

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia khususnya di Kota Surabaya pada saat ini mengalami peningkatan yang sangat cepat dibandingkan dengan kota yang ada di Provinsi Jawa Timur, apabila dibandingkan dengan tahun ketahun sebelumnya. Dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi tersebut, tentunya semakin meningkat kebutuhan masyarakat yang ingin membutuhkan dana dengan melalui hal yang lebih cepat dan praktis yaitu melalui Pinjaman Dana. Hal ini bisa disebabkan karena masyarakat ingin mengembangkan kegiatan usaha yang dimilikinya untuk meningkatkan taraf ekonomi keluarga atau karena ada kebutuhan yang lainnya. Untuk dapat memberikan pinjaman bagi masyarakat yang memerlukan dana tersebut.

Di dunia perbankan khususnya dalam pemberian kredit, tanah dianggap sebagai obyek jaminan yang sangat bernilai karena harga dari tanah itu sendiri pada umumnya selalu meningkat. Dengan kata lain, tanah adalah merupakan obyek yang bisa dijaminkan untuk mendapatkan kredit maupun untuk utang tertentu. Tanah merupakan obyek jaminan untuk pembayaran utang yang paling diminati oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit¹. Selain tanah, bangunan juga dianggap memiliki nilai yang menjanjikan untuk dapat dijadikan obyek jaminan atas utang tertentu.

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2010, hlm. 15

Khususnya dalam hal ini Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya dijadikan sebagai objek jaminan apabila masyarakat kota Surabaya membutuhkan dana yang banyak dan melalui proses hukum yang diinginkan melalui perjanjian, karena tanah dianggap sebagai obyek jaminan yang sangat bernilai karena harga dari tanah itu sendiri pada umumnya selalu meningkat dari tahun ke tahun. Surat Izin Pemakaian Tanah sendiri didapatkan dari pemerintah kota Surabaya yang mempunyai hak pengelolaan, Surat Izin Pemakaian Tanah diterbitkan oleh walikota Surabaya atau pejabat yang ditunjuk.

Berdasarkan alasan kebutuhan ekonomi, beberapa diantara warga yang memegang Surat Izin Pemakaian Tanah (SIPT) bermaksud untuk menjaminkan tanah berstatus izin pemakaian tanah sebagai obyek jaminan.

Pemerintah Kota Surabaya sebagai pemegang hak pengelolaan mempunyai wewenang untuk memberikan bagian dari tanah yang dikelolanya tersebut kepada pihak ketiga yang dalam hal ini yaitu masyarakat kota Surabaya atau masyarakat yang membutuhkan. Menerbitkan Surat Izin Pemakaian Tanah (SIPT) atau yang di kalangan masyarakat Kota Surabaya lebih dikenal surat ijo atau surat hijau, karena Surat Izin Pemakaian Tanah (SIPT) sampulnya berwarna hijau yang bukan merupakan istilah yuridis.

Surat Izin Pemakaian Tanah merupakan tanah milik Pemerintah Kota Surabaya dengan Hak Pengelolaan, dimana dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya memperoleh pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat berdasarkan pada

ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang menyatakan :

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang - Undang Dasar dan hal - hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - 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 dan perbuatan - perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, maka jelas bahwa Surat Hijau adalah merupakan bagian dari tanah Negara yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Surabaya. Adanya pemberian otonomi kepada pemerintah kota Surabaya di bidang pertanahan memberikan keleluasaan bagi pemerintah kota Surabaya dalam mengelola aset tanah yang dimiliki. Pelimpahan wewenang tersebut semakin jelas dengan berlakunya Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 menegaskan bahwa salah satu urusan Pemerintahan Daerah adalah

pelayanan di bidang pertanahan, dimana pembagian urusan Pemerintah Pusat menjadi kewenangan Pemerintahan Daerah berdasarkan asas otonomi yang artinya Pemerintahan Daerah memiliki hak untuk mengatur kepentingan serta urusan daerah menurut ketentuan yang berlaku.

