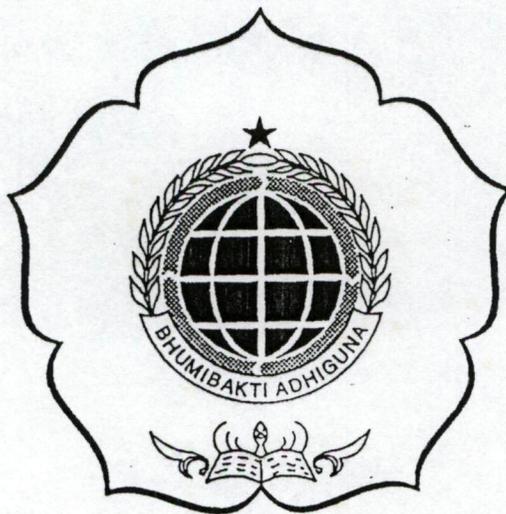


**PEMANFAATAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT DALAM UPAYA MENINGKATKAN  
PENDAPATAN PENGUSAHA INDUSTRI KECIL  
DI DESA CELUK KECAMATAN SUKAWATI  
KABUPATEN GIANYAR  
PROVINSI BALI**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**ANAK AGUNG AYU PUSPA SARI**

**NIM : 9871337**

## INTISARI

Dalam penyelenggaraan kegiatan Pendaftaran Tanah, Pemerintah memberikan surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Sertipikat dimaksud selain bermanfaat untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dikuasainya, juga dapat dimanfaatkan antara lain dalam lalu lintas ekonomi, yaitu sebagai jaminan kredit untuk memberikan kepercayaan kepada bank dalam memberikan pinjaman uang. Manfaat sertipikat dimaksud dapat dimanfaatkan oleh golongan ekonomi lemah, pengusaha kecil seperti pengusaha industri kecil yang membutuhkan tambahan modal usaha.

Perhatian yang lebih perlu ditujukan pada pengembangan industri kecil agar dapat tumbuh lebih maju dan mandiri yang pada akhirnya dapat meningkatkan pendapatan serta kesejahteraan pengusaha industri kecil. Berkembangnya industri kecil akan berdampak positif terhadap masyarakat setempat karena akan membuka kesempatan kerja dan berusaha bagi mereka serta dapat meningkatkan ekspor nasional. Disamping itu pula mereka memiliki kesempatan untuk membangun daerahnya masing-masing dengan kemampuan, ketrampilan dan sumber daya yang mereka miliki dengan harapan adanya peningkatan tingkat kehidupan mereka.

Perkembangan industri kecil kerajinan emas dan perak di Desa Celuk sangat pesat perkembangannya seiring dengan berkembangnya pariwisata di Bali. Untuk dapat mengembangkan usahanya tersebut, para pengusaha industri kecil kerajinan emas dan perak di Desa Celuk memerlukan modal yang tidak sedikit jumlahnya. Oleh karena itu ada kecenderungan pemanfaatan sertipikat hak atas tanah dalam upaya perolehan modal dari kredit bank.

Didalam pelaksanaan penelitian ini yang menjadi permasalahan adalah "apakah pemanfaatan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit dapat meningkatkan pendapatan pengusaha industri kecil di Desa Celuk Kecamatan Sukawati Kabupaten Gianyar?"

Adapun tujuannya adalah untuk mengetahui tingkat pendapatan pengusaha industri kecil setelah memperoleh kredit dari bank dengan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit.

Metode penelitian yang disusun gunakan adalah metode deskriptif, dengan tehnik pengumpulan data meliputi wawancara, kuesioner dan dokumentasi. Sedangkan yang menjadi populasi adalah pengusaha industri kecil kerajinan emas dan perak yang mengagunkan sertipikat hak atas tanahnya sebagai jaminan kredit dalam upaya perolehan tambahan modal usaha. Jumlah populasi dimaksud adalah 34 orang. Tehnik pengambilan sampel adalah sampel total karena jumlah populasinya berjumlah kurang dari seratus. Tehnik analisis data menggunakan tehnik deskriptif dan komparatif.

