4/1996 bagi pihak Kantor Pertanahan, Notaris, pengembang dan bank menunjukkan bahwa tidak ada kendala yang cukup berarti. Namun bisa disebutkan beberapa hal sebagai berikut :
 - a. Kerjasama dan koordinasi antara Kantor Pertanahan, PPAT, bank dan pengembang kurang terjalin baik dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan.
 - b. Pembatasan waktu dari SKMHT, pengiriman APHT serta pendaftaran Hak Tanggungan memerlukan kesiapan dan profesionalisme yang tinggi dari semua pihak yang terlibat di dalamnya agar mampu menjamin kelancaran pelaksanaan administrasinya.
 - c. Pelayanan Bank dalam merealisasikan KPR untuk konsumen properti harus menunggu sertifikat dan IMB dari obyek yang menjadi agunan tersebut ada.
5. Pelaksanaan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan memberi dukungan yang positif dalam penyaluran dana bisnis properti di Kabupaten Sleman terutama dari segi efektifitas waktu dan kepastian dalam prosedur serta jaminan kepastian hukum yang seimbang bagi semua pihak. Apalagi melihat sisi-sisi strategis dari lokasi dan potensi Kabupaten Sleman di mana pengembangan wilayah Yogyakarta saat ini adalah ke arah barat dan utara, dengan penambahan penduduk serta faktor kota wisata dan kota pendidikan.

B. Saran

1. Peningkatan koordinasi bersama antar pihak yang terlibat dalam pelaksanaan Hak Tanggungan, khususnya dalam mendukung bisnis properti.
2. Sebaiknya pihak bank maupun pelaku bisnis properti tidak mengabaikan arti pentingnya Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan perkreditan yang aman dan sehat, di samping mendukung terlaksananya tertib administrasi pertanahan.
3. Sosialisasi UUHT bagi seluruh pihak yang memerlukan agar pelaksanaannya tidak menyimpang dari ketentuan dan menjamin kepastian hukum serta demi tertibnya administrasi pertanahan dan menghindari resiko-resikonya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. Pedoman Penulisan Skripsi. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta : 1996.
- Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek. PT. Rineka Cipta, Jakarta : 1998.
- Badruzaman, Mariam Darus. Perjanjian Kredit Bank. Penerbit Alumni, Bandung : 1983.
- Harsono, Soni. Sambutan dalam Seminar Nasional tentang Undang-undang Hak Tanggungan. Bandung : 1996.
- Hidayat, Mohamad S. Masalah Pemecahan Sertipikat Dalam Kerangka UUHT. Properti Group, Jakarta : 1996.
- Lembaga Kajian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum USU-Medan: Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan. PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996.
- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi.. Hak Jaminan Atas Tanah. Liberty, Yogyakarta ; 1981.
- Muljono, Eugenia Liliawati, SH, CN. Susunan Dalam Satu Naskah dari UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998. Harvarindo, Jakarta: 1999.
- Nawawi, Hadari. Metoda Penelitian Bidang Sosial. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta : 1991.
- Ps., Djarwanto, . Petunjuk Teknis Penyusunan Skripsi. BPF, Yogyakarta : 1995.
- Rahman, Hasanuddin. Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung : 1998.
- Sjahdeini, S. Remy, . Hak Tanggungan, Asas-asas dan Permasalahan yang Dihadapi Perbankan. Makalah Seminar Sehari tentang Hak

- Sutantio, R. . Upaya Hukum dalam Penagihan Kredit Macet dan Eksekusi Jaminan.
Makalah Penataran. Manado : 1995.
- Tanjung, Akbar, et al. Implikasi UUHT Terhadap Bisnis Properti. Properti
Indonesia Group, PT Infomediata Selaras, Jakarta : 1996.
- Walijatun, D. Beberapa Catatan Mengenai Latar Belakang, Pokok-pokok
Kebijaksanaan dan Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan.
Jakarta : 1996, a.
- _____ , Kredit Bermasalah Dan Kaitannya Dengan Pelaksanaan Undang-
Undang Hak Tanggungan. Makalah Seminar. Universitas YARSI,
Jakarta : 1996, b.
- _____ , Tanah Sebagai Jaminan Kredit dan Pendaftarannya Dalam Kaitan
Dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Makalah Seminar
Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta : 1996, c.
- _____ , Peranan BPN Dalam Menunjang Berlakunya Undang-Undang Hak
Tanggungan. Makalah Seminar, Jakarta : 1996, d.

DOKUMEN

- Indonesia, Undang-undang Hak Tanggungan, Peraturan Pelaksanaan dan Peraturan lain yang Terkait. Yayasan Bhumi Bhakti Adhiguna, BPN, Jakarta 1996. (LN Tahun 1996 Nomor 42, TLN Nomor 3632).
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. (LN Tahun 1997 Nomor 59, TLN Nomor 3696).
- Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tentang Penetapan Batas waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu. PMNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996.