Setiap orang atau badan hukum yang hendak memakai tanah tersebut harus terlebih dahulu memperoleh Ijin Pemakaian Tanah dengan mengajukan surat permohonan kepada Walikota Surabaya, dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Izin Pemakaian Tanah dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) yaitu :

1. Setiap Orang atau Badan Hukum yang akan memakai tanah harus terlebih dahulu memperoleh Izin Pemakaian Tanah.
2. Untuk memperoleh Izin Pemakaian Tanah dimaksud pada ayat (1) pasal ini yang bersangkutan harus mengajukan surat permohonan kepada Walikota Kepala daerah atau Pejabat yang ditunjuk.

Setelah mendapatkan Izin Pemakaian Tanah dari Walikota Kepala daerah atau Pejabat yang ditunjuk pemegang Surat izin Pemakaian Tanah menggunakan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya dan melaksanakan kewajiban yang ada didalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2106 tentang Izin Pemakaian Tanah. Pemegang Surat izin Pemakaian Tanah berhak menggunakan atau memakai tanah tersebut dengan jangka waktu sebagai berikut :

- a. Izin pemakaian tanah jangka panjang, yang berlaku selama 20 tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 20 tahun khusus untuk usaha dan perumahan.
- b. Izin pemakain tanah jangka menengah, yang berlaku selama 5 tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 5 tahun.
- c. Izin pemakain tanah jangka pendek, yang berlaku selama 2 tahun dan dapat diperpanjang setiap kali paling lama 2 tahun.

Pemerintah Kota Surabaya sendiri mempunyai Pendapatan Asli Daerah (PAD) salah satunya yaitu retribusi. Retribusi merupakan Pendapatan Daerah Kota Surabaya dari masyarakat yang mempunyai SIPT (Surat Izin Pemakaian Tanah) yang wajib membayar biaya retribusi setiap tahunnya. Biaya retribusi sendiri ditentukan melalui luas tanah yang dimiliki masyarakat dan pemakaian tanah atau peruntukan tanahnya.

Oleh karena itu, jalan lain yang dapat ditempuh oleh para pemegang surat ijin pemakaian tanah tersebut untuk memperoleh kredit pada bank adalah dengan menjaminkan bangunan yang didirikan diatas tanah berstatus ijin pemakain tanah. Sejumlah bank di Surabaya bersedia menerima bangunan tersebut sebagai objek jaminan.

Indonesia sampai saat ini sudah memiliki lembaga jaminan untuk aset yang berupa tanah dimana hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan

dengan tanah. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut. Namun lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan belum dapat mengikat tanah berstatus Izin Pemakaian Tanah tersebut sebagai obyek jaminan. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juga menyebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan. Dengan mengacu Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka sudah jelas bahwa obyek dari hak tanggungan adalah sebatas apa yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Dalam perkembangannya, pada tanggal 30 september 1999 lahirnya undang-undang no. 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia. Dengan lahirnya undang-undang ini diharapkan akan dapat memacu pembangunan ekonomi nasional

sehingga setiap masyarakat dapat memperoleh pinjaman dana dengan cara menjaminkan.

Sehingga berdasarkan uraian permasalahan di atas maka dalam penulisan skripsi ini peneliti memutuskan untuk mengangkat judul “SURAT IZIN PEMAKAIAN TANAH KOTA SURABAYA DIJADIKAN SEBAGAI OBYEK JAMINAN”.

1.2 Rumusan Masalah

1.2.1 Bagaimana Legalitas Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya?

1.2.2 Apakah Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya dapat dijadikan jaminan hutang?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana legalitas Izin Pemakaian Tanah di Kota Surabaya
2. Untuk mengetahui apakah Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya dapat dijadikan jaminan hutang.

