

**PENGARUH HAK TANGGUNGAN TERHADAP  
PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
DI KECAMATAN TUBAN KABUPATEN TUBAN  
PROPINSI JAWA TIMUR**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Perpetaan**



**OLEH :**

**DWI WAHONO  
NIM. 9650996**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2000**

## INTISARI

Sertipikat hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan, sebab tanah merupakan jaminan terkuat dan aman, tidak mudah hilang, tidak mudah musnah serta tidak berkurang bahkan harganya semakin meningkat, oleh karena itu wajar apabila tanah dijadikan sebagai jaminan hutang untuk mendapatkan kredit. Dengan pembebanan hak tanggungan maka si pemegang hak dapat memperoleh kredit dari bank yang dapat dijadikan modal usaha atau keperluan lain untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan, melukiskan keadaan subyek/obyek penelitian berdasarkan fakta-fakta. Teknik pengumpulan data dengan teknik wawancara, observasi, dokumentasi, dan kuesioner. Sedangkan teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis korelasi product moment untuk menentukan pengaruh hak tanggungan terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah dan metode deskriptif komparatif untuk membandingkan jumlah sertipikat hak atas tanah dan hak tanggungan sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Berdasarkan hasil penelitian dan pengumpulan data yang telah dianalisis bahwa ada pengaruh positif antara hak tanggungan terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah. Sedangkan pengaruh yang ditimbulkan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah peningkatan jumlah penerbitan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban. Jika dilihat dari jumlah rata-rata per tahun penerbitan sertipikat hak tanggungan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebanyak 164 buah dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jumlah rata-rata per tahun menjadi 339 buah. Sedangkan penerbitan sertipikat hak atas tanah juga mengalami peningkatan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebanyak 3244 buah dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jumlah rata-rata per tahun menjadi 9283 buah. Dengan demikian sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jumlah sertipikat hak atas tanah mengalami peningkatan. Jadi ada pengaruh antara hak tanggungan terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Batasan Masalah .....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1. Tujuan Penelitian .....	5
2. Kegunaan Penelitian .....	5
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka .....	6
B. Kerangka Pemikiran .....	10
C. Hipotesis .....	12
D. Batasan Operasional.....	12
BAB III : METODOLOGI PENELITIAN	
A. Metode Penelitian .....	13
B. Lokasi Penelitian .....	13
C. Populasi dan Sampel.....	13
D. Jenis Data .....	14
E. Teknik Pengumpulan Data.....	15
F. Teknik Analisis Data.....	16

<b>BAB IV</b>	<b>: GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN</b>	
	A. Daerah Penelitian.....	19
	1. Letak Geografis.....	19
	2. Luas Wilayah.....	19
	3. Jenis Penggunaan Tanah.....	20
	4. Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencarian.....	21
	B. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban.....	23
	1. Sub Bagian Tata Usaha.....	23
	2. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah.....	23
	3. Seksi Penatagunaan Tanah.....	24
	4. Seksi Hak Atas Tanah.....	25
	5. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.....	26
	C. Mekanisme Kerja Pendaftaran Hak Tanggungan.....	29
<b>BAB V</b>	<b>: PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA PENELITIAN</b>	
	A. Pengaruh Hak Tanggungan Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	32
	1. Hak Tanggungan.....	32
	2. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	36
	B. Pengaruh Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.....	43
	1. Sebelum Berlakunya UU.No.4 Tahun 1996.....	43
	2. Sesudah Berlakunya UU. No.4 Tahun 1996.....	44
<b>BAB VI</b>	<b>: KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
	A. Kesimpulan.....	46
	B. Saran.....	47

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat, baik untuk keperluan pemukiman, perindustrian, pertanian maupun untuk keperluan lainnya, sedangkan jumlah dan luasnya selalu tetap.

Kebijaksanaan nasional di bidang pertanahan yang telah digariskan ketentuan-ketentuan pokoknya dalam UUPA yang pada dasarnya merupakan penjabaran dari ketentuan-ketentuan mengenai pemanfaatan tanah dan sumber daya alam pada umumnya, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945, pasal 33 ayat (3) yang berbunyi : "Bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Akibat pembangunan nasional yang sangat pesat dewasa ini terutama pembangunan di bidang ekonomi. Oleh para pelaku pembangunan baik pemerintah, swasta dan perorangan yang berasal dari penanaman modal asing atau dalam negeri. Hal ini akan berdampak pada besarnya penyediaan dana untuk proses pembangunan ini melalui perkreditan. Dengan demikian kegiatan di bidang perkreditan ini akan meningkat, sehingga kepentingan berbagai pihak perlu diperhatikan dan yang sangat penting adalah terciptanya kepastian dan perlindungan hukum. Di dalam kegiatan perkreditan tidak hanya melibatkan satu pihak tetapi beberapa pihak lain yang berhubungan dengan sistem tersebut.

Dengan kondisi yang demikian untuk menampung dan mengamankan kegiatan di bidang perkreditan terutama untuk memenuhi kebutuhan akan tersedianya dana untuk pembangunan yang berkaitan dengan peminjaman kepada debitor dengan jaminan sesuatu hak atas tanah serta untuk menjamin kepastian hukum dan keseimbangan dalam perlindungan hukum kepada para pihak penerima dan pemberi kredit, maka pada tanggal 9 April 1996 telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 4 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah. Terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan ini berarti menciptakan unifikasi hukum tanah nasional terutama di bidang hak jaminan atas tanah. Hak jaminan yang dipakai sebelum terbitnya hak tanggungan ini adalah menggunakan ketentuan-ketentuan lama yaitu dengan menggunakan ketentuan lembaga hak jaminan hipotheek dan creditverband yang berasal dari zaman Belanda.

Prinsip yang ada dalam hak tanggungan, yaitu bahwa obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua syarat, yaitu :

1. Wajib didaftar, untuk memenuhi syarat publisitas;
2. Dapat dipindahkan, untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran hutang yang dijaminakan pelunasannya.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, hak pakai atas tanah negara dimungkinkan untuk dijadikan obyek hak tanggungan apabila telah memenuhi kedua persyaratan tersebut di atas. Dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna

bangunan, hak guna usaha, tetapi dalam perkembangan hak di atas tanah

hukum perdata dapat dijadikan obyek hak tanggungan. Seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1996 yaitu tentang pendaftaran hak pakai dan hak pengelolaan. Dengan demikian hak pakai perorangan dan badan hukum perdata memenuhi kedua persyaratan tersebut yaitu wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan, sedangkan hak pakai yang diberikan kepada instansi, badan hukum asing, badan-badan keagamaan dan sosial yang jangka waktunya tidak dibatasi sepanjang untuk keperluan tertentu, walaupun wajib didaftar sifatnya tetapi tidak dapat dipindahtangankan, seperti hak pakai atas nama pemerintah, hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial, dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing, yang berlakunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek hak tanggungan.

Salah satu syarat dalam pemberian hak tanggungan adalah tanah tersebut harus sudah mempunyai tanda bukti hak berupa sertipikat hak atas tanah. Setelah tanah tersebut memperoleh tanda bukti hak atau sertipikat, bagi pemilik tanah juga dapat memanfaatkan sertipikat tanahnya untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya, yaitu digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman uang dari bank sebagai modal usaha atau keperluan lain.

Dengan pembebanan tersebut bagi si pemegang hak dapat digunakan sebagai jaminan kredit dari bank, kemudian uang kredit yang didapat tersebut dapat dijadikan modal usaha untuk meningkatkan kesejahteraan hidup.

Sertipikat hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan, sebab tanah tidak mudah hilang, tidak mudah musnah, serta pada umumnya hak pakai tidak

jaminan hutang untuk mendapatkan kredit. Diharapkan dengan keluarnya Undang-Undang Hak Tanggungan ini akan mempengaruhi masyarakat untuk mensertipikatkan tanahnya.

Dari uraian tersebut di atas, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul tentang :

“ PENGARUH HAK TANGGUNGAN TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN TUBAN KABUPATEN TUBAN ”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka penyusun dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah ada pengaruh Hak Tanggungan terhadap pensertipikatan tanah di Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban ?
2. Bagaimana pengaruh yang ditimbulkan sebelum dan sesudah adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan ?

## **C. Batasan Masalah**

Dengan keterbatasan biaya, tenaga, dan waktu yang dimiliki oleh peneliti dan guna mengarahkan penelitian ini kepada pokok permasalahan yang diangkat, serta untuk menjamin kedalaman isinya, maka perlu dilakukan pembatasan terhadap permasalahan yang diangkat sebagai berikut :



- Data yang diambil dalam penelitian ini yaitu data sebelum adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dari tahun anggaran 1993/1994 sampai dengan tahun anggaran 1995/1996.
- Data sesudah adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dari tahun anggaran 1996/1997 sampai dengan tahun anggaran 1998/1999.

#### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### ***1. Tujuan Penelitian***

- a. Untuk mengetahui apakah ada pengaruh dari sertipikat hak atas tanah yang dijaminakan sebagai hak tanggungan terhadap pensertipikatan hak atas tanah di Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh yang ditimbulkan sebelum dan sesudah adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

##### ***2. Kegunaan Penelitian***

- a. Sumbangan pemikiran bagi Badan Pertanahan pada umumnya dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban pada khususnya mengenai hak tanggungan yang digunakan sebagai lembaga jaminan kredit.
- b. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat khususnya di Kabupaten Tuban bahwa sertipikat hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan kredit untuk modal usaha maupun keperluan lain.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Hasil penelitian dan pengumpulan data yang telah dianalisis mengenai pengaruh hak tanggungan terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah dan pengaruh yang ditimbulkan sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dari tahun anggaran 1993 / 1994 sampai dengan tahun anggaran 1998 / 1999 di Kecamatan Tuban, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa ada pengaruh positif antara hak tanggungan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Karena angka korelasi absolut antara variabel x dan variabel y yang diperoleh lebih besar daripada harga r kritis (  $0,7240 > 0,312$  ). Hal ini berarti ada pengaruh positif antara hak tanggungan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan perumusan masalah dan hipotesis yang penulis ajukan dan setelah dianalisis ternyata hipotesis terbukti.

2. Pengaruh yang ditimbulkan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jumlah penerbitan sertipikat hak atas tanah mengalami peningkatan dari 3244 buah rata-rata per tahun menjadi 9283 buah rata-rata per tahunnya, karena hak tanggungan memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa kepada kreditor.

Berdasarkan perumusan masalah dan hipotesis yang penulis ajukan dan setelah

## **B. Saran**

Dengan memperhatikan hasil penelitian yang penyusun lakukan serta kenyataan di lapangan, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Meningkatkan penyuluhan kepada masyarakat akan arti pentingnya sertipikat hak atas tanah untuk dijadikan jaminan hutang sebagai modal dalam rangka meningkatkan usahanya.
2. Meningkatkan mutu pelayanan kepada masyarakat dengan mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran hak atas tanah.
3. Menyarankan kepada masyarakat pemilik tanah atau siapa saja yang mempunyai suatu hak atas tanah segera mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah yang dapat memberikan manfaat ganda seperti telah diuraikan di atas.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim ( 1990 ), *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Bidang Hak Tanggungan dan PPAT* , Badan Pertanahan Nasional Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi ( 1996 ), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi III, Rineka Cipta, Jakarta.
- Faisal, Sanapiah ( 1989 ), *Format-format Penelitian Sosial Dasar-dasar dan Aplikasi* ,Rajawali Pers, Jakarta.
- Harsono, Boedi ( 1996 ), *Apendiks Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi ( 1996 ), *Undang-Undang Hak Tanggungan Memuntaskan Unifikasi Hukum Tanah Nasional, Ulasan Seminar Hak Tanggungan Fakultas Hukum Univesitas Indonesia*, Jakarta.
- Ketetapan MPR Nomor II / MPR / 1998 tentang *Garis-Garis Besar Haluan Negara*.
- Nawawi, Hadari ( 1991 ), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada Unirversity Perss, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P ( 1996 ), *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Jakarta.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian ( 1989 ), *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional ( 1996 ), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Surakhmad, Winarno ( 1990 ), *Pengantar Penelitian Ilmiah*, Tarsito, Bandung
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*