

**TINJAUAN YURIDIS PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH  
DALAM RANGKA PENYEDIAAN JAMINAN KREDIT UNTUK  
PEMBERDAYAAN PENGUSAHA MIKRO DAN KECIL  
DI KABUPATEN DEMAK**



**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S-2**

**Program Studi  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**Oleh :  
HARIYANTO, SH.  
B4B 003 096**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2005**

**LEMBAR PENGESAHAN****TINJAUAN YURIDIS PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH  
DALAM RANGKA PENYEDIAAN JAMINAN KREDIT UNTUK  
PEMBERDAYAAN PENGUSAHA MIKRO DAN KECIL  
DI KABUPATEN DEMAK**

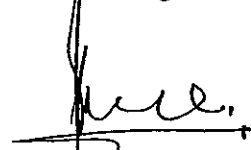
Disusun Oleh :

**HARIYANTO, S.H.****B4B 003096**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal **24 Agustus 2005** dan dinyatakan  
telah memenuhi syarat untuk diterima

Tesis ini Telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Pembimbing Utama

**YUNANTO, S.H., M.Hum.**

NIP. 131 689 627

Mengetahui :

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**MULYADI, S.H., M.S.**

NIP. 130 529 429

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	4109/7/12207/01
Tgl.	29-11-05

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 24 Agustus 2005

Yang menyatakan



**HARIYANTO, S.H.**

**B4B 003096**

**JURIDICAL REVIEW OF LAND REGISTRATION,  
IN THE FRAMEWORK OF THE SUPPLY CREDIT GUARANTEE  
FOR MICRO AND LITTLE ENTREPRENEURS IN DEMAK REGENCY**

Hariyanto

Economic crisis on 1997 in Indonesia caused economic and politic consequences. In the economic field, reformation made great demand to the government. He must confess and pay attention to micro and little business. They were supporting economic sector after the big scale business was bankrupt. The micro and little entrepreneurs were still holding out in this moment.

Two of the important roles of little scale business are the contribution in investment and field employment opportunity. This reality makes the government give big attention to micro and little entrepreneurs. One of the government policies is to increase the acceptability of financial capital of micro and little entrepreneurs by taking a credit of bank. They must give bank a credit guarantee. The government helps them to provide credit guarantee by registration of entrepreneur's land.

The government policy about the increase program of micro and little entrepreneurs by registration of land is, in a joint agreement among Minister of Cooperation, BPN and BRI.

This research aims are to identify the implementation of the increase program of micro and little entrepreneurs, procedure and obstacles of this program. This research uses juridical-normative approach.

The research results conclude that the increase program of micro and little entrepreneurs in Demak regency is supported by government's fund and Centre of java province's fund. The obstacles of this program consist of high cost and the program socialization is not good enough so many entrepreneurs do not know about this program.

## INTISARI

Krisis ekonomi yang melanda Indonesia dipicu oleh krisis moneter pada pertengahan tahun 1997, telah menimbulkan gelombang reformasi yang ditandai dengan tumbangannya rezim Orde Baru membawa konsekwensi politik dan ekonomi. Di bidang ekonomi, reformasi telah menuntut pemerintah untuk mengakui dan lebih memberikan perhatian terhadap peran penting usaha mikro dan kecil sebagai salah satu pilar ekonomi Indonesia, karena adanya kenyataan bangkrutnya investasi skala besar dan kenyataan bahwa justru pengusaha mikro dan kecil yang tetap bertahan.

Dua peranan penting usaha kecil yang cukup signifikan adalah kontribusinya dalam investasi dan penyediaan kesempatan kerja.

Oleh karena itu Pemerintah terdorong untuk memfokuskan kebijakannya kepada peningkatan investasi pengusaha mikro dan kecil dengan harapan akan dapat memperluas lapangan kerja. Salah satu wujud kebijakan Pemerintah tersebut adalah kebijakan tentang pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil dalam rangka penguatan permodalan usaha melalui kegiatan di bidang pertanahan, yang dimaksudkan untuk meningkatkan aksesibilitas pengusaha mikro dan kecil untuk memperoleh kredit dari perbankan dengan meningkatkan kemampuan penyediaan jaminan kredit. Penyediaan jaminan kredit tersebut dilakukan dengan meningkatkan status hukum hak atas tanah yang dimiliki pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah.

Kebijakan Pemerintah tersebut tertuang dalam bentuk Perjanjian Bersama antara Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional dan PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) tentang Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah.

Oleh karena itu tujuan penelitian dalam tesis ini untuk mengetahui pelaksanaan program pemberdayaan di Kabupaten Demak, prosedur, dan kemudahan-kemudahan yang diperoleh pengusaha mikro dan kecil, hambatan yang dialami, dan bagaimana pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT ).

Adapun pendekatan yang penulis gunakan adalah yuridis normatif. Hasil yang diketahui ternyata kegiatan pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak dilakukan baik dengan dukungan dana APBN maupun APBD Propinsi Jawa Tengah, sedangkan proses sertifikasi hak atas tanahnya melalui prosedur Pengakuan Hak. Adapun hambatan utama pelaksanaan program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil adalah biaya yang terlalu kecil dan kurangnya sosialisasi program.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur yang paling dalam penulis persembahkan ke haribaan Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyusun Tesis ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh derajat Sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

Tesis ini ditulis berdasarkan penelitian lapangan yang penulis lakukan di Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah dalam rangka penyediaan jaminan kredit untuk pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini tentu masih jauh dari sempurna. Hal ini hanyalah karena sempitnya pengetahuan penulis semata.

Untuk terwujudnya Tesis ini penulis merasa sangat berhutang budi atas bimbingan dan bantuan yang tak ternilai harganya dari :

1. Bapak MULYADI, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro.
2. Bapak YUNANTO, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro sekaligus sebagai Pembimbing Utama.
3. Tim Review Proposal yang telah banyak memberikan masukan dan penyempurnaan dalam penyusunan tesis ini.

4. Bapak dan Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
5. Bapak dan Ibu Staf Pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro.
6. Kedua orang tua penulis, sahabatku Ria dan ananda tercinta Satria Wiharyoga Jatinugraha yang senantiasa memberi semangat kepada penulis untuk menjadi lebih maju dalam segala bidang.

Semoga Tuhan Yang Maha Kuasa memberikan balasan yang setimpal.

Akhirnya tiada imbalan yang dapat penulis sampaikan kecuali do'a ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, semoga berkenan melimpahkan rahmat-Nya kepada kita sekalian. Amien.

Semarang, Agustus 2005

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>ABSTRACT</b> .....	iv
<b>INTISARI</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	15
A. Perjanjian Kredit .....	15
1. Pengertian Perjanjian .....	15
2. Asas-asas Perjanjian .....	15
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian .....	19
4. Kredit .....	20
5. Perjanjian Kredit .....	21
6. Pengertian Jaminan Kredit .....	24
B. Hak Jaminan Atas Tanah .....	25
1. Umum .....	25

2. Pengertian Hak Tanggungan .....	30
3. Ciri-ciri Hak Tanggungan .....	30
4. Syarat-syarat untuk menjadi obyek Hak Tanggungan .....	31
5. Obyek Hak Tanggungan .....	31
6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	33
7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	37
8. Hapusnya Hak Tanggungan .....	39
C. Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya .....	40
1. Hak Menguasai dari Negara .....	40
2. Macam-macam Hak Atas Tanah .....	41
3. Terjadinya Hak Atas Tanah .....	42
4. Pendaftaran Tanah .....	43
D. Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil .....	52
1. Pengertian Usaha Mikro dan Kecil .....	52
2. Pembinaan dan Pengembangan Mikro dan Kecil .....	54
3. Pembiayaan Usaha Mikro dan Kecil .....	57
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>60</b>
A. Metode Pendekatan .....	61
B. Spesifikasi Penelitian .....	61
C. Lokasi Penelitian .....	61
D. Populasi dan Sampel .....	62
E. Jenis dan Sumber Data .....	63
F. Teknik Pengumpulan Data .....	63
G. Pengolahan dan Analisa Data .....	64

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>66</b>
<b>A. Hasil Penelitian .....</b>	<b>66</b>
1. Monografi Kabupaten Demak .....	66
2. Penswertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Untuk Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak .....	71
3. Hambatan Penswertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Untuk Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak .....	99
<b>B. Pembahasan .....</b>	<b>99</b>
1. Prosedur Penswertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit dan Kemudahan Yang Diperoleh Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak .....	99
2. Hambatan Penswertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Untuk Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak .....	105
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>108</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>108</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>111</b>

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Kebutuhan manusia akan tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan mutlak. Tanah bagi manusia dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen, karena memberikan kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa yang akan datang.

Bangsa Indonesia meyakini bahwa tanah dalam wilayah Negara Indonesia dengan letak dan kedudukannya yang strategis sebagai kepulauan berikut keanekaragaman ekosistemnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang patut disyukuri, dilindungi dan dikelola dengan sebaik-baiknya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Tanah yang merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi menurut Pasal 4 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria ( UUPA ) merupakan elemen yang sangat vital bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Kemajuan pembangunan, penambahan penduduk dan derasnya arus globalisasi dibidang ekonomi semakin mendudukkan masalah pertanahan pada posisi yang semakin penting. Dengan demikian masalah pertanahan akan menyangkut

berbagai macam aspek antara lain politik, ekonomi, sosial dan pertahanan keamanan, yang harus ditangani dengan penuh kehati-hatian dan kearifan.

Landasan pengelolaan pertanahan secara yuridis diatur dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai penjabaran Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945.

Undang Undang Pokok Agraria disusun berdasarkan pedoman-pedoman dari Pancasila sebagai dasar kerokhaniaan dan merupakan azas hukum agraria yang bersifat khusus dan yang telah dijemakan dalam pasal-pasal Undang Undang Pokok Agraria tersebut.<sup>1)</sup>

Berdasarkan pedoman-pedoman dari sila-sila Pancasila dan tujuan pembentuk undang-undang pada dasarnya Undang Undang Pokok Agraria mengandung nilai, watak, semangat kerakyatan dan amanat untuk menciptakan kehidupan yang berkeadilan sosial dibidang pertanahan bagi rakyat seluruhnya. Namun pada masa Orde Baru pelaksanaan Undang Undang Pokok Agraria dalam kurun waktu tiga dasa warsa, pelaksanaannya kurang memperhatikan dan telah bergeser dari nilai, watak, semangat kerakyatan dan amanat untuk menciptakan kehidupan yang berkeadilan sosial dibidang pertanahan sebagai akibat pengaruh liberalisasi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara sebagai dampak langsung proses globalisasi. Dalam era globalisasi sekarang ini terdapat kecenderungan tanah dianggap sebagai komoditas dan lebih banyak dimanfaatkan untuk mendukung investasi skala besar, sedangkan fungsi sosial tanah dan peranannya sebagai instrumen untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat jauh dilupakan,

---

<sup>1</sup> Iman Sutiknjo, 1990, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal 35.

sehingga pada akhirnya rakyat terutama golongan ekonomi lemah merasa diperlakukan kurang adil dalam penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Hal senada berlaku pula di bidang ekonomi. Krisis ekonomi yang melanda Indonesia terutama dipicu oleh krisis moneter pada pertengahan tahun 1997, dimana pertumbuhan ekonomi terhenti dan laju inflasi meningkat pesat yang berakibat taraf hidup rakyat Indonesia merosot tajam. Jumlah penduduk miskin makin banyak dan tingkat pengangguran meningkat semakin tinggi.

Krisis ekonomi tersebut telah mengangkat ke permukaan beberapa kelemahan penyelenggaraan perekonomian nasional. Berbagai distorsi yang terjadi pada masa Orde Baru telah melemahkan ketahanan ekonomi nasional dalam menghadapi krisis yang menimbulkan berbagai bentuk kesenjangan sosial, dan menghambat kemampuan untuk mengatasi krisis dengan cepat. Kurang meratanya penyebaran pelaksanaan pembangunan telah menimbulkan kesenjangan pertumbuhan antar daerah, antara perkotaan dan pedesaan, antara kawasan barat dan kawasan timur Indonesia, maupun antar golongan masyarakat sehingga gejolak sosial menjadi sangat mudah terjadi.

Masyarakat pelaku ekonomi kecil merasa ditinggalkan karena perhatian pemerintah dianggap hanya membela kepentingan pelaku ekonomi besar. Sedangkan masyarakat di daerah merasa ditinggalkan karena pemerintah dianggap tidak peka terhadap prakarsa yang diajukan daerah. Keadaan seperti ini berlangsung cukup lama yang makin lama berakibat pada hilangnya prakarsa dari masyarakat bawah baik dalam merencanakan maupun melaksanakan pembangunan, lebih-lebih dalam mengawasi pelaksanaan pembangunan.

Keadaan seperti diuraikan di atas memicu timbulnya gelombang reformasi yang ditandai dengan tumbang rezim Orde Baru yang membawa konsekuensi politik dan ekonomi baik terhadap sistem administrasi pemerintahan maupun bidang-bidang kehidupan berbangsa dan bernegara lainnya baik di Pusat maupun di Daerah.

Dibidang pertanahan reformasi yang dituntut masyarakat harus diusahakan secara terkoordinasi, sistematis dan rasional yaitu untuk kembali kepada nilai, watak, semangat kerakyatan dan amanat untuk menciptakan kehidupan yang berkeadilan sosial dibidang pertanahan sebagaimana yang terkandung dalam Undang Undang Pokok Agraria, dengan referensi utama adalah bagaimana kebijaksanaan pertanahan dan operasionalisasinya memperlakukan berbagai kepentingan masyarakat secara adil dengan tetap berlandaskan Undang Undang Pokok Agraria sesuai dengan paradigma pembangunan nasional dalam era reformasi yaitu kesejahteraan yang berkeadilan sosial dan demokrasi.

Sedangkan dibidang ekonomi, reformasi telah menuntut pemerintah untuk mengakui dan lebih memberikan perhatian terhadap peran penting usaha mikro dan kecil sebagai salah satu pilar ekonomi Indonesia.

Beralihnya perhatian pemerintah terhadap usaha mikro dan kecil didasarkan pada kenyataan bangkrutnya investasi skala besar yang selama tiga dasawarsa menopang perekonomian Indonesia khususnya dalam mendorong investasi dan penyediaan lapangan kerja yang antara lain didukung dengan fasilitas pemanfaatan tanah skala besar, dan adanya kenyataan bahwa dalam masa krisis ekonomi tersebut justru pengusaha mikro dan kecil yang tetap bertahan.

Dua peranan penting usaha kecil yang cukup signifikan adalah kontribusinya dalam investasi dan penyediaan kesempatan kerja.

Oleh karena itu dengan mengingat kondisi ekonomi Indonesia saat sekarang dan masa yang akan datang, usaha mikro dan kecil, investasi dan penyediaan lapangan kerja menjadi perhatian utama pemerintah. Pemerintah terdorong untuk memfokuskan kebijakannya kepada peningkatan investasi pengusaha mikro dan kecil dengan harapan akan dapat memperluas lapangan kerja.

Usaha mikro dan kecil merupakan pilihan tepat bagi upaya penyelamatan bangsa Indonesia dari berbagai permasalahan, karena usaha mikro dan kecil mampu menyerap tenaga kerja sampai 90 (sembilan puluh) persen, dan peranan usaha mikro dan kecil dalam membangun bangsa selama krisispun telah terbukti. Oleh karena itu pilihan investasi yang paling cerdas adalah mengembangkan usaha mikro dan kecil dan bukan usaha besar.<sup>2)</sup>

Sejalan dengan semangat reformasi tersebut Majelis Permusyawaratan Rakyat pada Rapat Paripurna ke-12 Sidang Umum Majelis Permusyawaratan Rakyat tanggal 19 Oktober 1999 menetapkan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor : Tap/IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 yang memuat arah kebijaksanaan penyelenggaraan negara untuk menjadi pedoman bagi penyelenggara negara, termasuk lembaga tinggi negara, dan seluruh rakyat Indonesia dalam melaksanakan penyelenggaraan negara dan melakukan langkah-langkah penyelamatan, pemulihan, pemantapan dan pengembangan pembangunan.

---

<sup>2</sup> Adi Sasono, *UKM Selamatkan Bangsa*, Kedaulatan Rakyat, Yogyakarta, tanggal 6 Januari 2003.

Sesuai dengan amanat Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 arah kebijaksanaan penyelenggaraan negara tersebut dituangkan dalam Program Pembangunan Nasional lima tahun ( PROPENAS ) yang ditetapkan oleh Presiden bersama Dewan Perwakilan Rakyat ( DPR ). Propenas ini selanjutnya telah ditetapkan dengan Undang Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional ( Propenas ) Tahun 2000 – 2004.

Propenas adalah rencana pembangunan yang berskala nasional serta merupakan konsensus dan komitmen bersama masyarakat Indonesia mengenai pencapaian visi dan misi bangsa. Dengan demikian fungsi Propenas adalah untuk menyatukan pandangan dan derap langkah seluruh lapisan masyarakat dalam melaksanakan prioritas pembangunan selama lima tahun.

Dengan demikian tujuan dan sasaran pembangunan nasional didasarkan pada visi dan misi yang diamanatkan oleh Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004. Visi Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 merupakan tujuan pembangunan nasional, sedangkan misi Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 merupakan sasaran pembangunan nasional.

Adapun visi Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 yang merupakan tujuan yang ingin dicapai, yaitu :

Terwujudnya masyarakat Indonesia yang damai, demokratis, berkeadilan, berdaya saing, maju, dan sejahtera dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang didukung oleh manusia Indonesia yang sehat, mandiri, beriman, bertakwa, berakhlak mulia, cinta tanah air, berkesadaran hukum dan lingkungan, menguasai ilmu pengetahuan dan teknologi, serta memiliki etos kerja yang tinggi dan berdisiplin.

Sedangkan untuk mewujudkan visi bangsa Indonesia, maka salah satu misi Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 yang merupakan sasaran pembangunan nasional adalah :

Terlaksananya pemberdayaan masyarakat dan seluruh kekuatan ekonomi nasional terutama pengusaha kecil, menengah dan koperasi dengan mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan, berbasis pada sumber daya alam dan sumberdaya manusia yang produktif, mandiri, maju, berdaya saing, berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.

Selanjutnya untuk melaksanakan misi Garis-garis Besar Haluan Negara tersebut guna mewujudkan visi pembangunan nasional telah disusun prioritas pembangunan nasional yang salah satunya adalah :

Mempercepat pemulihan ekonomi dan memperkuat landasan pembangunan berkelanjutan dan berkeadilan yang berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan.

Percepatan tersebut di atas, dilakukan melalui pembangunan dibidang ekonomi serta pembangunan dibidang sumberdaya alam dan lingkungan hidup. Pembangunan nasional di bidang ekonomi dikelompokkan kedalam 7 (tujuh ) kelompok Program Percepatan Pemulihan Ekonomi, dan Penciptaan Landasan Pembangunan Berkelanjutan, yang salah satunya adalah :

Mengembangkan usaha skala mikro, kecil, menengah dan koperasi sebagai tulang punggung sistem ekonomi kerakyatan dan memperluas partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Prioritas jangka pendek diberikan untuk mempercepat penyelesaian utang usaha kecil, menengah dan koperasi (UKMK ), menciptakan lingkungan kondusif bagi UKMK, dan meningkatkan akses UKMK pada permodalan. Dalam jangka menengah langkah yang dilakukan diarahkan untuk meningkatkan akses UKMK pada sumber daya produktif dan mengembangkan kewirausahaan UKMK.

Adapun salah satu wujud dari Program Percepatan Pemulihan Ekonomi, dan Penciptaan Landasan Pembangunan Berkelanjutan tersebut adalah kebijakan Pemerintah tentang pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil dalam rangka

penguatan permodalan usaha melalui kegiatan di bidang pertanahan. Program ini dimaksudkan untuk meningkatkan aksesibilitas pengusaha mikro dan kecil untuk memperoleh kredit dari perbankan dengan meningkatkan kemampuan penyediaan jaminan kredit. Penyediaan jaminan kredit tersebut dilakukan dengan meningkatkan status hukum hak atas tanah yang dimiliki pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah.

Kebijakan Pemerintah tersebut tertuang dalam Kesepakatan Bersama antara Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional tanggal 16 Juli 2003 Nomor :

04/SKB/M.KUKM/VII/2003

06/SKB/BPN/VII/2003

tentang Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Dalam Kerangka Peningkatan Akses Permodalan Melalui Sertifikasi Hak Atas Tanah, dan Perjanjian Bersama antara Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional dan PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) tanggal 16 Juli 2003 Nomor :

96/SKB/III/VII/2003

07/SKB/BPN/VII/2003

B.584-DIR/BRI/07/2003

tentang Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah.

Dengan berakhirnya masa berlaku Undang Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional ( Propenas ) Tahun 2000-2004,

selanjutnya kebijaksanaan Pemerintah dalam rangka pemberdayaan usaha mikro dan kecil dituangkan dalam Rencana Pembangunan Tahunan Nasional (selanjutnya disebut Rencana Kerja Pemerintah / RKP) yang berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, merupakan salah satu pedoman untuk menyusun Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2005.

Dalam Rencana Pembangunan Tahunan Nasional ( selanjutnya disebut Rencana Kerja Pemerintah ) yang kemudian menjadi Lampiran Undang Undang Nomor 36 Tahun 2004 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2005, kebijaksanaan Pemerintah dalam rangka pemberdayaan usaha mikro dan kecil ditetapkan dalam program-program antara lain sebagai berikut :

**1. Program Penciptaan Iklim Usaha Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah ( KUKM )**

Tujuan program ini adalah untuk memfasilitasi terselenggaranya lingkungan usaha yang efisien secara ekonomi, sehat dalam persaingan, dan non-diskriminatif bagi kelangsungan dan peningkatan kinerja usaha KUKM.

Sasaran program adalah berkurangnya hambatan, menurunnya biaya usaha, meningkatnya skala usaha, mantapnya landasan legalitas bagi KUKM, meningkatnya partisipasi *stakeholders* dalam perencanaan dan pemantauan kebijakan dan program, serta meningkatnya mutu layanan birokrasi yang mendorong pengembangan KUKM.

Program ini memuat kegiatan pokok antara lain :

Mengembangkan peran serta para pelaku usaha dan instansi terkait dalam perencanaan kebijakan dan program KUKM yang partisipatif dan koordinatif.

2. **Program Pembinaan Industri Rumah Tangga, Industri Kecil Dan Menengah**

Tujuan program ini adalah meningkatkan kualitas pelayanan dasar kelembangaan industri rumah tangga, industri kecil dan menengah.

Sasaran program ini adalah tersedianya pelayanan dasar yang berkualitas dalam bentuk kebijakan dan pelayanan informasi kepada masyarakat, terutama pelaku usaha di bidang industri rumah tangga, industri kecil dan menengah.

Program ini memuat kegiatan pokok antara lain :

Mengembangkan kerjasama antar lembaga yang berkaitan dengan kegiatan industri rumah tangga, industri kecil dan menengah.

3. **Program Pengembangan Kewirausahaan Dan Daya Saing KUKM.**

Program ini bertujuan untuk mengembangkan perilaku kewirausahaan serta meningkatkan daya saing KUKM.

Sasaran yang akan dicapai adalah berkembangnya pengetahuan serta sikap wirausaha, meningkatnya produktivitas, berkembangnya ragam produk-produk unggulan KUKM, dan tumbuhnya koperasi yang sesuai dengan jati diri dan nilai-nilai serta prinsip dasar perkoperasian.

Program ini memuat kegiatan pokok antara lain :

Pemasyarakatan kewirausahaan dan mengembangkan sistem insentif bagi wirausaha baru, termasuk yang berkenaan dengan aspek pendaftaran / ijin usaha, lokasi usaha, *akses pendanaan*, perpajakan dan informasi pasar.

#### 4. **Program Pengembangan Sistem Pendukung Usaha KUKM**

Program ini bertujuan untuk mempermudah, memperlancar dan memperluas akses KUKM kepada sumberdaya produktif agar mampu memanfaatkan kesempatan yang terbuka dan potensi sumberdaya lokal serta meningkatkan skala usahanya.

Sasaran yang ingin dicapai adalah tersedianya lembaga pendukung / penyedia yang terjangkau dan bermutu untuk meningkatkan akses KUKM terhadap sumberdaya produktif, seperti sumberdaya manusia, *modal*, pasar, teknologi, dan informasi, meningkatnya fungsi intermediasi lembaga-lembaga keuangan bagi KUKM, dan meningkatnya jangkauan layanan lembaga keuangan.

Program ini memuat kegiatan pokok antara lain :

- Penyediaan fasilitas dan peraturan untuk mengurangi hambatan akses KUKM terhadap sumberdaya produktif, termasuk sumberdaya alam.
- Perluasan sumber pembiayaan KUKM disertai dengan pengembangan biro kredit dan sistem penilaian kredit dan jaringan informasinya.

#### 5. **Program Pemberdayaan Usaha Mikro.**

Program ini ditujukan untuk mengintegrasikan upaya peningkatan pendapatan masyarakat yang bergerak dalam kegiatan usaha ekonomi di sektor informal yang berskala usaha mikro ( termasuk keluarga miskin ) dalam rangka memperoleh pendapatan yang tetap, dengan upaya peningkatan kapasitas usahanya sehingga menjadi unit usaha yang lebih mandiri, berkelanjutan dan siap untuk tumbuh dan bersaing.

Sasaran dari program pemberdayaan usaha mikro ini adalah meningkatnya kapasitas usaha mikro, ketrampilan SDM-nya dan adanya perlindungan dari aspek legal.

Program ini memuat kegiatan pokok antara lain :

- Penyediaan kemudahan dan pembinaan dalam memulai usaha, termasuk dalam perizinan, lokasi usaha, dan perlindungan usaha dari pungutan informal.
- Penyediaan skim-skim pembiayaan alternatif dengan tanpa mendistorsi pasar, seperti sistem bagi-hasil dari dana bergulir, sistem tanggung-renteng atau jaminan tokoh masyarakat setempat sebagai pengganti agunan.
- Peningkatan kapasitas kelembagaan dan kualitas layanan lembaga keuangan mikro ( LKM ).

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik untuk menulis Tesis dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS PENSERTIPIKATAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA PENYEDIAAN JAMINAN KREDIT UNTUK PEMBERDAYAAN PENGUSAHA MIKRO DAN KECIL DI KABUPATEN DEMAK”**

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan seperti diuraikan di atas, maka masalah yang akan dikaji dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur dalam memperoleh sertipikat hak atas tanah dan kemudahan yang diperoleh pengusaha mikro dan kecil dalam pengurusan hak atas tanah tersebut ?
2. Apa hambatan dalam melaksanakan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah di Kabupaten Demak ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, penelitian yang penulis lakukan mempunyai tujuan untuk mengetahui hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah di Kabupaten Demak, prosedur dalam rangka memperoleh sertipikat hak atas tanah dan kemudahan-kemudahan

yang diperoleh pengusaha mikro dan kecil dalam pengurusan hak atas tanah dalam rangka penyediaan jaminan kredit.

2. Hambatan dalam melaksanakan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah di Kabupaten Demak.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam rangka pembangunan dan atau perkembangan hukum pada umumnya dan khususnya berkaitan dengan pelaksanaan Pensertipikatan Hak Atas Tanah dan Hak Tanggungan serta dapat digunakan sebagai bahan kajian penelitian selanjutnya.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan masukan dan rumusan bagi kelancaran pelaksanaan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah selanjutnya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perjanjian Kredit

##### 1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perbuatan itu timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang disebut *perikatan* yang mengikat antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu.<sup>3)</sup>

Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Pengertian tersebut di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :

“ Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.

##### 2. Asas-asas Perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan asas-asas umum yang merupakan pedoman serta menjadi rambu

---

<sup>3</sup> Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal 1.

dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Asas-asas perjanjian tersebut sebagai berikut :

**a. Asas Perjanjian Berlaku Sebagai Undang Undang ( Pacta Sunt Servanda )**

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dari ketentuan tersebut di atas, menunjukkan bahwa semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak.

Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.<sup>4)</sup>

**b. Asas Konsensualisme.**

Ketentuan yang mengatur mengenai konsesualitas ini terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :

“ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1). Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- 2). Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- 3). Suatu hal tertentu.
- 4). Suatu sebab yang halal.

---

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil dan Taryana Soenandar, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 82-89

Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas ( dengan beberapa pengecualian ).<sup>5)</sup>

**c. Asas Kebebasan Berkontrak**

Seperti halnya asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dapat ditemukan pada rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :

“ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1). Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- 2). Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- 3). Suatu hal tertentu.
- 4). Suatu sebab yang halal.

Jika asas konsensualitas menemukan dasar hukumnya pada ketentuan angka 1) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka asas kebebasan berkontrak mendapatkan dasar hukumnya pada angka 4) Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Ketentuan pasal tersebut di atas menunjukkan suatu pernyataan bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja ( atau tentang apa saja), selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut

---

<sup>5</sup> Ibid, hal 15.

bukanlah sesuatu yang dilarang<sup>6</sup>), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum “

**d. Asas Kepercayaan**

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari.

**e. Asas Kekuatan Mengikat**

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat, terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, dan moral.

**f. Asas Persamaan Hukum**

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan apapun. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak saling menghormati.

**g. Asas Keseimbangan**

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan

---

<sup>6</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 46.

debitor, namun kreditor memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.

#### **h. Asas Kepastian Hukum**

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

#### **i. Asas Moral**

Suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitor. Seseorang yang melakukan perbuatan dengan sukarela yang bersangkutan mempunyai kewajiban untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya itu.

#### **j. Asas Keadilan**

Asas keadilan berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian, dimana ukuran tentang hubungan hukum antara kedua pihak ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

### **3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian**

Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa :

“ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1). Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- 2). Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- 3). Suatu hal tertentu.
- 4). Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama menyangkut pelaku / subyek perjanjian sehingga syarat tersebut sering disebut dengan *syarat subyektif* dan dua syarat lainnya

menyangkut obyek perjanjian yang sering disebut dengan *syarat obyektif*. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan atau dapat dibatalkan. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya secara yuridis dari sejak semula tidak ada suatu perjanjian, sehingga masing-masing pihak tidak dapat saling menuntut.<sup>7)</sup>

#### 4. Kredit

Kata **kredit** berasal dari bahasa Yunani "*Credere*" yang berarti kepercayaan. Pengertian tersebut kemudian dibakukan oleh pemerintah dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan Bab I Pasal 1 yang merumuskan pengertian kredit sebagai berikut :

"Kredit adalah penyediaan uang atau yang disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditentukan "

Selanjutnya pengertian kredit tersebut disempurnakan lagi dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang mendefinisikan pengertian kredit sebagai berikut :

"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga "

---

<sup>7</sup> Suhardjono, 2003, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, hal 380-381

## 5. Perjanjian Kredit

Dari pengertian perjanjian dan pengertian kredit seperti tersebut di atas, maka yang dimaksud dengan perjanjian pemberian kredit adalah :

“Perjanjian antara kreditor dengan debitur dimana kreditor meminjamkan uang dalam jumlah tertentu dan debitur berjanji untuk mengembalikan uang tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disertai dengan pembayaran bunga.”<sup>8)</sup>

Adapun prinsip-prinsip dalam pemberian suatu kredit, adalah sebagai berikut:

### a. Prinsip Kepercayaan

Dalam menerapkan prinsip ini, pemberi kredit atau lebih dikenal dengan nama kreditor ( Bank ) hanya akan memberikan kredit pada calon peminjam, jika telah ada kepercayaan bahwa pihak yang akan menerima pinjaman atau lebih dikenal dengan nama debitur akan memenuhi kewajibannya dan akan mampu melunasi hutang pokok dan bunga dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama. Untuk mengetahui seberapa jauh kemungkinan calon debitur memenuhi kewajibannya dan sekaligus mengukur kemampuannya dalam melunasi hutang pokok dan bunga, maka pihak kreditor ( Bank ) akan melakukan analisa kredit yang menyangkut berbagai aspek. Pada umumnya untuk menganalisa suatu permohonan kredit, bank mempergunakan prinsip yang dikenal dengan *five C's of credit*, yang terdiri dari :

---

<sup>8</sup> Suhardjono, Ibid, hal. 379

1) *Character* ( karakter/watak/kepribadian )

Bank sebagai kreditor pemberi kredit perlu meyakini benar apakah calon debitornya :

- Berkelakuan baik, dalam arti tidak membiasakan diri beringkar janji, dan selalu berupaya untuk memenuhi janjinya.
- Tidak mempunyai predikat sebagai : penjudi, pencuri pemabuk dan penipu

2) *Capacity* ( kemampuan )

Kemampuan calon debitor memberikan kejelasan kepada analis kredit, sampai sejauh mana pendapatannya dari waktu ke waktu, untuk dapat melakukan pembayaran kembali atas kredit yang diberikan kepadanya.