1.4 Manfaat Penelitian

Mengacu kepada judul dan permasalahan dalam penelitian ini, maka diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi banyak pihak, baik secara teoritis maupun praktis, yaitu :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmiah bagi ilmu pengetahuan hukum dalam bidang hukum jaminan, khususnya mengenai Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya dijadikan sebagai obyek jaminan.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan sumbangan pemikiran serta dapat memberikan kontribusi dan solusi kongkrit bagi pemerintah daerah kota Surabaya pembentuk kebijakan dan para penegak hukum serta pelaksana hukum di bidang hukum jaminan agar dalam membentuk suatu kebijakan selalu memperhatikan perkembangan masyarakat sehingga kebijakan yang dibentuk dapat mewujudkan kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum bagi masyarakat kota Surabaya.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini digunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Faktor-faktor yang dapat melatarbelakangi suatu metode penelitian hukum normatif adalah norma kabur, norma kosong atau konflik norma. Penulisan skripsi ini dilatarbelakangi oleh faktor norma kabur karena

penulis menemukan suatu hal yang sangat penting yaitu kekaburan didalam undang-undang dan didalam sistem peraturan pelaksanaan terhadap pemberian izin atas jaminan Surat Izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya, sehingga peraturan-peraturan tersebut belum mampu mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak dalam sistem jaminan, khususnya kreditur.

1.5.2 Jenis Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan 2 jenis pendekatan yaitu:

1. Pendekatan analisis konsep hukum adalah jenis pendekatan yang digunakan untuk memahami dan menganalisa konsep-konsep aturan Surat izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya dijadikan sebagai obyek jaminan.
2. Pendekatan perundang-undangan adalah jenis pendekatan yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, norma-norma hukum atau kaidah-kaidah yang berkaitan dengan Surat izin Pemakaian Tanah Kota Surabaya dijadikan sebagai obyek jaminan.

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas mengikat dan dapat dijadikan sumber bahan hukum yang utama, dalam penelitian ini sumber bahan hukum primer yang digunakan yaitu:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

b. Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih mengenai teori-teori yang didapatkan melalui bahan hukum primer. Dalam penelitian ini menggunakan literatur-literatur yang relevan dengan judul yang dibahas, pendapat para sarjana, jurnal hukum yang berkaitan dengan judul penelitian dan artikel-artikel yang diperoleh melalui internet.

1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik kepustakaan dimana teknik kepustakaan ini dilakukan dengan

sistem kartu yaitu cara mencatat memahami isi dari masing-masing informasi yang diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Dalam pengumpulan bahan hukum, peneliti menggunakan teknik evaluasi, teknik argumentasi dan teknik sistematisasi. Teknik evaluasi adalah dalam pengumpulan bahan hukum, peneliti melakukan penilaian terhadap suatu pandangan, proposisi, pernyataan, rumusan norma, keputusan, baik berupa tepat atau tidak, setuju atau tidak setuju, benar atau salah, sah atau tidak sah yang tertera dalam bahan primer atau dalam bahan hukum sekunder. Teknik argumentasi adalah dalam pengumpulan bahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini, peneliti mendasarkan pada alasan-alasan yang bersifat penalaran hukum. Teknik sistematis adalah dalam pengumpulan bahan hukum dimana peneliti berupaya mencari kaitan dengan rumusan suatu konsep hukum atau proposisi hukum antara peraturan perundang-undangan yang sederajat, maupun antara yang tidak sederajat.

1.5 Pertanggungjawaban Sistematika

Sistematika Pertanggungjawaban Penulisan menggambarkan hal-hal pokok yang akan ditulis dalam karya tulis ini. Penulisan karya tulis ini akan dibagi

dalam empat bab. Adapun, penjabaran penulisan dalam setiap bab, sebagai berikut:

Bab I merupakan bab yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, serta hal-hal yang berkaitan dengan teknis penelitian dan penulisan karya tulis ilmiah ini.

Kemudian dalam Bab II akan mengulas tentang Surat Izin Pemakaian, tinjauan umum hukum jaminan, macam-macam lembaga jaminan, dan tinjauan umum mengenai surat izin pemakaian tanah.

Selanjutnya dalam Bab III akan mengulas tentang legalitas izin pemakaian tanah dikota surabaya dan surat izin pemakaian tanah kota surabaya dijadikan jaminan hutang.

Yang terakhir, pada Bab IV memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan.