

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pemegang hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri telah memiliki sertipikat hak guna bangunan yang diperoleh dari pemecahan hak guna bangunan induk yang dikuasai oleh PT Bareleng Wiguna Indonesia selaku developer Perumahan Citra Pandawa Asri. Dengan adanya sertipikat hak guna bangunan yang dimiliki oleh pemegang hak guna bangunan maka telah terwujud kepastian hukum bagi pemegang hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri.

Di Kota Batam permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Batam diberikan atas dasar rekomendasi, Surat Perjanjian (SP), Surat Penunjukan Lokasi (PL), Surat Keputusan (SKEP), dan pembayaran UWTO (Uang Wajib Tahunan Otorita) yang dikeluarkan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB).

2. Sertipikat hak guna bangunan atas tanah di Perumahan Citra Pandawa Asri dapat dibebani dengan hak tanggungan akan tetapi dalam hal pengajuan permohonan pinjaman kredit yang diajukan oleh beberapa pemegang hak guna bangunan atas tanah ditolak. Penolakan pengajuan permohonan pinjaman kredit yang diajukan oleh pemegang hak guna

bangunan karena pemegang hak guna bangunan tidak memenuhi salah satu kriteria 5C dalam hal pengajuan permohonan pinjaman kredit yaitu *capacity* (kapasitas) yaitu berkaitan dengan kemampuan mengembalikan kredit yang dapat dilihat dari penghasilan pemegang hak guna bangunan. Dalam hal ini pemegang hak guna bangunan ditolak permohonan pinjaman kredit karena Bank yang bersangkutan menganggap pemegang hak guna bangunan tidak mampu mengembalikan pinjaman kredit. Hal ini dikarenakan pemegang hak guna bangunan tersebut berkerja sebagai wiraswasta yang penghasilannya berbeda-beda setiap bulannya.

B. Saran-saran

1. Adanya Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam (OPDIPB) selaku pemegang hak pengelolaan di Kota Batam menyebabkan proses permohonan hak atas tanah pada umumnya dan hak guna bangunan pada khususnya membutuhkan proses yang panjang dan memakan waktu yang cukup lama. Untuk mengatasi hal tersebut perlu dibuat suatu Standar Operasional Prosedur (SOP) tentang permohonan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan.
2. Bank pemberi kredit perlu memperhatikan kriteria 5C yang lain yaitu *collateral* (agunan). Dalam hal ini hak guna bangunan yang dikuasai oleh pemegang hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan/agunan dalam hal pengajuan permohonan pinjaman kredit.

3. Pemegang hak guna bangunan perlu meningkatkan penghasilan agar dapat mengajukan permohonan pinjaman kredit karena penghasilan merupakan kriteria memperoleh pinjaman kredit di Bank.



DAFTAR PUSTAKA

- Mertokusumo, Sudikno, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Sutedi, Andrian, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Parlindungan, A.P, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Soeprapto, R., 1976, *UU Pokok Agraria dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta
- Sangsun, Florianus SP, Juli 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta
- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Tanah*, Djembatan, Jakarta
- Muljani, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Soimin, Soedharyo, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Isnur, Eko Yulian, 2008, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Sugono, Bambang, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam

Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1983 tentang Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam

Surat Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17-09-1998 Nomor 630.1-3433