Setelah data yang diperoleh dianalisis maka diketahui bahwa pendapatan pengusaha industri kecil di Desa Celuk mengalami peningkatan setelah memperoleh tambahan modal melalui pinjaman kredit bank dengan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminannya. Pendapatan responden sebelum memperoleh kredit terkecil sebesar Rp.1000.000,00 dan terbesar Rp.2.500.000,00 sedangkan pendapatan setelah memperoleh kredit terkecil sebesar Rp.3.500.000,00 dan yang terbesar Rp.8.000.000,00. Jadi prosentase peningkatan pendapatan terkecil 140 % dan terbesar 600%.

Dengan demikian sertipikat hak milik atas tanah sebagai jaminan kredit bermanfaat terhadap peningkatan pendapatan pengusaha industri kecil di Desa Celuk. Oleh karena itu disarankan agar Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar meningkatkan pelayanannya kepada

## 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.....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Batasan Permasalahan.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	9
A. Tinjauan Pustaka .....	9
B. Kerangka Pemikiran.....	20
C. Anggapan Dasar .....	23
BAB III. METODE PENELITIAN .....	24
A. Metode Penelitian .....	24

C. Jenis Data dan Sumber Data .....	25
D. Teknik Pengumpulan Data.....	26
E. Populasi dan Sampel .....	27
F. Teknik Analisis Data.....	28
 BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	 29
A. Keadaan fisik Wilayah .....	29
B. Keadaan Penduduk.....	32
C. Ekonomi .....	37
 BAB V. PENGOLAHAN DATA HASIL PENELITIAN.....	 39
A. Penerbitan Sertipikat Hak atas tanah .....	39
B. Pelaksanaan Pemberian Kredit.....	41
C. Pembebanan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.....	45
D. Peranan Kredit Bank Dalam Meningkatkan Pendapatan Pengusaha Industri Kecil.....	47
 BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....	 56
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran.....	59

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Kebutuhan manusia akan tanah semakin hari semakin meningkat seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan segala kegiatannya. Untuk dapat melindungi kepentingan terhadap tanah dan untuk memberikan rasa aman dalam penguasaan dan penggunaannya, maka perlu adanya kepastian hak atas tanah dan kepastian hukum.

Dalam mengatur kebijaksanaan di bidang pertanahan, pemerintah telah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Kepastian haknya diwujudkan dalam penguasaan tanah dengan berbagai macam hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA :

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 4 ayat 1 ialah :

- 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 ditetankan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara

Sedangkan untuk kepastian hukumnya diperoleh dengan melaksanakan pendaftaran hak yang dimaksud sebagai salah satu kegiatan pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Kalau diperhatikan kembali ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap tanah-tanah hak di seluruh wilayah Republik Indonesia. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah jaminan kepastian hukum terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Subyek maksudnya adalah mengenai siapakah pemegang hak atas tanah tersebut, sedangkan obyeknya mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah.

Kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

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

Undang-Undang Pokok Agraria selain mewajibkan pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 19, kepada pemegang hak juga diwajibkan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Setiap peralihan hak atas tanah, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak

pemeliharaan data Pendaftaran Tanah.

Dalam kegiatan penyelenggaraan Pendaftaran Tanah tersebut, pemerintah memberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertipikat dimaksud selain bermanfaat untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dikuasainya, juga dapat dimanfaatkan antara lain dalam lalu lintas perekonomian, terutama bagi pengusaha kecil dan golongan ekonomi lemah untuk memperoleh modal usaha dengan cara mengajukan permohonan kredit.

Dewasa ini keberadaan industri kecil di Desa Celuk mulai pesat perkembangannya guna menunjang keadaan perekonomian yang sedang lesu ini. Pengembangan industri kecil menjadi penting karena bisa menciptakan suatu struktur dasar industri yang diperlukan untuk perkembangan ekonomi secara menyeluruh.

Eksistensi industri kecil akan berdampak positif terhadap perkembangan suatu daerah. Lowongan kerja akan terbuka lebar bagi putra-putra daerah sehingga mereka tidak akan pindah ke daerah lain untuk mencari pekerjaan.

mereka memiliki kesempatan untuk membangun

pengembangan industri kecil tersebut. Pemerintah terus membina dan memberi kesempatan yang luas bagi tumbuh dan berkembangnya usaha industri kecil. Oleh karena itu sejalan dengan kemajuan pembangunan yang dicapai, terbuka peluang bagi masyarakat luas untuk terjun dalam kegiatan usaha atau wiraswasta.

Dalam dunia usaha, modal usaha merupakan salah satu faktor kendala dalam pengembangan usaha untuk dapat meningkatkan pendapatannya. Namun hal tersebut tidaklah menjadi masalah besar karena modal usaha dapat diperoleh melalui pinjaman di bank dengan mengagunkan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya.

Sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu jaminan yang dapat diterima oleh bank karena dianggap memenuhi persyaratan yuridis maupun ekonomis. Terpenuhinya persyaratan tersebut, dimaksudkan agar dalam pelunasan piutangnya terpenuhi oleh pemberian prestasi debitur dan terlindunginya secara hukum dalam eksekusi jaminan.

Praktek kegiatan perkreditan tersebut dilaksanakan disesuaikan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan peraturan-peraturan lain yang terkait). Pembebanan sertipikat hak atas tanah tersebut harus didaftarkan di kantor pertanahan agar sertipikat hak tanggungannya dapat diterbitkan. Hal tersebut dimaksudkan untuk dapat menjamin kepastian hukum kepada kreditur (bank), debitur maupun pihak

Tujuan penggunaan sertipikat hak atas tanah dalam memperoleh pinjaman uang di bank oleh pengusaha industri kecil pada dasarnya dipergunakan untuk pengembangan usaha sehingga diharapkan pendapatan yang diperoleh oleh pengusaha industri kecil tersebut meningkat.

Di Desa Celuk, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar terdapat cukup banyak pengusaha industri kecil kerajinan emas dan perak. Kerajinan emas dan perak tersebut merupakan mata pencaharian sebagian besar masyarakat Desa Celuk dan perkembangannya cukup pesat karena didukung oleh letak Desa Celuk yang sangat strategis yaitu sebagai daerah penghubung antara wisata Kota Denpasar dengan Kabupaten Gianyar. Sebagai daerah jalur wisata, daerah tersebut menjadi ramai oleh wisatawan yang singgah dan berkeinginan untuk membeli asesoris emas dan perak.

Jadi seiring dengan berkembangnya kepariwisataan di Bali, berkembang pula usaha kerajinan emas dan perak di Desa Celuk. Untuk dapat mengembangkan usahanya tersebut, para pengusaha kecil kerajinan emas dan perak memerlukan modal yang tidak sedikit jumlahnya. Oleh karena itu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki dapat dimanfaatkan sebagai jaminan dalam perolehan modal tambahan melalui permohonan kredit bank.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, penyusun merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :

**“PEMANFAATAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT DALAM UPAYA MENINGKATKAN PENDAPATAN PENGUSAHA INDUSTRI KECIL DI DESA CELUK KECAMATAN SUKAWATI KABUPATEN GIANYAR PROVINSI BALI”**

**B. Rumusan Masalah**

Pengembangan industri kecil dalam suasana perekonomian yang sedang krisis seperti saat ini, perlu mendapat perhatian karena melalui usaha industri kecil ini diharapkan dapat memperluas lapangan kerja dan kesempatan untuk berusaha sehingga ada peluang untuk dapat meningkatkan kesejahteraan. Namun permasalahan sering dihadapi oleh pengusaha industri kecil yaitu kurangnya modal usaha sehingga berakibat usaha yang dimilikinya sulit untuk berkembang lebih lanjut. Untuk dapat mengatasi hal tersebut maka upaya yang dapat ditempuh adalah melalui lembaga perbankan yang memungkinkan para pengusaha industri kecil untuk memperoleh kredit.

Pihak bank dalam pemberian kredit tentu akan meminta suatu jaminan pelunasan kredit dari debitor selain usaha yang dibiayainya. Jaminan yang dikehendaki tersebut adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman terhadap pelunasan piutangnya sehingga pada saat yang telah diperjanjikan debitor dapat melunasi kreditnya. Jaminan yang dimaksud adalah jaminan berupa sertifikat hak atas tanah karena jaminan tersebut dapat diterima oleh bank yang dianggap telah

Setelah memperoleh tambahan modal dari bank dengan memanfaatkan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kreditnya diharapkan dapat meningkatkan pendapatan pengusaha industri kecil.

Berdasarkan latar belakang dan uraian di atas maka pokok permasalahan yang diajukan penyusun sebagai berikut :

**“Apakah Pemanfaatan Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Dapat Meningkatkan Pendapatan Pengusaha Industri Kecil Di Desa Celuk Kecamatan Sukawati Kabupaten Gianyar ?”**

### **C. Batasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu, dana, tenaga dan kemampuan pengetahuan penyusun dan agar lebih terarah dalam menjabarkan masalah serta untuk tidak menimbulkan keaburan pengertian dalam penelitian ini, maka permasalahan kami batasi sebagai berikut :

1. Sertipikat hak atas tanah yang dimanfaatkan sebagai jaminan kredit hanya meliputi sertipikat hak milik atas tanah.
2. Industri kecil yang dimaksud dalam penelitian ini adalah industri kecil kerajinan emas dan perak.
3. Pendapatan yang dimaksud adalah pendapatan bersih setelah pendapatan kotor dikurangi dengan seluruh biaya produksi.
4. Pemanfaatan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit dalam penelitian

dengan maksud untuk membiayai usaha industri kecil.

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

##### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat pendapatan pengusaha industri kecil setelah memperoleh kredit dari bank dengan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit.

##### 2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian adalah :

- a. Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan di bidang pertanahan khususnya mengenai pemanfaatan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit.
- b. Sebagai bahan masukan bagi para kreditor, debitor dan pejabat lain yang terkait dalam hubungannya dengan pemanfaatan sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kredit.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa sertipikat hak milik yang diagunkan sebagai jaminan kredit memberikan manfaat yang cukup besar bagi pengusaha industri kecil kerajinan emas dan perak di Desa Celuk (responden) dalam hal pengembangan usaha untuk tujuan peningkatan pendapatan. Hal tersebut terlihat dari perbandingan modal dan pendapatan sebelum dan setelah memperoleh kredit dari bank sebagai tambahan modal.

Jumlah modal pengusaha industri kecil emas dan perak sebelum memperoleh kredit dari bank adalah berkisar Rp.5.000.000,00 sampai dengan Rp.15.000.000,00 sedangkan pendapatan rata-rata perbulan berkisar Rp.1000.000,00 sampai dengan Rp.2.500.000,00. Jumlah modal setelah memperoleh kredit dari bank adalah berkisar Rp.30.000.000,00 sampai dengan Rp.80.000.000,00 sedangkan pendapatan rata-rata perbulan berkisar Rp.3.500.000,00 sampai dengan Rp.8.000.000,00. Prosentase peningkatan modal dan pendapatan berturut-turut adalah berkisar 257,14 % sampai dengan 1.500 % dan 140 % sampai dengan 600%.

## **B. Saran**

1. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar diharapkan dapat memberikan peningkatan pelayanan kepada masyarakat sehingga dapat menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dan sekaligus dapat merasakan manfaat yang diperoleh dengan memiliki sertipikat hak atas tanah baik dari segi yuridis maupun ekonomis.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar hendaknya meningkatkan volume penyuluhan dibidang pertanahan dengan tujuan agar masyarakat lebih mengetahui arti penting memiliki sertipikat hak atas tanah.
3. Peningkatan penyuluhan mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan kepada semua pihak yang terkait sehingga masing-masing menyadari agar pembebanan sertipikat hak atas tanah didaftarkan di Kantor Pertanahan demi terlindunginya kedudukan mereka masing-masing baik sebagai kreditor maupun debitor.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Cahyono, Bambang Tri dan Sugiyo Adi, 1983, *Manajemen Industri Kecil*, Yogyakarta, Liberty.
- Harsono, Boedi, 1996, *Seminar "Mobilasi Tertib Pertanahan Dalam Pembangunan Jangka Panjang II"*, Sulawesi Selatan, Univ. Hasanuddin.
- \_\_\_\_\_, 1997, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta, Djambatan.
- Satrio, J., 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996 / 9 April 1996 / LN. No. 42) dan Sejarah Terbitnya*, Bandung, Mandar Maju.
- Perangin, Effendi, 1990, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak atas tanah*, Jakarta, Rajawali Pers.
- \_\_\_\_\_, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Poerwadarminta, 1976, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, PN Balai Pustaka.
- Rachmadi, Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi, 1995, Edisi Revisi, *Metode Penelitian Survai*, Jakarta, PT. Pustaka LP3ES.
- Sudjito, 1987, PRONA, *Pensertipikatan Tanah Secara Massal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Yogyakarta, Liberty.
- Sumanto, 1995, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan*, Yogyakarta, Andi Offset.

## **Berupa Dokumen**

1. Tap Nomor IV / MPR / 1999 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian.
7. Kebijakan Pembangunan Industri dan Perdagangan Tahun Anggaran 1999/2000.