3) *Capital* ( modal )

Kejelasan tentang jumlah modal yang dimiliki calon debitor diperlukan untuk mengukur seberapa besar tingkat ratio likuiditasnya.

4) *Condition of economy* ( kondisi ekonomi )

Kondisi ekonomi yang mempengaruhi calon debitor perlu mendapat perhatian dari Bank sebagai pemberi kredit, karena mungkin sekali terdapat kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif atau negatif terhadap usaha calon debitor.

5) *Collateral* ( jaminan / agunan )

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau penjamin debitor.

Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit.<sup>9)</sup>

**b. Prinsip Perjanjian**

Penerapan prinsip ini dilakukan dengan cara bahwa perjanjian kredit harus dilakukan secara tertulis. Hal ini dipertegas dengan ketentuan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 pada penjelasan Pasal 8 ayat ( 2 ), yaitu :

“Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.”

**c. Prinsip Kesepakatan**

Penerapan prinsip ini dilakukan dengan mencantumkan seluruh hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian kredit, jumlah kredit beserta ketentuan-ketentuan pengembalian, hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh debitor, ketentuan penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan, dan sebagainya. Semua itu harus dicantumkan secara jelas dalam perjanjian kredit dan masing-masing pihak secara jelas mengerti isi perjanjiannya.

Perjanjian dibuat dalam dua rangkap satu untuk debitor dan satu lagi untuk bank. Dengan keduanya menerima asli akta perjanjian, diharapkan keduanya mematuhi dan melaksanakan isi perjanjian.<sup>10)</sup>

---

<sup>9</sup> Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral*, Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah, PT. Refika Aditama, Bandung, hal 71

<sup>10</sup> Suhardjono, Op Cit, hal 14

## 6. Pengertian Jaminan Kredit

Sebagaimana telah disebutkan di muka, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit.

Namun demikian secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama, bank memprioritaskan kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian kredit sesuai dengan jadwal yang disepakati bersama.

Berkaitan dengan jaminan pemberian kredit, terdapat beberapa pengertian jaminan, sebagai berikut :

a. Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”

b. Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda ini dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”

c. Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 :

---

**Pasal 8 :**

“Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”

**Penjelasan Pasal 8 :**

“Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pemberian kredit yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, “jaminan pemberian kredit “ dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut .....

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas dibayarnya kembali kredit sesuai dengan perjanjian.<sup>11)</sup>

## **B. Hak Jaminan Atas Tanah**

### **1. U m u m**

Sesuai dengan prinsip jaminan/agunan (*collateral*) sebagai salah satu aspek dalam menganalisa suatu permohonan kredit, maka mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, pemberi dan penerima kredit perlu mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

---

<sup>11</sup> Suhardjono, *Ibid*, hal 394-395

Sebelum berlakunya Undang Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, di Indonesia dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu, jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht atau Hak Opstal, lembaga jaminannya adalah Hypotheek yang ketentuan hukum materilnya diatur dalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia. Pemberian dan sekaligus pendaftarannya dilakukan menurut ketentuan Overschreijving Ordonantie (S.1934-27 ). Oleh Pejabat Overscreijving yang bersangkutan dibuat aktanya dan diterbitkan surat tanda buktinya berupa grosse akta ("grosse akte Hypotheek").

Jika yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah Credietverband, yang ketentuan materil, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam S. 1908 - 542 sebagaimana yang telah diubah dengan S.1937 - 190 Jo. S.1937 - 191. Pemberiannya dilakukan di hadapan Wedana yang bertugas membuat aktanya dan sekaligus mendaftarnya. Sebagai surat tanda buktinya diterbitkan grosse akte pemberian credietverband yang bersangkutan ("grosse akte credietverband" ). Credietverband hanya dapat diberikan oleh Bank-bank Negara tertentu. Hypotheek dan Credietverband hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah hak yang ditunjuk oleh Undang Undang.

Selain hak hak jaminan atas tanah tersebut diatas, yang ketentuan hukum materil, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam Undang Undang, dikenal juga hak jaminan yang dikenal dengan sebutan Fidusia atau lengkapnya

“Fiduciaire Eigendom Overdracht” (FEO) yang hukum materilnya merupakan hukum tidak tertulis.

Fidusia ini pada jaman sebelum kemerdekaan banyak digunakan di daerah Medan dan sekitarnya dalam memperoleh kredit dengan tanah-tanah hak Grant sebagai jaminannya. Dalam pemberian kredit tersebut tidak dapat digunakan lembaga hypotheek atau credietverband, karena hak Grant tidak termasuk hak yang oleh Undang Undang ditunjuk sebagai obyek hypotheek atau credietverband.

Dengan berlakunya Undang Undang Pokok Agraria maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, disediakan hak jaminan atas tanah baru, yang diberi nama Hak Tanggungan Atas Tanah sebagai pengganti dari lembaga Hypotheek dan Credietverband, dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya. Hak-hak Barat sebagai obyek hypotheek dan hak milik adat sebagai obyek credietverband tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria.

Namun sampai tahun 1996 sejak diundangkannya Undang Undang Pokok Agraria tanggal 24 September 1960 tersebut, lembaga Hak Tanggungan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya karena belum adanya Undang Undang yang mengaturnya secara lengkap sebagaimana dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang Undang Pokok Agraria tersebut. Untuk sementara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 57 Undang Undang Pokok Agraria ,

selama Undang Undang yang dimaksudkan belum terbentuk, dapat digunakan ketentuan-ketentuan hypotheek dan credietverband. Maka dalam praktek sampai tahun 1996 dijumpai dua macam Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan hypotheek dan Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan credietverband.

Ketentuan-ketentuan diatas berasal dari jaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum pertanahan yang berlaku sebelum berlakunya Hukum Pertanahan Nasional sebagaimana tercantum dalam Undang Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu. Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan azas-azas hukum pertanahan nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan jaminan sebagai akibat dari kemajuan dalam pembangunan perekonomian. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan sebagainya, sehingga dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan sekarang ini.

Atas dasar kenyataan tersebut, ditetapkanlah ketentuan-ketentuan mengenai lembaga jaminan atas tanah yang kuat yang mempunyai ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan ( *droit de preference* ) kepada pemegangnya.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan ditangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*).
- c. Memenuhi azas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ketentuan-ketentuan mengenai lembaga jaminan atas tanah tersebut tertuang dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor : 42 ) . Dengan diundangkannya Undang Undang Hak Tanggungan tersebut maka keseluruhan ketentuan mengenai hak tanggungan telah diatur dalam satu undang undang nasional, dan tidak lagi berlangsung dualisme hak tanggungan. Dengan demikian telah tercipta unifikasi dibidang hukum tanah nasional khususnya hukum jaminan atas tanah sesuai dengan tujuan Undang Undang Pokok Agraria.

Dengan berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

## 2. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang Undang Hak Tanggungan ( UUHT ), pengertian 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

## 3. Ciri-ciri Hak Tanggungan

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan ( *droit de preference* ) kepada pemegangnya, yaitu hak yang dipunyai pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pembayaran dari penjualan obyek Hak Tanggungan lebih didahulukan daripada kreditur-kreditur lainnya.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan ditangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite* ). Oleh karena itu peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, baik karena jual beli, pewarisan, hibah atau bentuk peralihan lainnya, tidak menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan.
- c. Memenuhi azas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

#### 4. Syarat-syarat untuk dapat menjadi obyek Hak Tanggungan.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, hak atas tanah yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum.
- e. Memerlukan penunjukan dengan Undang Undang.

#### 5. Obyek Hak Tanggungan.

Sesuai syarat-syarat tersebut di atas, maka hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

a. *Yang ditunjuk oleh Undang Undang Pokok Agraria :*

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan

b. *Yang ditunjuk oleh Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah*

*Susun :*

- 1) Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara.

2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara.

c. *Yang ditunjuk oleh Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah :*

- Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak Pakai yang dimaksudkan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usaha. Dalam Penjelasan Undang Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Pakai di dalam Undang Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan karena pada waktu itu tidak termasuk hak hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sehingga dari Hak Pakai yang didaftar itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan yaitu yang diberikan kepada orang perorangan dan badan-badan hukum Perdata. Dalam Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani FIDUSIA.

Dalam Undang Undang Hak Tanggungan, Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut merupakan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat, karena itu Fidusia atas tanah tidak diperlukan lagi.

Selanjutnya yang tidak termasuk Hak Pakai yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

#### **6. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses pembebanan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terdiri atas dua tahap yaitu tahap pemberiannya yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap pendaftarannya yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang Undang Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) disebut sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta

pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan yang menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya.

Dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan tersebut, tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dapat digolongkan 2 (dua) status hukumnya, yaitu tanah yang sudah terdaftar/ bersertipikat dan tanah yang belum terdaftar.

Penggunaan tanah yang belum bersertipikat/ belum terdaftar dengan bukti hak berupa Girik/ Kekitir/ Petuk D/ Keterangan Obyek Pajak dan sejenisnya yang diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960, dimungkinkan sebagai jaminan kredit.

Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994, dijelaskan bahwa yang menjadi wajib Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Dengan demikian wajib Pajak Bumi dan Bangunan yang diadministrasikan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tidak selalu pemilik tanah/ bangunan. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Juncto Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/ DDA/ 1970,

menegaskan bahwa yang dianggap sebagai bukti hak adalah bukti surat pajak (hasil) bumi yang diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960.

Namun masih banyak Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang menerbitkan Girik/ Petuk D/ Kekitir/ Keterangan Obyek Pajak atau salinan-salinan atas permintaan perseorangan atau badan yang akan digunakan sebagai alat pembuktian hak atas tanah. Dalam hal ini telah banyak menimbulkan masalah dan mengganggu tugas pelayanan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

Sehubungan dengan itu, maka Direktur Jenderal Pajak dengan Surat Edaran Nomor SE- 15/ PJ- 6/ 1993 Tanggal 27 Maret 1993, terhitung mulai 1 April 1993 tidak membenarkan Kepala Kantor Pelayanan PBB menerbitkan Girik/ Petuk D/ Kekitir/ Keterangan Obyek Pajak atau sejenisnya.

Kemungkinan penggunaan tanah yang belum bersertipikat/ belum terdaftar sebagai jaminan kredit ini ditegaskan dalam penjelasan Pasal 8 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah disempurnakan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, dan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, menyatakan :

*“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan “.*

Penjelasan Pasal 10 ayat (3) tersebut menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan hak lama adalah kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, maka pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan tersebut juga dimaksudkan untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan diberikannya Hak Tanggungan di hadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialitas. Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa. Untuk kelahiran Hak Tanggungan tersebut masih harus dipenuhi syarat publisitas, yaitu pendaftaran Hak tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota atas dasar data di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) serta berkas pendaftaran yang diterima dari PPAT, yaitu dengan dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan. Dengan dibuatnya Buku Tanah tersebut, Hak

Tanggungan yang bersangkutan lahir, dan kreditor menjadi kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya. Adapun tanggal kelahiran Hak Tanggungan tersebut telah ditetapkan secara pasti dalam Pasal 13 ayat (4) Undang Undang Hak Tanggungan yaitu *tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*

Setelah dibuat Buku Tanahnya, adanya Hak Tanggungan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dicatat pada Buku Tanah dan Sertipikat hak atas tanahnya. Selanjutnya dalam waktu tujuh hari kerja setelah dibuat Buku Tanah, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian selesailah acara pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

#### **7. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berhak atas obyek Hak Tanggungan. Namun apabila benar-benar diperlukan dan tidak dapat hadir sendiri, hal tersebut dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan di hadapan seorang Notaris atau PPAT dengan akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Sebelum berlakunya Undang Undang Hak Tanggungan surat kuasa membebankan hypotheek ( SKMH ) hanya boleh

dibuat di hadapan Notaris. Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, pembuatan SKMHT ditugaskan pula kepada PPAT yang keberadaannya sampai di wilayah kecamatan.

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang Undang Hak Tanggungan Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, jangka waktu penggunaan SKMHT dibatasi sebagai berikut :

- 1) Jika mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar, jangka waktunya 1 (satu) bulan sejak diberikan.
- 2) Jika mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar, jangka waktunya 3 (tiga) bulan sejak diberikan.
- 3) Jika untuk menjamin Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, jangka waktunya sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok, yaitu antara lain kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp.50.000.000,00 ( lima puluh juta rupiah )
- 4) Jika untuk menjamin kredit-kredit tertentu dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertipikatannya sedang dalam pengurusan sebagaimana dimaksud Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas

Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, jangka waktunya sampai 3 ( tiga ) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu antara lain kredit produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit Rp.50.000.000,00 ( lima puluh juta rupiah ) ke atas sampai dengan Rp.250.000.000,00 ( dua ratus lima puluh juta rupiah ).

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam batas waktu yang ditentukan tersebut di atas menjadi batal demi hukum.

#### **8. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

## C. Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya.

### 1. Hak Menguasai dari Negara

Tugas kewajiban mengelola tanah yang ada dalam wilayah Republik Indonesia, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia. Maka penyelenggaraannya oleh Bangsa Indonesia, sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada tingkatan yang tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia, sebagai organisasi seluruh rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang Undang Pokok Agraria sebagai berikut :

- 1) *Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.*
- 2) *Hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk :*
  - a. *Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa*
  - b. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.*
  - c. *Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.*

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara Negara dengan tanah Indonesia.<sup>12)</sup>

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Penerbit Djambatan, Jakarta, hal. 271

Hak menguasai dari Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan / individual.

## 2. **Macam-macam Hak Atas Tanah**

Selanjutnya Pasal 4 ayat ( 1 ) Undang Undang Pokok Agraria menentukan macam-macam hak atas tanah sebagai berikut :

*Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.*

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang Undang Pokok Agraria lebih lanjut dijabarkan dalam Pasal 16 Undang Undang Pokok Agraria sebagai berikut :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang Undang serta hak hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang Undang Pokok Agraria.

Karena Hukum Tanah Nasional didasarkan pada Hukum Adat, maka dalam penyusunan hak-hak atas tanah digunakan juga sistematika Hukum Adat, dimana diadakan pengelompokan hak-hak atas tanah dalam 2 kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder.

Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, sedangkan hak-hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain :

- Primer : Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa.

### 3. Terjadinya Hak Atas Tanah

Menurut ketentuan Pasal 22 UUPA, hak atas tanah dapat terjadi karena hal-hal sebagai berikut :

- a. **Undang Undang**, yaitu berdasarkan ketentuan-ketentuan Konversi UUPA terjadi perubahan atau konversi hak-hak yang lama, perubahan tersebut terjadi karena hukum.
- b. **Penetapan Pemerintah**, yaitu pemberian hak atas tanah oleh Negara (hak atas tanah primer).
- c. **Hukum Adat**, yaitu hak atas tanah yang terjadi karena pembukaan tanah Ulayat yang diikuti dengan pengusahaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara intensif.
- d. **Pemberian oleh pemegang hak atas tanah yang sudah ada**, yaitu terjadinya hak-hak atas tanah sekunder.

#### 4. Pendaftaran Tanah

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

“rangkaiian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran untuk pertama kali (“initial registration” ) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (“maintenance”).

Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan Sertipikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah, pembuktian hak atas tanah ditentukan sebagai berikut :

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
  - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.

- 3) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang
- 4) Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan Akta Pemisahan.
- 6) Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

b. Hak hak atas tanah yang berasal dari konversi **hak-hak lama** berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negera Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dibuktikan dengan :

- 1) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie ( S.1834-27 ) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom tersebut dikonversi menjadi Hak Milik.
- 3) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijving Ordonnantie ( S.1834-27 ) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP 10/1961 di daerah yang bersangkutan
- 3) Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.
- 4) Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959

- 5) Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari Pejabat yg berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya
- 6) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961
- 7) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat / Kepala Desa / Lurah yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan
- 8) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan
- 9) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat ssebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan
- 10) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan
- 11) Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah

- 12) Surat Keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai alas hak yang dialihkan
- 13) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang Undang Pokok Agraria

Apabila bukti kepemilikan tersebut tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 76 ayat (2) ) Peraturan Menteri Negera Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan :

- a. **Surat Pernyataan** dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut
  - 1) Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak lain yang telah menguasainya sehingga waktu penguasaan dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih.

- 2) Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik.
- 3) Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan.
- 4) Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa
- 5) Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

- b. **Keterangan dari Kepala Desa / Lurah** dan sekurang-kurangnya 2 ( dua ) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan / atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa / kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan tersebut.

Selanjutnya untuk keperluan pendaftaran hak baru maupun hak lama seperti tersebut di atas, dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dengan ketentuan :

- a. Jika ternyata bukti kepemilikan tanah tersebut sudah lengkap, maka segera disiapkan dan dilakukan Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- b. Jika ternyata bukti kepemilikan tanah tersebut tidak lengkap, maka penelitian data yuridis bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia

Pemeriksaan Tanah A sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nmor 12 Tahun 1992 yang hasilnya dituangkan dalam Daftar Isian 201 .

- c. Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan dan hasilnya dituangkan dalam Daftar Isian 201 maka selanjutnya dilakukan Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pengumuman Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dan peta bidang tanah yang bersangkutan dilakukan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah selama 60 ( enam puluh ) hari, untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data yuridis dan data fisik mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya.

Setelah jangka waktu pengumuman tersebut berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis ( Daftar Isian 202 ).

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis selanjutnya oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan kegiatan sebagai berikut

- a. **Pengelasan Konversi**

Yaitu jika alat bukti tertulisnya lengkap atau tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai pemohon atau oleh orang lain atas persetujuan pemohon.

**b. Pengakuan Hak**

Yaitu jika alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun atau lebih.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang baru, berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pembuktian hak atas tanahnya antara lain berupa Penetapan Pemberian Hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan.

Penetapan Pemberian Hak dari Pejabat yang berwenang tersebut dilakukan dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebagai berikut :

- a. Permohonan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- b. Permohonan akan diperiksa kelengkapannya, dicatat, diberikan tanda terima berkas, dan diberikan Surat Perintah Setor biaya yang diperlukan.
- c. Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Hak Atas Tanah / Petugas yang ditunjuk atau Tim Peneliti Tanah atau Panitia Pemeriksaan Tanah A untuk memeriksa tanah yang dimohon baik data yuridis maupun

data fisik yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) / Berita Acara / Risalah Pemeriksaan Tanah A.

- d. Jika wewenang pemberian haknya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Milik atau Hak Guna Bangunan / Keputusan Penolakannya.

Jika wewenang pemberian haknya tidak dilimpahkan kepada Kepala Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai pertimbangannya.

- e. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memerintahkan Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk mencatat dan memeriksa kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan.

- f. Jika wewenang pemberian haknya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Milik atau / Keputusan Penolakannya.

Jika wewenang pemberian haknya tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi menyampaikan berkas permohonan ke Kepala Badan Pertanahan Nasional disertai pertimbangannya.

- g. Kepala Badan Pertanahan Nasional memerintahkan Pejabat yang ditunjuk untuk mencatat dan memeriksa kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- h. Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Milik / Keputusan Penolakannya.

Selanjutnya berdasarkan alat bukti hak yang baru yang berupa Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah tersebut, Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak sebagaimana diuraikan di atas, hak hak atas tanah yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah. Dan akhirnya hak hak atas tanah yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkanlah Sertipikat.

#### **D. Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil.**

##### **1. Pengertian Usaha Mikro dan Kecil**

Dalam konsep pengembangan usaha di Indonesia, jenis usaha dikelompokkan menjadi usaha mikro, usaha kecil, usaha menengah dan usaha besar. Definisi dari masing-masing kelompok usaha tersebut, yang telah dibakukan barulah definisi usaha kecil, sedangkan usaha mikro, usaha menengah dan usaha besar belum ada definisi yang baku. Menurut ketentuan Pasal 1 Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil, yang dimaksud Usaha Kecil adalah :

*“Kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan serta kepemilikan sebagaimana diatur dalam Undang Undang ini.”*

Sedangkan dalam Penjelasan Pasal 1 Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil disebutkan bahwa :

*“ Yang dimaksud dengan Usaha Kecil dalam Pasal ini meliputi juga Usaha Kecil informal dan usaha kecil tradisional.*

*Yang dimaksud dengan Usaha Kecil informal adalah usaha yang belum terdaftar, belum tercatat, dan belum berbadan hukum, antara lain petani penggarap, industri rumah tangga, pedagang asongan, pedagang keliling, pedagang kaki lima, dan pemulung.*

*Yang dimaksud Usaha Kecil tradisional adalah usaha yang menggunakan alat produksi sederhana yang telah digunakan secara turun temurun, dan atau berkaitan dengan seni dan budaya.*

*Kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil adalah kegiatan ekonomi berskala kecil yang dimiliki dan menghidupi sebagian besar rakyat.”*

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil, yang dimaksud dengan Usaha Kecil adalah kegiatan usaha yang mempunyai kriteria sebagai berikut :

- a. *Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 200.000.000 ( dua ratus juta rupiah ), tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.*
- b. *Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah ).*
- c. *Milik Warga Negara Indonesia*
- d. *Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan Usaha Menengah atau Usaha Besar.*
- e. *Berbentuk usaha orang perseorangan, badan usaha yang tidak berbadan hukum, atau badan usaha yang berbadan hukum, termasuk koperasi.*

Usaha Mikro merupakan salah satu jenis usaha dalam kelompok usaha yang tidak berbadan hukum, atau dikenal sebagai sektor informal. Berbagai batasan digunakan oleh berbagai pihak untuk mendefinisikan usaha mikro sesuai

dengan kepentingan masing-masing. Salah satu batasan yang banyak digunakan, baik oleh lembaga lokal maupun internasional, adalah jumlah tenaga kerja. Lembaga lokal terutama instansi pemerintah membatasi tenaga kerja dalam usaha mikro sebanyak 1 – 4 orang.

Berkaitan dengan tenaga kerja, usaha mikro sering kali dihubungkan dengan *self employment* ( usaha sendiri, atau usaha dengan hanya satu orang pekerja sekaligus sebagai pemilik usaha).

Usaha Mikro juga diidentikkan sebagai usaha rumah tangga karena sebagian besar kegiatannya dilakukan di rumah, menggunakan teknologi tradisional atau sederhana, mempekerjakan anggota keluarga dalam rumah tangga, dan berorientasi pada pasar lokal.

## **2. Pembinaan dan Pengembangan Usaha Mikro dan Kecil**

Pembinaan dan pengembangan Usaha Kecil dalam Pasal 14 Undang Undang

Usaha Kecil dirumuskan bahwa :

*“ Pemerintah, dunia usaha, dan masyarakat melakukan pembinaan dan pengembangan usaha kecil dalam bidang :*

- a. Produksi dan pengolahan ;*
- b. Pemasaran;*
- c. Sumberdaya manusia;*
- d. Teknologi “*

Rumusan tersebut memberikan makna bahwa tanggung jawab pembinaan dan pengembangan usaha kecil adalah tanggung jawab bersama dan bukan hanya datang dari pemerintah, tetapi juga dari pengusaha sendiri serta kesiapan masyarakat secara keseluruhan.

Sejalan dengan hal tersebut Majelis Permusyawaratan Rakyat pada Rapat Paripurna ke-12 Sidang Umum Majelis Permusyawaratan Rakyat tanggal 19 Oktober 1999 menetapkan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor : Tap/IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 yang memuat arah kebijaksanaan penyelenggaraan negara untuk menjadi pedoman bagi penyelenggara negara, termasuk lembaga tinggi negara, dan seluruh rakyat Indonesia dalam melaksanakan penyelenggaraan negara dan melakukan langkah-langkah penyelamatan, pemulihan, pemantapan dan pengembangan pembangunan.

Sesuai dengan amanat Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 arah kebijaksanaan penyelenggaraan negara tersebut dituangkan dalam Program Pembangunan Nasional lima tahun ( PROPENAS ) yang ditetapkan oleh Presiden bersama Dewan Perwakilan Rakyat ( DPR).. Propenas ini selanjutnya telah ditetapkan dengan Undang Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional ( Propenas ) Tahun 2000 – 2004.

Propenas adalah rencana pembangunan yang berskala nasional serta merupakan konsensus dan komitmen bersama masyarakat Indonesia mengenai pencapaian visi dan misi bangsa. Dengan demikian fungsi Propenas adalah untuk menyatukan pandangan dan derap langkah seluruh lapisan masyarakat dalam melaksanakan prioritas pembangunan selama lima tahun.

Dengan demikian tujuan dan sasaran pembangunan nasional didasarkan pada visi dan misi yang diamanatkan oleh Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004. Visi Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004

merupakan tujuan pembangunan nasional, sedangkan misi Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 merupakan sasaran pembangunan nasional.

Adapun visi Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 yang merupakan tujuan yang ingin dicapai, yaitu :

“Terwujudnya masyarakat Indonesia yang damai, demokratis, berkeadilan, berdaya saing, maju, dan sejahtera dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang didukung oleh manusia Indonesia yang sehat, mandiri, beriman, bertakwa, berakhlak mulia, cinta tanah air, berkesadaran hukum dan lingkungan, menguasai ilmu pengetahuan dan teknologi, serta memiliki etos kerja yang tinggi dan berdisiplin.”

Sedangkan untuk mewujudkan visi bangsa Indonesia, maka salah satu misi Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004 yang merupakan sasaran pembangunan nasional adalah :

“ Terlaksananya pemberdayaan masyarakat dan seluruh kekuatan ekonomi nasional terutama pengusaha kecil, menengah dan koperasi dengan mengembangkan sistem ekonomi kerakyatan yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan, berbasis pada sumber daya alam dan sumberdaya manusia yang produktif, mandiri, maju, berdaya saing, berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.”

Selanjutnya untuk melaksanakan misi Garis-garis Besar Haluan Negara tersebut guna mewujudkan visi pembangunan nasional telah disusun prioritas pembangunan nasional yang salah satunya adalah :

“ Mempercepat pemulihan ekonomi dan memperkuat landasan pembangunan berkelanjutan dan berkeadilan yang berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan “

Percepatan tersebut dilakukan melalui pembangunan dibidang ekonomi serta pembangunan dibidang sumberdaya alam dan lingkungan hidup.

Pembangunan nasional di bidang ekonomi dikelompokkan kedalam 7 (tujuh)

kelompok Program Percepatan Pemulihan Ekonomi, dan Penciptaan Landasan Pembangunan Berkelanjutan, yang salah satunya adalah :

“ Mengembangkan usaha skala mikro, kecil, menengah dan koperasi sebagai tulang punggung sistem ekonomi kerakyatan dan memperluas partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Prioritas jangka pendek diberikan untuk mempercepat penyelesaian utang usaha kecil, menengah dan koperasi ( UKMK), menciptakan lingkungan kondusif bagi UKMK, dan meningkatkan akses UKMK pada permodalan. Dalam jangka menengah langkah yang dilakukan diarahkan untuk meningkatkan akses UKMK pada sumber daya produktif dan mengembangkan kewirausahaan UKMK”

Pengembangan UKMK dalam dimensi pembangunan nasional yang berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan, tidak hanya ditujukan untuk mengurangi masalah kesenjangan antar golongan pendapatan dan antarpelaku ekonomi ataupun penyerapan tenaga kerja. Lebih dari itu, pengembangan UKMK mampu memperluas basis ekonomi dan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam mempercepat perubahan struktural yaitu dengan meningkatnya perekonomian daerah, dan ketahanan ekonomi nasional. Oleh karena itu pengembangan UKMK merupakan prioritas dan menjadi sangat vital.<sup>13)</sup>

### **3. Pembiayaan Usaha Mikro dan Kecil dengan Kredit Perbankan**

Berkaitan dengan pengembangan UKMK dimana prioritas jangka pendeknya antara lain meningkatkan akses UKMK pada permodalan, maka mengenai pembiayaan UKMK, Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil secara realistis merumuskan bagaimana dan dari mana usaha kecil

---

<sup>13</sup> Panji Anoraga dan H. Djoko Sudantoko, 2002, *Koperasi, Kewirausahaan dan Usaha Kecil*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal 277.

mendapat modal, baik sebagai modal dasar maupun dalam langkah-langkah pengembangan usaha.

Hal tersebut dapat dilihat dalam rumusan Pasal 21 Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995, bahwa :

“ Pemerintah, dunia usaha, dan masyarakat dilibatkan dalam penyediaan pembiayaan yang meliputi :

- a. Kredit Perbankan
- b. Pinjaman lembaga keuangan bukan bank.
- c. Modal Ventura
- d. Pinjaman dari dana penyisihan sebagian laba BUMN
- e. Hibah
- f. Jenis pembiayaan lainnya. “

Adapun pengertian kredit perbankan menurut ketentuan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

“ Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga. “

Dalam rangka peningkatan permodalan, sejauh ini akses usaha mikro, kecil, dan menengah ( UMKM ) terhadap kredit perbankan masih sangat kecil.

Dari 42,3 juta UMKM di Indonesia terdapat 23,7 juta diantaranya belum mampu mengakses kredit bank. Dengan demikian sampai posisi Desember 2004 jumlah UMKM yang telah mendapatkan kredit baru sekitar 18,6 juta. Melihat kenyataan ini banyak UMKM yang potensial bagi bank untuk dibiayai. <sup>14)</sup>

---

<sup>14</sup> Siti Fadjriah, 2005, “ 23,7 Juta UMKM Belum Akses Kredit Bank ”, Kedaulatan Rakyat, 24 Maret 2005.

Namun demikian pemberian kredit terhadap UMKM yang belum mampu mengakses kredit bank tersebut masih menghadapi masalah berkaitan dengan jaminan (collateral). Sebagian dari UMKM sebetulnya memiliki kolateral fisik ( berupa tanah ) yang memadai tetapi tidak memiliki legalitas terhadap asset yang dimilikinya tersebut, dalam arti banyak tanah-tanah yang dimiliki UMKM belum bersertipikat. Disamping itu terdapat pula keengganan perbankan untuk memberikan kredit kepada UMKM karena kesulitan dalam eksekusi kolateral karena masalah kepastian hukum hak atas tanah yang lemah. <sup>15)</sup>

---

<sup>15</sup> Mohamad Ikhsan, " Mengembalikan Laju Pertumbuhan Ekonomi Dalam Jangka Menengah : Peran Usaha Kecil Dan Menengah " , Jurnal Analisis Sosial, Penerbit AKATIGA, Bandung, Vol.. 9 No. 2, Agustus 2004.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu<sup>16)</sup>. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris dan sistematis. Rasional berarti kegiatan penelitian itu dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal, sehingga terjangkau oleh penalaran manusia. Empiris berarti cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati dengan indera manusia. Sedangkan sistematis artinya proses penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.<sup>17)</sup>

Dengan cara ilmiah itu diharapkan data yang akan diperoleh adalah data yang obyektif, valid dan reliable. Obyektif berarti semua orang akan memberikan penafsiran yang sama, valid berarti adanya ketepatan antara data yang dikumpulkan oleh peneliti dengan data yang terjadi pada obyek yang sesungguhnya, dan reliable berarti adanya ketetapan / keajegan data yang didapat dari waktu ke waktu<sup>18)</sup>.

Dengan demikian penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisa dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan

---

<sup>16</sup> Soegiyono, 2004, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, hal 1

<sup>17</sup> Ibid, hal 1

<sup>18</sup> Ibid, hal 2

suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>19)</sup>

#### **A. Metode Pendekatan.**

Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan yuridis empiris. Yuridis artinya pendekatan dari kaidah-kaidah Hukum Agraria, Hukum Jaminan, Hukum Perbankan dan ketentuan peraturan tentang Usaha Mikro dan Kecil, sedangkan empiris artinya bagaimana pelaksanaan kaidah-kaidah hukum tersebut berlaku dimasyarakat.

#### **B. Spesifikasi Penelitian.**

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu mengumpulkan data yang diperoleh kemudian dianalisa untuk menggambarkan suatu gejala tertentu atau menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap sesuai temuan di lapangan untuk memecahkan masalah yang timbul.

#### **C. Lokasi Penelitian.**

Lokasi Penelitian dipilih adalah Kabupaten Demak. Adapun yang menjadi pertimbangan peneliti adalah bahwa lokasi yang dipilih tersebut merupakan salah satu Kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang menjadi pilot proyek pelaksanaan program pemberdayaan usaha mikro dan kecil melalui kegiatan di bidang pertanahan dan pelaksanaannya mengalami banyak hambatan. Di samping itu lokasi penelitian yang dipilih tersebut jaraknya tidak terlalu jauh dari tempat tinggal peneliti sehingga diharapkan penelitian ini dapat dilakukan dengan lancar.

---

<sup>19</sup> Soeryono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal 43

#### **D. Populasi dan Sampel.**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek / subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>20)</sup>

Jadi populasi bukan hanya orang, tetapi juga obyek dan benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada obyek / subyek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik / sifat yang dimiliki obyek / subyek itu.<sup>21)</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua yang memiliki hubungan dengan pelaksanaan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan pensertipikatan hak atas tanah.

Karena peserta program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil di Kabupaten Demak telah ditargetkan sebanyak 17 ( tujuh belas ) pengusaha yang tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Demak, maka mengingat dana, tenaga dan waktu, cukup diambil sebagian saja sebagai sample yang merupakan bagian dari jumlah atau karakteristik yang dimiliki populasi tersebut.

Adapun teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah Nonprobability Sampling, yang dalam hal ini dipakai Purposive Sampling. Sebagai sample penelitian adalah Peserta Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil, PT. Bank BRI Cabang Demak, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dan Dinas

---

<sup>20</sup> Soegiyono, Op Cit, hal 90.

<sup>21</sup> Ibid, hal 90.

Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Kabupaten Demak serta Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah.

#### **E. Jenis dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini jenis dan sumber datanya terdiri dari data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka. Data sekunder dalam penelitian hukum mencakup :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar yaitu Pancasila, Undang Undang Dasar 1945, Undang Undang, Yurisprudensi, Traktat dan berbagai peraturan perundangan sebagai peraturan organiknya.
2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa rancangan undang undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.
3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif.<sup>22)</sup>

#### **F. Teknik Pengumpulan Data.**

Pengumpulan data di lapangan dilakukan dengan cara :

1. Penelitian Kepustakaan, yaitu dengan membaca literatur-literatur, tulisan-tulisan, artikel-artikel, dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan proses

---

<sup>22</sup> Soeryono Soekanto, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 13

pensertipikatan hak atas tanah, hak jaminan atas tanah dan usaha mikro dan kecil.

2. Wawancara baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur yang berkaitan dengan kegiatan pensertipikatan hak atas tanah dalam rangka pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil, meneliti berkas-berkas permohonan pensertipikatan hak atas tanah yang diajukan pengusaha mikro dan kecil sebagai obyek penelitian. Dalam hal ini Peserta Program, Pokja Pelaksana Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui Kegiatan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Kabupaten Demak, Kepala Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Demak, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dan Kepala Dinas Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Kabupaten Demak serta Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah sebagai responden.

Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, sedangkan wawancara tidak terstruktur yaitu wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan.

### **G. Pengolahan dan Analisa Data**

Terhadap data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisa secara kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk memperoleh kejelasan masalah yang dibahas.

Analisa data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau

lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Adapun analisa kualitatif ini menggunakan metode berpikir :

1. Deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum kemudian menarik kesimpulan yang bersifat khusus.
2. Induktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang bersifat khusus kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum. Jenis Induksi yang dipakai dalam hal ini adalah Induksi Tidak Komplit yaitu cara berpikir yang tidak meminta observasi terhadap seluruh obyek penelitian, melainkan sebagian saja.
3. Komparatif, yaitu cara berpikir dengan membanding-bandingkan data yang diperoleh.

Setelah data selesai dianalisa maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

##### 1. Monografi Kabupaten Demak

###### a. Kondisi dan Potensi Wilayah

###### 1) Luas Daerah / Wilayah dan Letak Geografis.

Luas wilayah administrasi Kabupaten Demak adalah 89.743,0 Ha atau merupakan 2,72 % dari seluruh wilayah Propinsi Jawa Tengah, yang terletak pada  $6^{\circ} 43' 26''$  -  $7^{\circ} 09' 43''$  Lintang Selatan dan  $110^{\circ} 27' 58''$  -  $110^{\circ} 48' 47''$  Bujur Timur.

Adapun batas wilayah administrasinya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kabupaten Jepara dan Laut Jawa
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan.
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kota Semarang.

Wilayah Kabupaten Demak ini mempunyai jarak terjauh dari Barat ke Timur sepanjang 49 Km, dan Utara ke Selatan sepanjang 41 Km.

## 2) Administrasi Pemerintahan.

Kabupaten Demak terdiri dari 14 Kecamatan, 241 Desa, 6 Kelurahan, 736 Dusun, 1.101 RW dan 4.963 RT dengan perincian sebagai berikut :

Tabel 1  
Daftar RT, RW, Dusun, Desa/Kelurahan dan Kecamatan di Kabupaten Demak

NO.	KECAMATAN	DESA	KELURAHAN	DUSUN	RW	RT
1	2	3	4	5	6	7
1.	Mranggen	19	0	65	90	468
2.	Karangawen	12	0	57	61	366
3.	Guntur	20	0	59	86	468
4.	Sayung	20	0	98	94	395
5.	Karagtengah	17	0	53	80	282
6.	Bonang	21	0	84	112	438
7.	Demak	13	6	48	100	310
8.	Wonosalam	21	0	75	95	416
9.	Dempet	16	0	48	56	300
10.	Gajah	16	0	22	54	301
11.	Karanganyar	17	0	36	67	357
12.	Mijen	15	0	27	60	269
13.	Wedung	20	0	22	97	332
14.	Kebonagung	14	0	42	49	261
		241	6	736	1.101	4.963

## 3) Penduduk

Data penduduk yang diperhitungkan adalah berdasarkan keadaan penduduk tahun 2004 dan perkembangan 5 (lima) tahun terakhir (tahun 2000 - 2004), yang meliputi jumlah penduduk, migrasi penduduk, struktur umur, mata pencaharian, tingkat pendidikan penduduk dan agama yang dianut.

Data penduduk Kabupaten Demak pada tahun 2004 adalah 1.025.314 jiwa, terdiri dari 507.581 jiwa laki-laki dan 517.733 jiwa perempuan dengan rata-rata kepadatan penduduk 1.133 jiwa / Km<sup>2</sup>.

Perubahan jumlah penduduk di Kabupaten Demak ditentukan oleh angka kelahiran, kematian, datang dan pergi.

Data mengenai komposisi penduduk menurut struktur umur berguna untuk mengetahui jumlah penduduk usia produktif, belum produktif maupun yang sudah tidak produktif lagi.

Penduduk usia produktif ( 15 – 64 tahun ) sebesar 652.731 jiwa atau 63,66 % dari jumlah seluruh penduduk yang ada di Kabupaten Demak, sedangkan penduduk usia non produktif ( diatas 65 tahun ) sebesar 40.396 jiwa atau 3,94 %.

Data mengenai mata pencaharian penduduk di Kabupaten Demak didasarkan pada penduduk yang sudah bekerja.

Berdasarkan data tahun 2004, jumlah penduduk yang bekerja di sektor pertanian ( baik sebagai petani sendiri maupun sebagai buruh tani dan nelayan ) cukup menonjol yaitu sebesar 205.800 jiwa ( 26,80 % ).

Jumlah penduduk usia sekolah ( 5 – 19 tahun ) di Kabupaten Demak pada tahun 2004 adalah 342.780 jiwa atau 33,43 % dari jumlah penduduk, sedangkan usia balita ( 0 – 4 tahun ) sebesar 103.312 jiwa ( 10,07 % )

#### **4) Struktur Ekonomi**

Struktur perekonomian di Kabupaten Demak dilihat dari struktur ekonomi, baik menurut lapangan usaha atas dasar harga konstan maupun harga berlaku, pertanian masih merupakan sektor yang memberikan sumbangan terbesar terhadap pembentukan Produk Domestik Regional Bruto ( PDRB) Kabupaten Demak yang rata-rata mencapai lebih dari 47 % per tahun dari total PDRB.

#### **b. Kondisi Fisik Daerah**

##### **1) Topografi**

Secara umum gambaran fisik Kabupaten Demak sebagian besar merupakan dataran rendah di bagian utara dan sebagian kecil perbukitan serta hutan di bagian selatan. Reliefnya terdiri dari pesisir pantai dan daerah dataran rendah.

Dilihat dari ketinggian permukaan tanah dari permukaan laut ( elevasi ), wilayah Kabupaten Demak terletak mulai dari 0 m sampai dengan 100 m dari permukaan laut. Sedangkan dari segi tekstur tanah, Kabupaten Demak terdiri atas tekstur tanah halus ( liat ) seluas 49.066 ha dan tekstur tanah sedang ( lempung ) seluas 40.677 ha.

##### **2) Kondisi Klimatologi**

Bentuk wilayah, tinggi tempat, topografi dan kedudukan wilayah terhadap equator sangat berpengaruh dan dapat mencirikan iklim pada suatu wilayah.

Kondisi iklim di Kabupaten Demak tidak dapat dipisahkan dengan iklim wilayah Propinsi Jawa Tengah secara keseluruhan yang dipengaruhi oleh angin musim.

Data tahun 2004 menunjukkan curah hujan di Kabupaten Demak rata-rata berkisar antara 1.676 – 1.756 mm pertahun dan hari hujan rata-rata 64 - 88 hari.

### **3) Kondisi Hidrologi**

Kondisi hidrologi di wilayah Kabupaten Demak, meliputi :

#### **a). Sungai.**

Sungai-sungai yang ada tergolong besar dan bermuara ke Laut Jawa, antara lain Sungai Serang, Sungai Wulan, Sungai Jajar, Sungai Tuntang, Sungai Jragung, Sungai Dolog dan beberapa anak sungai.

Sungai-sungai yang terdapat di Kabupaten Demak ini berfungsi kompleks, yaitu digunakan sebagai alat transportasi dan berguna sebagai sumber penyediaan air.

#### **b). Laut / Pantai**

Laut dan pantai di Kabupaten Demak mengandung potensi yang cukup baik, khususnya untuk pengembangan di bidang perikanan maupun sebagai penghasil garam. Jika usaha motorisasi dan peningkatan sarana penangkapan / pelelangan ikan dicukupi secara lebih lengkap, maka hasilnya akan dapat dirasakan bagi masyarakat nelayan.

c). Tambak

Tambak yang terdapat di Kabupaten Demak juga memiliki potensi didalam peningkatan di bidang perikanan ( perikanan darat ). Tambak-tambak ini dapat dijumpai di Kecamatan Sayung, Karangtengah, Bonang dan Wedung.

**c. Sumberdaya Lahan**

Sebagai daerah agraris yang kebanyakan penduduknya hidup dari pertanian, sebagian besar wilayah Kabupaten Demak terdiri atas lahan sawah yang mencapai luas 48.773 Ha ( 54,35 % ) dan selebihnya adalah lahan kering.

Menurut penggunaannya, sebagian besar lahan sawah yang digunakan berpengairan tadah hujan 19.803,0 Ha (22,07 %), teknis 19.430,0 Ha (21,65 %), setengah teknis 5.558,0 Ha (6,19 %). Sedang untuk lahan kering, sebanyak 15.553,0 Ha (17,33 %) digunakan untuk tegal / kebun, 13.302,0 Ha (14,82 %) digunakan untuk bangunan dan halaman, serta 7.211,0 Ha (8,04 %) digunakan untuk tambak.

**2. Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Untuk Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak.**

**a. Program Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Untuk Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak.**

Program Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Untuk Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten

Demak merupakan bagian dari program nasional yang diawali dengan dilakukannya kerjasama antara Kementerian Koperasi Dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional yang tertuang dalam Kesepakatan Bersama tanggal 16 Juli 2003 Nomor :

04/SKB/M.KUKM/VII/2003

06/SKB/BPN/VII/2003

tentang Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Dalam Kerangka Peningkatan Akses Permodalan Melalui Sertifikasi Hak Atas Tanah.

Maksud dan tujuan Kesepakatan Bersama tersebut adalah :

- 1) Sebagai landasan bagi kerjasama operasional selanjutnya untuk memberdayakan pengusaha mikro dan kecil dalam kerangka penguatan permodalan usaha melalui kegiatan pertanahan.
- 2) Bertujuan untuk menciptakan jejaring kerja dan sinergi untuk mensukseskan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil khususnya dalam kerangka penguatan permodalan usaha melalui kegiatan pertanahan.

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dalam kerjasama ini adalah :

- 1) Terjalannya kesamaan visi, misi dan strategi antara Kementerian Koperasi Dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional untuk memberdayakan pengusaha mikro dan kecil dalam kerangka penguatan permodalan usaha melalui kegiatan pertanahan.

- 2) Terwujudnya peningkatan status hukum kekayaan ( asset ) milik pengusaha mikro dan kecil dalam bentuk tanah dari predikat modal mati ( Dead Capital ) menjadi modal aktif ( Liquid Capital ).
- 3) Tersedianya sertipikat hak atas tanah sebagai alat penjaminan ( collateral ) bagi pengusaha mikro dan kecil dalam rangka peningkatan kemampuan permodalan usahanya.
- 4) Terangkatnya predikat Pengusaha Mikro dan Kecil ( PMK ) dalam peringkat kelayakan mendapatkan kredit usaha dari perbankan.

Berdasarkan Kesepakatan Bersama tersebut selanjutnya dibuat Perjanjian antara Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional dan PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Bersama tanggal 16 Juli 2003 Nomor :

96/SKB/III/VII/2003

07/SKB/BPN/VII/2003

B.584-DIR/BRI/07/2003

tentang Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah.

Dalam Perjanjian Bersama tersebut disepakati dan atau ditentukan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Yang dimaksud dengan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah adalah rangkaian kegiatan yang meliputi identifikasi dan verifikasi subyek ( Pengusaha Mikro dan Kecil )

dan obyek ( tanah ), pemberian hak atas tanah serta penerbitan sertipikat hak atas tanahnya dalam rangka penguatan permodalan pengusaha mikro dan kecil dengan meningkatkan kemampuan penyediaan jaminan kredit.

2) Maksud dan tujuan Perjanjian Bersama adalah :

- a). Sebagai dasar operasional untuk mengadakan kerjasama dalam rangka program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah.
- b). Bertujuan untuk mensukseskan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah dalam rangka penguatan permodalan pengusaha mikro dan kecil.

3) Sasaran kegiatan sertifikasi tanah meliputi :

Semula program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah mempunyai sasaran sebagai berikut :

- a). Identifikasi, seleksi dan verifikasi 3.200 PMK.
- b). Penerbitan 1.600 sertipikat hak atas tanah milik PMK yang sebagian disubsidi oleh pemerintah.
- c). Penerbitan 100 sertipikat di 16 Kabupaten / Kota pada 5 ( lima ) Propinsi.

Namun dalam perkembangannya berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 33/Kep/M.KUKM/VI/2004 tanggal 9 Juni 2004 tentang Penetapan Alokasi Pengusaha Mikro dan Kecil Penerima Bantuan Biaya Sertifikasi Hak Atas Tanah, telah ditetapkan sasaran sertifikasi hak atas tanah milik

Pengusaha Mikro dan Kecil sebanyak 41.600 (empat puluh satu ribu ) bidang di 24 Propinsi, dimana target sertifikasi hak atas tanah milik Pengusaha Mikro dan Kecil di Propinsi Jawa Tengah sebanyak 5.125 bidang yang tersebar di 28 Kabupaten / Kota. Dalam hal ini Kabupaten Demak merupakan salah satu Kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil dengan target sebanyak 17 bidang .

**b. Prosedur Pensertifikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Dan Kemudahan Yang Diperoleh Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak.**

**1) Tim Pelaksana Program Sertifikasi Hak Atas Tanah.**

Berdasarkan penjelasan Ibu Ir.. Dyah Purwatiningsih<sup>23</sup>), Kepala Seksi Bina Usaha Kecil dan Menengah pada Dinas Pelayanan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Kabupaten Demak, program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Dalam Kerangka Peningkatan Akses Permodalan Melalui Sertifikasi Hak Atas Tanah, dilaksanakan oleh Tim Pelaksana Program Sertifikasi Hak Atas Tanah yang dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor : 17.1 / Kep / M.KUKM / IV/ 2004 yang terdiri dari :

- 1) Tim Pengarah dan Kelompok Kerja Pusat.
- 2) Pokja Propinsi dan Pokja Kabupaten / Kota

---

<sup>23</sup> Ir.. Dyah Purwatiningsih , Wawancara pribadi, Kepala Seksi Bina Usaha Kecil dan Menengah pada Dinas Pelayanan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Kabupaten Demak (Demak, 23 Juni 2005)

Tim Pengarah dan Kelompok Kerja Pusat ditetapkan oleh Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah, Pokja Propinsi ditetapkan oleh Gubernur atau Pejabat yang berwenang, dan Pokja Kabupaten / Kota ditetapkan oleh Bupati / Walikota atau Pejabat yang berwenang.

**2) Susunan dan Tugas Tim Pengarah :**

**a) Susunan Tim Pengarah :**

- Ketua : Deputi Bidang Pembiayaan Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah
- Ketua I : Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, Badan Pertanahan Nasional.
- Ketua II : Direktur Bisnis Mikro dan Ritel, PT. BRI (Persero)
- Sekretaris : Asisten Deputi Urusan Pengembangan dan Pengendalian Simpan Pinjam, Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah
- Anggota :
  - a) Sekretaris Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah, Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah
  - b) Deputi Bidang Kelembagaan, Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.

- c) Deputi Bidang Informasi Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional.
  - d) Deputi Bidang Pengkajian dan Hukum Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional.
  - e) Direktorat Jenderal Pengendalian Masyarakat Desa, Departemen Dalam Negeri.
  - f) Direktorat Jenderal Pemerintahan Umum, Departemen Dalam Negeri.
  - g) Deputi Menko Perekonomian Bidang Koordinasi Perindustrian, Perdagangan dan Pemberdayaan Usaha Kecil dan Menengah.
- b) Tugas Tim Pengarah adalah memberikan masukan, saran dan pertimbangan kepada Pokja Pusat dalam hal :
- 1> Penyusunan dan perumusan konsep kebijakan.
  - 2> Pelaksanaan koordinasi dengan instansi dan lembaga terkait.
  - 3> Pelaksanaan pemantauan tugas Pokja Propinsi dan Pokja Kabupaten/Kota.
  - 4> Pelaksanaan supervisi dan konsultasi pelaksanaan program.

### **3) Susunan dan Tugas Pokja Pusat**

#### **a) Susunan Pokja Pusat :**

- Ketua : Asisten Deputi Urusan Pembiayaan dan Penjaminan Kredit, Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.

- Sekretaris : Direktur Pemberdayaan Masyarakat, Badan  
Pertanahan Nasional.
- Anggota :
  - a) Direktur Pengendalian Pertanahan, Badan  
Pertanahan Nasional
  - b) Direktur Pendaftaran Hak Atas Tanah,  
Badan Pertanahan Nasional.
  - c) Direktur Pengurusan Hak Atas Tanah, Badan  
Pertanahan Nasional.
  - d) Asisten Deputi Urusan Peraturan Perundang-  
undangan, Kementerian Koperasi dan Usaha  
Kecil dan Menengah.
  - e) Direktorat Jenderal Pemerintahan Umum,  
Departemen Dalam Negeri.
  - f) Divisi Bisnis Mikro, PT. BRI ( Persero )
  - g) Divisi Bisnis Ritel, PT. BRI ( Persero )
  - h) Kasubdit Kerjasama Pertanahan, Badan  
Pertanahan Nasional.
  - i) Pakar Bidang Pertanahan.
  - j) Unsur Perguruan Tinggi.

b) Tugas Pokja Pusat : Penyusunan dan perumusan konsep kebijakan.

- 1> Menyusun, merumuskan dan menyempurnakan konsep petunjuk pelaksanaan kegiatan sertipikasi tanah.
- 2> Melakukan koordinasi dengan instansi / lembaga terkait dalam mewujudkan implementasi kegiatan secara serasi dan seimbang.
- 3> Menetapkan Propinsi dan Kabupaten / Kota sasaran kegiatan.
- 4> Melaksanakan sosialisasi, supervisi, dan konsultasi pelaksanaan persiapan sertipikasi.
- 5> Melaksanakan pemantauan, evaluasi dan dampak program atas kebijaksanaan dan perkembangan pelaksanaan kegiatan.
- 6> Menampung dan menindaklanjuti pengaduan dari masyarakat.
- 7> Menghimpun laporan dari masing-masing Pokja sertipikasi tingkat Propinsi dan melaporkan kepada Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.

**4) Susunan dan Tugas Pokja Propinsi**

a) Susunan Pokja Propinsi :

- Ketua : Kepala Dinas / Instansi yang menangani pembinaan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.
- Sekretaris : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

- Anggota :
  - a) Kabid Hak-hak Atas Tanah Kanwil BPN
  - b) Kabid Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kanwil Badan Pertanahan Nasional.
  - c) Kasubdinas yang menangani bidang perkreditan koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.
  - d) Pejabat / Petugas Kantor Wilayah BRI
  - e) Unsur Pemerintah Daerah Propinsi dari Bagian Pemerintahan.

b) Tugas Pokja Propinsi :

- 1> Mengkoordinasikan pelaksanaan program dan kegiatan di wilayah masing-masing.
- 2> Menetapkan Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih berdasarkan hasil seleksi dan verifikasi yang telah ditetapkan oleh Pokja Kabupaten / Kota
- 3> Dapat melakukan pergeseran target sasaran antara Kabupaten / Kota satu dengan yang lain sepanjang dalam jumlah alokasi Propinsi.
- 4> Membantu kelancaran pelaksanaan program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi tanah.
- 5> Menampung dan menindaklanjuti pengaduan dari masyarakat.

- 6> Menyalurkan dana bantuan sertifikasi hak atas tanah Pengusaha Mikro dan Kecil kepada Kabupaten / Kota sasaran kegiatan sesuai dengan alokasi masing-masing Kabupaten / Kota.
- 7> Memantau dan melaporkan pelaksanaan program sertifikasi kepada Pokja Pusat tiap triwulan.

#### 5) Susunan dan Tugas Pokja Kabupaten / Kota

##### a) Susunan Pokja Kabupaten / Kota :

Ketua : Kepala Dinas / Instansi yang menangani pembinaan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.

Sekretaris : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Anggota :

- a) Kasi Hak-hak Atas Tanah Kantor Pertanahan.
- b) Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan.
- c) Pejabat / Petugas Kantor Cabang BRI
- d) Unsur Dinas Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah.
- e) Unsur Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota dari Bagian Pemerintahan.

b) Tugas Pokja Kabupaten / Kota :

- 1> Mengadakan sosialisasi / penyuluhan kepada Pengusaha Mikro dan Kecil calon peserta program.
- 2> Mengadakan inventarisasi dan seleksi pengusaha mikro dan kecil.
- 3> Mengadakan verifikasi tanah pengusaha mikro dan kecil.
- 4> Menetapkan Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih yang akan memperoleh dukungan dana sertifikasi hak atas tanah.
- 5> Melaporkan hasil seleksi yang sudah ditetapkan kepada Pokja Propinsi dengan tembusan kepada Pokja Pusat.
- 6> Memantau proses pelaksanaan sertifikasi pengusaha mikro dan kecil hasil seleksi, khususnya dilingkup pemerintahan Desa / Kelurahan dan Kecamatan serta melaporkan ke Pokja Propinsi.

**6) Koordinasi dan Tugas Pelaksanaan**

- a) Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah melakukan koordinasi dengan instansi terkait dan memberikan dukungan pembiayaan program sertifikasi hak atas tanah dalam jumlah tertentu melalui APBN dalam rangka program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah.

b) Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota bertugas :

- 1> Menerima daftar Pengusaha Mikro dan Kecil yang telah diidentifikasi dari Dinas / Instansi yang menangani Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah bersama Kantor Cabang BRI serta melaksanakan verifikasi subyek dan obyek.
- 2> Menyampaikan hasil verifikasi subyek dan obyek kepada Pokja Kabupaten / Kota.
- 3> Melaksanakan pengurusan hak atas tanah dan pendaftarannya.
- 4> Menyerahkan sertipikat hak atas tanah milik Pengusaha Mikro dan Kecil kepada Kantor cabang BRI / BRI Unit setempat.

c) PT. BRI ( Persero ) bertugas :

- 1> Mengidentifikasi dan menyeleksi pengusaha mikro dan kecil yang sedang mengajukan kredit atau yang sudah menjadi debitor namun dokumen agunannya masih berupa tanah belum bersertipikat.
- 2> Bersama Dinas / Instansi yang menangani pembinaan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah melaksanakan identifikasi dan seleksi subyek dan obyek
- 3> Memberikan data Pengusaha Mikro dan Kecil sesuai kriteria kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

- 4> Bertindak untuk dan atas nama Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih mengajukan permohonan dan menerima sertifikat hak atas tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

**7) Kriteria Subyek dan Obyek.**

- a) Subyek dalam kegiatan sertipikasi hak atas tanah adalah Pengusaha Mikro dan Kecil yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1> Perorangan, Warga Negara Indonesia.
- 2> Perusahaan yang berbadan hukum atau Koperasi.
- 3> Sudah menjadi debitor atau calon debitor Kantor Cabang BRI atau BRI Unit.
- 4> Bagi calon debitor, sudah memenuhi kriteria kelayakan usaha dari Kantor Cabang BRI atau BRI Unit.
- 5> Agunan tanahnya belum bersertipikat.
- 6> Memiliki usaha yang produktif.

- b) Obyek dalam kegiatan sertipikasi hak atas tanah adalah tanah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1> Letak / lokasi tanah yang akan dibuatkan asertipikat jelas batas-batasnya dan tidak ada permasalahan dengan tanah yang bersebelahan. .

- 2> Luas tanah :

- Tanah Pertanian maksimal 2 ( dua ) Ha
- Tanah Non Pertanian maksimal 2.000 M2

- 3> Tanah tidak dalam sengketa.
  - 4> Bukan tanah warisan yang belum dibagi.
  - 5> Tanah sudah dikuasai oleh Pengusaha Mikro dan Kecil.
  - 6> Pengusaha Mikro dan Kecil bersedia membayar kekurangan biaya pengurusan sertipikat.
  - 7> Lokasi tanah berada dalam wilayah Kabupaten / Kota lokasi kegiatan.
  - 8> Untuk tanah pertanian, pemohon harus berdomisili di Kecamatan yang sama dengan letak tanah.
  - 9> Dasar perolehannya jelas.
  - 10> Tanah tersebut belum bersertipikat.
- c) Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih adalah peserta program yang telah diidentifikasi dan diseleksi oleh Kantor Cabang BRI bersama Dinas / Instansi yang menangani pembinaan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah serta diverifikasi oleh Kantor Pertanahan.

#### **8) Persyaratan Pengusaha Mikro dan Kecil Penerima Dukungan Dana Sertipikasi**

Pengusaha Mikro dan Kecil calon penerima dukungan dana sertipikasi hak atas tanah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a) Memenuhi kriteria Subyek ( PMK ) seperti tersebut di atas.
- b) Melengkapi surat-surat dan atau dokumen otentik tanah yang diperlukan dalam proses sertipikasi.

- c) Bersedia menunjukkan letak dan batas tanahnya.
- d) Bersedia membayar kekurangan biaya yang diperlukan melalui Kantor Cabang BRI maupun BRI Unit.
- e) Memberikan **kuasa** kepada Kantor Cabang BRI setempat maupun BRI Unit yang akan bertindak untuk dan atas nama Pengusaha Mikro dan Kecil dalam mengajukan permohonan dan menerima sertipikat hak atas tanah.

**9) Tata Cara Seleksi Pengusaha Mikro dan Kecil Penerima Dukungan Dana Sertifikasi Hak Atas Tanah.**

Seleksi Pengusaha Mikro dan Kecil dilakukan dengan tata cara sebagai berikut :

- a) Kantor Cabang BRI / BRI Unit bersama Pokja Kabupaten / Kota mengidentifikasi serta menyeleksi Pengusaha Mikro dan Kecil sesuai kriteria tersebut di atas.
- b) Kantor Cabang BRI / BRI Unit meneruskan hasil identifikasi dan seleksi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dengan dilengkapi photo copy bukti penguasaan / pemilikan tanah dan photo copy identitas diri ( KTP )
- c) Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota melakukan verifikasi atas hasil seleksi dari BRI.
- d) Hasil verifikasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dituangkan dalam daftar nama calon peserta yang telah dilengkapi

dengan rincian hasil perhitungan perkiraan biaya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta rincian berkas kelengkapan yang harus dipenuhi oleh pemohon.

- e) Hasil verifikasi Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota diberitahukan Kantor Cabang BRI / BRI Unit kepada masing-masing Pengusaha Mikro dan Kecil untuk memastikan keikutsertaan Pengusaha Mikro dan Kecil dalam program sertifikasi hak atas tanah.
- f) Anggota Pokja Kabupaten / Kota dibawah koordinasi Dinas Koperasi dan UKM atau Instansi yang menangani pembinaan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah menyelenggarakan penyuluhan yang dihadiri oleh seluruh calon peserta.
- g) Kantor Cabang BRI melaporkan Pengusaha Mikro dan Kecil yang pasti ikut serta dalam program kepada Pokja Kabupaten / Kota.
- h) Pokja Kabupaten / Kota menetapkan Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih.
- i) Pokja Kabupaten / Kota melaporkan Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih ke Pokja Propinsi dengan Tembusan ke Pokja Pusat.
- j) Pokja Propinsi mengesahkan Pengusaha Mikro dan Kecil yang ditetapkan untuk memperoleh dukungan dana sertifikasi hak atas tanah.
- k) Pokja Propinsi mengirimkan rekapitulasi daftar Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih kepada Pokja Pusat.

- l) Berdasarkan hasil penetapan Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih, Kantor Pertanahan menyampaikan blangko permohonan secara lengkap kepada Kantor Cabang BRI / BRI Unit yang selanjutnya akan disampaikan Pengusaha Mikro dan Kecil terpilih untuk diisi dan dilengkapi.
- m) Kantor Cabang BRI / BRI Unit meminta kuasa dan selanjutnya akan bertindak untuk dan atas nama Pengusaha Mikro dan Kecil mengurus dan menerima sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dan prosedur sebagaimana diuraikan di atas, setelah dilakukan inventarisasi, di Kabupaten Demak terdapat Pengusaha Mikro dan Kecil / debitor atau calon debitor Kantor Cabang BRI atau BRI Unit sebanyak 63 (enam puluh tiga) orang, data primer terlampir, yang diperinci sebagai berikut :

Tabel 2  
Daftar Pengusaha Mikro dan Kecil calon nasabah / nasabah PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) Cabang Demak

NO.	BRI UNIT	JUMLAH PMK
1	Mranggen	22 orang
2	Wedung	7 orang
3	Sayung	16 orang
4	Guntur	8 orang
5	Karangawen	10 orang
	JUMLAH	63 orang

Menurut penjelasan Bapak H. Suhariyono<sup>24</sup>), Asisten Manager Bisnis Mikro Kantor Cabang BRI Demak, dari 63 orang Pengusaha Mikro dan Kecil tersebut, setelah melalui proses identifikasi dan seleksi sesuai kriteria subyek dan obyek tersebut diatas, hanya terdapat 17 (tujuh belas ) orang Pengusaha Mikro dan Kecil yang memenuhi syarat dan selanjutnya ditetapkan sebagai target Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah di Kabupaten Demak yang dibantu pembiayaannya dari dana APBN.

Namun ternyata dari sebanyak 17 orang target tersebut, sebanyak 14 (empat belas ) orang mengundurkan diri dan yang menyatakan mengikuti program pemberdayaan hanya sebanyak 3 ( tiga) orang. Dalam hal ini menurut penjelasan Bapak H. Suhariyono tersebut, pengunduran diri para Pengusaha Mikro dan Kecil itu disebabkan karena bantuan dana ABPN sebesar Rp. 175.000,- ( seratus tujuh puluh lima ribu rupiah ) per orang dirasakan terlalu kecil dan mereka keberatan untuk membayar kekurangan biaya sertifikasi hak atas tanah. Bahkan berdasarkan laporan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tanggal 11 Januari 2005 Nomor 410/27/2005, sampai akhir akhir Desember 2004, permohonan sertipikat hak atas tanah dalam rangka program tersebut yang diterima dan diproses di

---

<sup>24</sup> H. Suhariyono, Wawancara pribadi, Asisten Manager Bisnis Mikro Kantor Cabang BRI Demak (Demak, 5 Juli 2005)

Kantor Pertanahan Kabupaten Demak hanya sebanyak 2 orang ( 11,76 % )

Menurut Bapak Herry Faturrahman, SH.<sup>25</sup>), Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak yang juga bertindak selaku Anggota Pokja Kabupaten Demak, dijelaskan bahwa proses sertifikasi hak atas tanah dalam rangka program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil mengalami keterlambatan karena peserta program yang terpilih ternyata kurang proaktif dan enggan untuk segera melengkapi kekurangan berkas yang diperlukan untuk proses sertifikasi tersebut. Bahkan 1 (satu) orang atas nama Sunardi bin Samat tidak dapat dihubungi untuk segera melengkapi kekurangan berkas permohonannya karena menurut informasi yang diterima, yang bersangkutan merantau ke luar Pulau Jawa.

Selanjutnya perlu penulis kemukakan bahwa setelah dilakukan penelitian, ternyata kegiatan Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak tidak hanya dilakukan dengan dana bantuan APBN, tetapi dengan menggunakan pola yang sama Pemerintah Propinsi Jawa Tengah telah mengambil kebijaksanaan untuk melakukan usaha pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil dengan dukungan dana dari APBD Propinsi Jawa Tengah.

Kebijaksanaan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah ini tertuang dalam Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Koperasi dan UKM Propinsi Jawa

---

<sup>25</sup> Herry Faturrahman, SH., Wawancara pribadi, Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak ( Demak, 22 Juni 2005 )

Tengah Nomor 536.08/731/2004 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro Dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah, dan kebijaksanaan tersebut ditujukan khusus untuk Pengusaha Mikro dan Kecil Anggota Sentra.

Dalam melaksanakan program pemberdayaan, dibentuk Tim Sertifikasi Hak Atas Tanah, yang terdiri dari :

- a) Tim Sertifikasi Hak Atas Tanah Tingkat Propinsi, dan
- b) Tim Sertifikasi Hak Atas Tanah Tingkat Kabupaten / Kota.

Peserta program adalah Pengusaha Mikro dan Kecil Anggota Sentra yang merupakan Calon Nasabah / Nasabah BPD ( Bank Jawa Tengah ) yang memenuhi kriteria tertentu.

Sedangkan dana bantuan sertifikasi hak atas tanah dari APBD Propinsi Jawa Tengah sebesar Rp. 350.000,- ( tiga ratus lima puluh ribu rupiah ) per orang. Selanjutnya berdasarkan seleksi yang dilakukan Tim Sertifikasi Hak Atas Tanah Tingkat Kabupaten Demak, telah ditetapkan target sebanyak 10 (sepuluh ) orang Pengusaha Mikro dan Kecil Anggota Sentra sebagai peserta program di Kabupaten Demak, dan dari 10 orang tersebut, 9 ( sembilan ) orang ( 90 %) telah mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah yang telah diterima dan diproses di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak.

## 10) Sertifikasi Hak Atas Tanah

### a) Prosedur.

Sebagaimana telah penulis kemukakan di atas bahwa Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Dalam Kerangka Peningkatan Akses Permodalan Melalui Sertifikasi Hak Atas Tanah di Kabupaten Demak, dilaksanakan dengan dukungan dana baik dari APBN maupun dari APBD Propinsi Jawa Tengah.

Peserta program pemberdayaan yang didukung dana APBN adalah Nasabah / Calon Nasabah BRI sedangkan yang didukung dana APBD adalah Nasabah / Calon Nasabah BPD ( Bank Jawa Tengah).

Adapun alas hak atas tanah para peserta yang akan disertifikatkan melalui program pemberdayaan tersebut sebagai berikut :

Tabel 3  
Daftar Pengusaha Mikro dan Kecil peserta program pemberdayaan dan alas hak atas tanah yang dipunyai, yang dibantu biaya sertifikasinya dari APBN

NO.	NAMA PESERTA	LETAK TANAH	STATUS TANAH
		a. Desa b. Kecamatan	a. C Desa b. Luas
1.	Wiji Tuminah	a. Karangawen b. Karangawen	a. C.1164 P.87.a D.III b. 1.100 M2
2.	Mat Amin	a. Tugu b. Sayung	a. C.855 P.86 D.II b. 710 M2

**Tabel 4**  
**Daftar Pengusaha Mikro dan Kecil peserta program pemberdayaan dan**  
**alas hak atas tanah yang dipunyai, yang dibantu biaya**  
**sertifikasinya dari APBD Propinsi Jawa Tengah**

NO.	NAMA PESERTA	LETAK TANAH		STATUS TANAH	
		a. Desa	b. Kecamatan	a. C Desa	b. Luas
1.	Adenan b. H. Kaser	a. Wonosari	b. Bonang	a. C.576, P.51, S.II	b. 4.150 M2
2.	Ngarjo b. Karsani	a. Wonosari	b. Bonang	a.C.538 P.9 S.III	b. 3.700 M2
3.	Ngarjo b. Karsani	a. Wonosari	b. Bonang	a.C.644, P.91a, S.III	b. 4.950 M2
4.	Sulasih bt. Busman	a. Wonosari	b. Bonang	a.C.258, P.91, S.III	b. 5.300 M2
5.	Rusmudi b. Soewardi	a. Wonosari	b. Bonang	a.C.561, P.81, S.IV	b. 3.200 M2
6.	Sakdun	a. Wonosari	b. Bonang	a.C.94, P.73, D.II	b. 400 M2
7.	Kamdun	a. Wonosari	b. Bonang	a.C.153, P.99, D.II	b. 100 M2
8.	Heru Eko Catur	a. Wonosari	b. Bonang	a.C.599, P.73, D.II	b. 490 M2
9.	Heru Eko Catur	a. Wonosari	b. Bonang	a.C.73, P.73 D.II	b. 600 M2

Adapun prosedur sertipikasi hak atas tanah dalam rangka pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak baik dengan bantuan biaya sertipikasi dari APBN maupun dari APBD Propinsi Jawa Tengah, dilakukan melalui proses **Pengakuan Hak**, yang pada saat penulis melakukan penelitian sedang dalam tahap **Pengumuman**.

**b) Persyaratan**

Permohonan sertipikasi hak atas tanah dalam rangka pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- 1> Surat permohonan.
- 2> Photo Copy KTP ( Identitas Pemohon )
- 3> Bukti pemilikan tanah berupa Letter C
- 4> Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah
- 5> Surat Ukur / Gambar Situasi Tanah / Peta Bidang Tanah.
- 6> Pertimbangan Teknis Penatagunaan tanah.
- 7> Photo Copy SPPT PBB tahun terakhir.

**c) Biaya**

Dalam rangka melaksanakan program pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah, telah diterbitkan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 33/ Kep/ M.KUKM /

VI/2004 tanggal 9 Juni 2004 tentang Penetapan Alokasi Pengusaha Mikro dan Kecil Penerima Bantuan Biaya Sertifikasi Hak Atas Tanah. Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia tersebut ditetapkan sebagai berikut :

- a) 41.600 (empat puluh satu ribu ) Pengusaha Mikro dan Kecil di 24 Propinsi ( termasuk di Kabupaten Demak / daftar terlampir ) sebagai Penerima Bantuan Biaya Sertifikasi Hak Atas Tanah.
- b) Bantuan Biaya Sertifikasi Hak Atas Tanah sebesar Rp. 175.000,-( seratus tujuh puluh lima ribu rupiah ) per bidang.
- c) Bantuan Biaya Sertifikasi Hak Atas Tanah tersebut dibebankan pada APBN yaitu Anggaran Proyek Pengembangan Kebijakan Peningkatan Akses Sumberdaya Produktif Tahun Anggaran 2004, DIP Nomor : 008/XLIV/I/-/2004 tanggal 1 Januari 2004 Kode Proyek 05.5.02.863230.44.01.01 MAK : 06.1205.A.5960 (01.54).
- d) Menunjuk PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) sebagai Bank Pelaksana Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Melalui Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah untuk 31.600 Pengusaha Mikro dan Kecil dan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur sebagai Bank Pelaksana Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Propinsi Jawa Timur untuk untuk 10.000 Pengusaha Mikro dan Kecil.

Seperti telah penulis kemukakan di atas, maka berkaitan dengan biaya sertipikasi hak atas tanah ternyata tidak hanya dibantu dengan dana APBN, tetapi dengan menggunakan pola yang sama Pemerintah Propinsi Jawa Tengah telah mengambil kebijaksanaan untuk melakukan usaha pemberdayaan khusus untuk Pengusaha Mikro dan Kecil Anggota Sentra dengan dukungan dana dari APBD Propinsi Jawa Tengah. Kebijakan Pemerintah Propinsi Jawa Tengah tersebut dituangkan dalam Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Koperasi dan UKM Propinsi Jawa Tengah Nomor 536.08/731/2004 tanggal 7 Juni 2004 tentang Petunjuk Teknis Program Pemberdayaan Pengusaha Mikro Dan Kecil Melalui Kegiatan Sertipikasi Hak Atas Tanah.

Berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Pelayanan Koperasi dan UKM Propinsi Jawa Tengah tersebut ditetapkan sebagai berikut :

- a) Target pembiayaan dalam rangka program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil Anggota Sentra melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah sebanyak 350 ( tiga ratus lima puluh ) Pengusaha Mikro dan Kecil Anggota Sentra yang tersebar di 35 Kabupaten / Kota.
- b) Bantuan Biaya Sertipikasi Hak Atas Tanah sebesar Rp. 350.000,- ( tiga ratus lima puluh ribu rupiah ) per bidang.

- c) Bantuan Biaya Sertifikasi Hak Atas Tanah tersebut dibebankan pada APBD Propinsi Jawa Tengah pada Anggaran Belanja Tambahan tanggal 2 Juli 2004 Nomor :

914 / 283 / 2004  
105 / DASK-2004

Jika bantuan biaya sertifikasi hak atas tanah tersebut baik yang bersumber dari APBN maupun APBD Propinsi Jawa Tengah tidak mencukupi, maka para Pengusaha Mikro dan Kecil peserta program pemberdayaan wajib membayar kekurangan biaya tersebut. Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, biaya yang dikenakan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut :

Tabel 5

Daftar Pengusaha Mikro dan Kecil peserta program pemberdayaan dan biaya sertifikasi hak atas tanah yang dikenakan, yang dibantu biaya sertifikasinya dari APBN

NO.	NAMA PMK	LUAS TANAH ( m <sup>2</sup> )	BIAYA SERTIFIKASI PP. 46/02 (Rp)	BANTUAN BIAYA ( Rp )	KURANG ( Rp. )
1.	Wiji Tuminah	1.100	527.200	175.000	352.200
2.	Mat Amin	710	337.900	175.000	162.900

**Tabel 6**  
**Daftar Pengusaha Mikro dan Kecil peserta program pemberdayaan dan biaya sertipikasi hak atas tanah yang dikenakan, yang dibantu biaya sertipikasinya dari APBD Propinsi Jawa Tengah**

NO.	NAMA PMK	LUAS TANAH (M2)	BIAYA SERTIPIKASI PP, 46/2002 (Rp.)	BANTUAN BIAYA (Rp)	KURANG (Rp.)
1.	Adenan b. H. Kaser	4.150	577.300	350.000	227.300
2.	Ngarjo b. Karsani	3.700	543.700	350.000	193.700
3.	Ngarjo b. Karsani	4.950	610.000	350.000	260.400
4.	Sulasih bt. Busman	5.300	643.100	350.000	293.100
5.	Rusmudi b. Soewardi	3.200	478.300	350.000	128.300
6.	Sakdun	400	250.200	350.000	-
7.	Kamdun	100	224.600	350.000	-
8.	Heru Eko Catur	490	260.000	350.000	-
9.	Heru Eko Catur	600	269.000	350.000	-

### **3. Hambatan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Untuk Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak.**

Hambatan utama kegiatan pensertipikatan hak atas tanah ini menurut keterangan Bapak Herry Faturrahman, SH., Kepala Seksi Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak<sup>14</sup>) dan Bapak H. Suhariyono, Asisten Manager Bisnis Mikro Kantor Cabang BRI Demak<sup>15</sup>) adalah :

- a. Kurangnya kesadaran peserta program untuk melengkapi surat-surat yang diperlukan dalam rangka proses penerbitan sertipikat dimaksud, sehingga proses tersebut mengalami keterlambatan.
- b. Kekurangan biaya sertifikasi hak atas tanah yang dibebankan kepada peserta program, menyebabkan para calon peserta program yang telah diseleksi mengundurkan diri karena enggan membayar kekurangan biaya sertifikasi tersebut.

#### **B. Pembahasan.**

##### **1. Prosedur Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Dan Kemudahan Yang Diperoleh Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak.**

Dari Tabel 2 dan Tabel 3 di atas, dapat diketahui bahwa status tanah yang akan disertipikatkan melalui program pemberdayaan tersebut adalah Hak Milik bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar, dengan alat bukti berupa Letter C.

---

<sup>14</sup> Wawancara tanggal 22 Juni 2005

<sup>15</sup> Wawancara tanggal 5 Juli 2005

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dan untuk keperluan pendaftaran hak atas tanahnya, pembuktian hak atas tanah ditentukan sebagai berikut :

*Bahwa hak-hak atas tanah yang dimohon pendaftarannya dalam rangka program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak termasuk hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi **hak-hak lama** yang dibuktikan dengan :*

- *Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961*

Selanjutnya terhadap tanah-tanah tersebut di atas, sertifikasi hak atas tanahnya dilakukan melalui proses pendaftaran tanah untuk **pertama kali** (“initial registration” ) yang dilakukan secara **sporadik** berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan dilakukan dengan prosedur sebagai berikut :

- a. Pemohon mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Permohonan tersebut meliputi permohonan untuk :
  - Melakukan pengukuran
  - Mendaftar hak lama sebagaimana dimaksud Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Kegiatan pengukuran dan pemetaan secara kadasteral tersebut meliputi kegiatan :

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran
  - 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah
  - 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
  - 4) Pembuatan daftar tanah
  - 5) Pembuatan surat ukur
- c) Kemudian untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dalam rangka penyediaan jaminan kredit oleh para peserta program, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak telah melakukan pengumpulan dan penelitian permulaan data yuridis bidang tanah berupa dokumen alat bukti hak-hak atas tanah tersebut yang merupakan hak lama sesuai ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 73 ayat (2) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 82 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- d) Berhubung bukti kepemilikan tanah berupa bukti-bukti tertulis berupa Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana dimaksud Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria /

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tidak lengkap, maka penelitian data yuridis bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 yang hasilnya dituangkan dalam Daftar Isian 201.

Proses ini juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 82 ayat (4) Peraturan Menteri Negera Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

- e) Untuk keperluan penelitian data yuridis tersebut Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah telah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dan Daftar Isian 201 yang sudah diisi sebagian dalam rangka penetapan batas bidang tanah tersebut kepada Panitia Pemeriksaan Tanah A.
- f) Panitia Pemeriksaan Tanah A Kantor Pertanahan Kabupaten Demak selanjutnya telah melakukan kegiatan sesuai dengan ketentuan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 sebagai berikut :
  - 1> Meneliti data yuridis bidang-bidang tanah tersebut.
  - 2> Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah.
  - 3> Mencatat sanggahan / keberatan dan hasil penyelesaiannya.
  - 4> Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.
  - 5> Mengisi Daftar Isian 201.

- g) Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan atau Panitia Pemeriksaan Tanah A telah dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas ( Daftar Isian 201 ) yang kemudian oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A Daftar Isian 201 tersebut telah diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- i) Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (Daftar Isian 201 ) selanjutnya oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah telah dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah ( Daftar Isian 201 C )
- j) Posisi pada saat penulis melakukan penelitian, Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah ( Daftar Isian 201 C ) dan Peta Bidang tanah yang bersangkutan sedang diumumkan dengan menggunakan Daftar Isian 201 B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa / Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data yuridis dan data fisik mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya.

Proses pensertipikatan hak atas tanah milik Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak yang dibantu pembiayaannya baik dengan dana APBN maupun APBD Propinsi Jawa Tengah sampai tahap Pengumuman ini telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari persyaratan peserta program baik menyangkut subyek maupun obyek terutama dalam kegiatan identifikasi, seleksi dan verifikasi, tidak terlihat adanya prioritas terhadap Pengusaha Mikro dan Kecil yang usahanya melibatkan banyak tenaga kerja. Hal ini tentu tidak sesuai dengan latar belakang pemikiran beralihnya perhatian Pemerintah terhadap usaha mikro dan kecil yang didasarkan pada kenyataan bangkrutnya investasi skala besar dan adanya kenyataan bahwa dalam masa krisis ekonomi tersebut justru pengusaha mikro dan kecil yang tetap bertahan dimana dua peranan penting usaha kecil yang cukup signifikan adalah kontribusinya dalam investasi dan penyediaan kesempatan kerja.

Kemudian berkaitan dengan bantuan biaya sertipikasi hak atas tanah, berdasarkan penjelasan dalam Tabel 5 dan Tabel 6 di atas, dapat kita lihat bahwa berdasarkan luas tanah yang dimohon maka sertipikasi hak atas tanah yang dibantu biaya dari APBN, jenis penggunaan tanah seluruhnya adalah Non Pertanian. Sedangkan sertipikasi hak atas tanah yang dibantu biaya dari APBD jenis penggunaan tanahnya adalah :

- a. 5 ( lima ) bidang berupa Tanah Pertanian, dan
- b. 4 (empat) bidang berupa Tanah Non Pertanian.

Kemudian sesuai dengan jenis penggunaan dan luas tanahnya, dapat diketahui bahwa peserta program yang dibantu biaya dari APBN harus membayar kekurangan biaya sertipikasi yang lebih besar daripada peserta program yang mendapat bantuan biaya sertipikasi dari APBD. Dengan demikian dapat dipahami bahwa tingkat keberhasilan pelaksanaan program yang dibantu biaya dari APBD ternyata lebih baik daripada tingkat keberhasilan pelaksanaan

program yang dibantu biaya dari APBN. Hal ini menunjukkan pula minat Pengusaha Mikro dan Kecil untuk mengikuti program terkait dengan kemudahan yang ditawarkan oleh program yang bersangkutan.

## **2. Hambatan Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Penyediaan Jaminan Kredit Untuk Pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak.**

Dari adanya kenyataan tingkat keberhasilan pelaksanaan program yang dibantu biaya dari APBD ternyata lebih baik daripada tingkat keberhasilan pelaksanaan program yang dibantu biaya dari APBN, maka dapat dipahami pula bahwa pelaksanaan program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil secara keseluruhan akan lebih berhasil jika melibatkan banyak lembaga perbankan, karena Pengusaha Mikro dan Kecil tidak hanya yang ada dan menjadi nasabah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) saja.

Hal ini menunjukkan bahwa Perjanjian antara Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) terlalu sempit, sehingga dari sektor perbankan hanya melibatkan 1 (satu) perusahaan perbankan saja yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero).

Adapun hambatan yang dialami dalam rangka sertifikasi hak atas tanah yang dibantu dengan dana dari APBN secara spesifik adalah sebagai berikut :

- a. Kurangnya kesadaran peserta program untuk melengkapi surat-surat yang diperlukan dalam rangka proses penerbitan sertipikat dimaksud, sehingga proses tersebut mengalami keterlambatan.
- b. Kekurangan biaya sertipikasi hak atas tanah yang dibebankan kepada peserta program, menyebabkan para calon peserta program yang telah diseleksi mengundurkan diri karena enggan membayar kekurangan biaya sertipikasi tersebut.

Mengenai kurangnya kesadaran peserta program terkait dengan kegiatan sosialisasi program yang merupakan kewajiban Pokja Kabupaten / Kota yang kurang optimal, disamping itu dengan mundurnya peserta program yang sudah terpilih tentu juga berkaitan dengan proses identifikasi, seleksi dan verifikasi yang kurang akurat sehingga tidak bisa memastikan keikutsertaan Pengusaha Mikro dan Kecil sebagai peserta program.

Selanjutnya berdasarkan penelitian di lapangan penulis juga mendapatkan kenyataan bahwa program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah ini hanya dimaksudkan untuk meningkatkan aksesibilitas pengusaha mikro dan kecil untuk memperoleh kredit dari perbankan dengan meningkatkan kemampuan penyediaan jaminan kredit. Penyediaan jaminan kredit tersebut dilakukan dengan meningkatkan status hukum hak atas tanah yang dimiliki pengusaha mikro dan kecil melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah. Oleh karena itu kedudukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dalam program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah ini adalah sebagai Bank Pelaksana Program dan bukan

sebagai Kreditor. Hal ini juga didukung adanya kenyataan bahwa bantuan biaya sertifikasi hak atas tanah kepada Pengusaha Mikro dan Kecil baik yang berasal dari APBN maupun APBD Propinsi Jawa Tengah adalah murni bantuan dan bukan merupakan bagian dari pemberian kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan Bank BPD Jawa Tengah kepada peserta program.

## BAB V

### P E N U T U P

#### A. Kesimpulan

1. Dari permasalahan bagaimana prosedur dalam memperoleh sertipikat hak atas tanah dan kemudahan yang diperoleh pengusaha mikro dan kecil dalam pengurusan hak atas tanah tersebut, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :
  - a. Persyaratan yang ditetapkan terhadap Pengusaha Mikro dan Kecil untuk dapat terpilih sebagai peserta program, tidak memperhatikan unsur jumlah tenaga kerja yang dapat diserap dalam usaha mikro dan kecil yang bersangkutan. Disamping itu perjanjian antara Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) terlalu sempit, sehingga dari sektor perbankan hanya melibatkan 1 ( satu ) perusahaan perbankan saja yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero ). Padahal Pengusaha Mikro dan Kecil tidak hanya menjadi calon nasabah / nasabah PT. Bank Rakyat Indonesia ( Persero) saja, melainkan juga terdapat pada perusahaan perbankan lainnya baik Bankmilik Pemerintah maupun milik Swasta.
  - b. Kegiatan Sertifikasi Hak Atas Tanah milik Pengusaha Mikro dan Kecil di Kabupaten Demak tidak hanya dilakukan dengan dana bantuan APBN sebesar Rp. 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah ) per bidang tanah, tetapi juga dilakukan dengan dukungan dana dari APBD Propinsi

Jawa Tengah sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah ) per bidang tanah yang ditujukan khusus untuk Pengusaha Mikro dan Kecil Anggota Sentra. Peserta program yang dibantu biaya dari APBN harus membayar kekurangan biaya sertipikasi yang lebih besar daripada peserta program yang mendapat bantuan biaya sertipikasi dari APBD.

c. Tingkat keberhasilan pelaksanaan program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah yang dibantu biaya dari APBD ternyata lebih baik daripada tingkat keberhasilan pelaksanaan program yang dibantu biaya dari APBN. Hal ini menunjukkan pula minat Pengusaha Mikro dan Kecil untuk mengikuti program terkait dengan kemudahan yang ditawarkan oleh program yang bersangkutan.

d. Prosedur sertipikasi hak atas tanah yang dikuasai Pengusaha Mikro dan Kecil tersebut dilakukan melalui proses pendaftaran tanah untuk pertama kali ("initial registration" ) yang dilakukan secara sporadik, dalam hal ini menggunakan prosedur Pengakuan Hak, berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena status tanah yang dimiliki peserta program tersebut seluruhnya adalah Hak Milik bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar yang alat buktinya tidak lengkap.

2. Hambatan yang dialami dalam melaksanakan pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah adalah :

- a. Kurangnya kesadaran peserta program untuk melengkapi surat-surat yang diperlukan dalam rangka proses penerbitan sertipikat dimaksud, sehingga proses tersebut mengalami keterlambatan.
- b. Kekurangan biaya sertipikasi hak atas tanah yang dibebankan kepada peserta program, menyebabkan para calon peserta program yang telah diseleksi mengundurkan diri karena enggan membayar kekurangan biaya sertipikasi tersebut.

Hal itu terkait dengan kegiatan sosialisasi program yang merupakan kewajiban Pokja Kabupaten / Kota yang kurang optimal dan proses identifikasi, seleksi dan verifikasi yang kurang akurat sehingga tidak bisa memastikan keikutsertaan Pengusaha Mikro dan Kecil sebagai peserta program.

- c. Kedudukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero ) dalam program pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertipikasi hak atas tanah adalah sebagai Bank Pelaksana Program dan bukan sebagai Kreditor.
- b. Bantuan biaya sertipikasi hak atas tanah baik yang berasal dari APBN maupun APBD Propinsi Jawa Tengah adalah murni bantuan dan bukan merupakan bagian dari kredit yang diberikan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan Bank BPD Jawa Tengah kepada peserta program.

## B. Saran

1. Dari permasalahan bagaimana prosedur dalam memperoleh sertipikat hak atas tanah dan kemudahan yang diperoleh pengusaha mikro dan kecil dalam pengurusan hak atas tanah, dapat diberikan saran sebagai berikut :
  - a. Secara nasional perjanjian kerjasama dalam upaya pemberdayaan pengusaha mikro dan kecil perlu diperluas dan dilakukan antara Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan Badan Pertanahan Nasional dan **Bank Indonesia** yang membawahi seluruh perusahaan perbankan di Indonesia, sehingga akan lebih banyak lagi perusahaan perbankan yang mempunyai nasabah / calon nasabah pengusaha mikro dan kecil, yang akan turut berpartisipasi dalam kegiatan pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil.
  - b. Persyaratan untuk memilih Pengusaha Mikro dan Kecil sebagai peserta program berdasarkan kriteria subyek dan obyek perlu memperhatikan jumlah tenaga kerja yang dapat diserap oleh kegiatan usaha mikro dan kecil yang bersangkutan agar sesuai dengan latar belakang pemikiran bahwa beralihnya perhatian Pemerintah terhadap usaha mikro dan kecil yang didasarkan pada kenyataan bangkrutnya investasi skala besar dan adanya kenyataan bahwa dalam masa krisis ekonomi tersebut justru pengusaha mikro dan kecil yang tetap bertahan dimana dua peranan penting usaha kecil yang cukup signifikan adalah kontribusinya dalam investasi dan penyediaan kesempatan kerja.

2. Berkaitan dengan hambatan yang dialami dalam melaksanakan pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah dapat disarankan sebagai berikut :
  - a. Untuk meningkatkan kesadaran peserta / calon peserta program perlu lebih dioptimalkan pelaksanaan penyuluhan oleh Anggota Pokja Kabupaten / Kota dibawah koordinasi Dinas Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah atau Instansi yang menangani pembinaan Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah, disamping itu kegiatan identifikasi, seleksi dan verifikasi calon peserta program harus dilakukan seakurat mungkin supaya tidak terjadi lagi peserta program yang sudah terpilih mengundurkan diri.
  - b. Biaya sertifikasi hak atas tanah dalam rangka program tersebut sebaiknya termasuk dalam kredit yang diberikan oleh perbankan kepada Pengusaha Mikro dan Kecil dan jika ada bantuan dari dana APBN maupun dari APBD sebaiknya tidak diberikan langsung kepada Pengusaha Mikro dan Kecil tetapi dibayarkan ke Bank sebagai subsidi terhadap angsuran kredit Pengusaha Mikro dan Kecil yang bersangkutan, dengan demikian kekurangan biaya sertifikasi hak atas tanah tidak perlu dibayar oleh peserta program secara tunai.
  - c. Oleh karena Perjanjian Kerjasama dalam rangka pemberdayaan Pengusaha Mikro dan Kecil melalui kegiatan sertifikasi hak atas tanah melibatkan 3 (tiga) Institusi yaitu Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan

Menengah, Badan Pertanahan Nasional dan Perbankan, maka sebaiknya pelaksanaan program tersebut sebaiknya disinkronkan dan merupakan rangkaian yang tidak terpisahkan dengan pelaksanaan pemberian kredit perbankan kepada pengusaha mikro dan kecil yang bersangkutan.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

- AP Parlindungan, 1980, *Pendaftaran dan Konversi Hak –hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- Asep Suryahadi dan Rizki Fillaili, 2004, *Pemetaan Upaya Penguatan Usaha Mikro*, Jurnal Analisis Sosial Vol. 9, Penerbit AKATIGA, Bandung.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2003, *UUPA Sejarah Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- , 2002, *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- B.N. Marbun, 1996, *Manajemen Perusahaan Kecil*, PT. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta.
- Burhan Ashshofa, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1986, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*. Rajawali, Jakarta.
- H. Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Iman Soetiknjo, 1990, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Buku 1*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1996, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Buku 2*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

- , 1991, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung.
- Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default & Cross Collateral*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, 2003, *Perikatan Pada Umumnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Komaruddin, 1982, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Angkasa, Bandung.
- Maria SW. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- , 1989, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Yogyakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2004, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung.
- , Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, H. Faturrahman Djamil, dan Taryana Sunandar, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mohamad Ikhsan, 2004, *Mengembalikan Laju Pertumbuhan Ekonomi Dalam Jangka Menengah : Peran Usaha Kecil Dan Menengah*. Jurnal Analisis Sosial Vol. 9, Penerbit AKATIGA, Bandung.
- Munir Fuady, 2003, *Jaminan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Notonagoro, 1984, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*., PT. Bins Aksara, Jakarta.
- Nurul Widyaningrum, 2004, *Tantangan Pengembangan Usaha Kecil Sebagai Strategi Perluasan Kesempatan Kerja*, Jurnal Analisis Sosial Vol. 9, Penerbit AKATIGA, Bandung.
- Pandji Anoraga dan H. Djoko Sudantoko, 2002, *Koperasi, Kewirausahaan, dan Usaha Kecil*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2003, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang.
- R. Setiawan, 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Penerbit Putra A Bardin, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta.

- \_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1981, *Tafsiran Undang Undang Pokok Agraria*. Alumni, Bandung.
- Sugiyono, 2003, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung.
- Suhardjono, 2003, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Sutrisno Hadi, 1987, *Metodologi Research Jilid 1* Penerbit Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 1987, *Metodologi Research Jilid 2* Penerbit Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 1987, *Metodologi Research Jilid 3* Penerbit Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- Tulus TH. Tambunan, 2002, *Usaha Kecil Dan Menengah Di Indonesia, Beberapa Isu Penting*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.

**Peraturan-peraturan :**

- Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor : Tap/IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil
- Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Undang Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (Propenas ) Tahun 2000 – 2004.

Undang Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Undang Undang Nomor 35 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2003 tentang APBN Tahun 2004.

Undang Undang Nomor 36 Tahun 2004 tentang Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Beserta Rencana Kerja Pemerintah ( RKP ) Tahun 2005.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.