

**PENGARUH HAK TANGGUNGAN TERHADAP PERMOHONAN  
PERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN PURWOREJO  
KABUPATEN PURWOREJO PROPINSI JAWA TENGAH**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**NURBAYAN MUNAWAR SARI**

**NIM : 9761256**

## INTISARI

Sertipikat hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan, sebab sertipikat Hak Atas Tanah merupakan surat tanda bukti hak yang terkuat dan aman untuk dijadikan jaminan serta kejelasan mengenai obyeknya yaitu tanah itu sendiri, tidak mudah hilang, tidak mudah musnah serta tidak berkurang bahkan harganya semakin meningkat, oleh karena itu wajar apabila tanah dijadikan sebagai jaminan kredit. Dengan pembebanan hak tanggungan maka si pemegang hak dapat memperoleh kredit dari bank. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaruh hak tanggungan terhadap permohonan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo.

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 permohonan 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 tidak ada pengaruh antara hak tanggungan terhadap permohonan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo. Karena angka korelasi absolut antara variabel  $x$  dan variabel  $y$  yang diperoleh lebih besar daripada harga  $r$  kritis ( $0,7594 > 0,312$ ). Sedangkan pengaruh yang ditimbulkan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah peningkatan jumlah permohonan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo. Jika dilihat dari jumlah rata-rata per tahun peningkatan permohonan sertipikat hak tanggungan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebanyak 267 buah dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jumlah rata-rata per tahun menjadi 277 buah. Sedangkan peningkatan permohonan sertipikat hak atas tanah juga mengalami peningkatan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebanyak 4069 buah dan sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jumlah rata-rata per tahun menjadi 4379 buah. Dengan demikian sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 jumlah sertipikat hak atas tanah mengalami peningkatan. Jadi tidak ada pengaruh antara hak tanggungan terhadap permohonan sertipikat hak atas tanah.

## DAFTAR ISI

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 .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB. I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Batasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
1. Tujuan Penelitian .....	6
2. Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	13
C. Hipotesis .....	14
D. Batasan Operasional .....	15
<b>BAB III. METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Metode Penelitian .....	16
B. Lokasi Penelitian .....	

C. Populasi dan Sampel.....	17
D. Jenis Data .....	18
1. Data Primer .....	18
2. Data Skunder .....	18
E. Teknik Pengumpulan Data .....	19
1. Teknik Wawancara .....	19
2. Teknik Dokumentasi .....	19
3. Teknik Observasi .....	20
4. Kuesioner .....	20
F. Teknik Analisa Data .....	20
1. Analisa Data dengan Teknik Korelasi Produk Moment .	20
2. Analisa Data dengan Metode Deskriptif Komparatif ....	23

#### BAB IV GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN

A. Daerah Penelitian .....	24
1. Letak Geografis .....	24
2. Luas Wilayah .....	25
3. Jenis Penggunaan Tanah .....	26
4. Kepadatan Penduduk pada Akhir Tahun 2000.....	28
5. Komposisi Penduduk Menurut Mata Pencacarian .....	29
6. Status Tanah Dari Tahun 1992 Sampai Dengan Tahun 1999.....	30
B. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo .....	31
1. Sub Bagian Tata Usaha .....	32
2. Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah .....	32
3. Seksi Penatagunaan Tanah .....	33
4. Seksi Hak-Hak Atas Tanah .....	34
5. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah .....	35

#### BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA PENELITIAN

A. Pengaruh Hak Tanggungan Terhadap Permohonan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	39
1. Hak Tanggungan .....	

2. Permohonan Sertipikat Hak Atas Tanah .....	44
B. Pengaruh Permohonan Sertipikat Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 .....	52
1. Sebelum Berlakunya U U No. 4 Tahun 1996 .....	52
2. Sesudah Berlakunya U U No. 4 Tahun 1996 .....	53
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan .....	55
B. Saran .....	56
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

## 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 yang dilaksanakan oleh para pelaku pembangunan baik pemerintah, swasta dan perorangan yang berasal dari penanaman modal asing atau dalam negeri, secara langsung pelaksanaan pembangunan di bidang ekonomi akan berdampak pada besarnya penyediaan dana untuk proses pembangunan ini salah satunya melalui perkreditan. Dengan

demikian kegiatan di bidang perkreditan mengalami peningkatan, sehingga kepentingan untuk mendapatkan dana bagi 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, diantaranya pihak pemerintah, swasta dan perorangan yang berhubungan dengan sistem tersebut.

Dengan kondisi yang berhubungan dengan sistem tersebut di atas untuk menampung dan mengamankan kegiatan di bidang perkreditan terutama untuk memenuhi kebutuhan akan tersedianya dana untuk pembangunan yang berkaitan dengan peminjaman kepada debitur 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 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-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 hipotik 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 dipindahtangankan, 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 perkembangannya hak pakai atas tanah negara terutama yang diberikan pada perorangan atau badan hukum perorangan atau hukum perdata dapat dijadikan obyek hak tanggungan. Seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 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 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. Berarti tidak bisa seseorang mengajukan hak tanggungan kalau tidak ada sertipikat. Setelah tanah tersebut memperoleh tanda bukti hak atau sertipikat, bagi pemilik tanah juga dapat memanfaatkan sertipikat tanahnya yang digunakan sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman dari bank.

Dengan pembebanan tersebut bagi si pemegang hak tanggungan dapat digunakan sebagai jaminan kredit dari bank. Sertipikat hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan, sebab sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang terkuat dan aman untuk dijadikan jaminan serta kejelasan mengenai obyeknya yaitu tanah itu sendiri tidak mudah hilang, tidak mudah musnah serta pada umumnya harga tanah tidak berkurang bahkan semakin meningkat, oleh karena itu wajar tanah dijadikan sebagai jaminan 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 :

SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN PURWOREJO  
KABUPATEN PURWOREJO PROPINSI JAWA TENGAH.”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penyusun dapat merumuskan masalah sebagai berikut :

“Bagaimana pengaruh hak tanggungan terhadap permohonan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo ?”

## **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 1992 sampai dengan tahun 1995 dan Data sesudah adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dari tahun 1996 sampai dengan tahun 1999.

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

### 1. Tujuan Penelitian

“Untuk mengetahui bagaimana pengaruh hak tanggungan terhadap permohonan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo”.

### 2. Kegunaan Penelitian

Dalam rangka memperoleh suatu praktek di dalam hal pelaksanaan hak tanggungan.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pengumpulan data yang telah dianalisis mengenai pengaruh hak tanggungan terhadap permohonan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Propinsi Jawa Tengah, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa tidak ada pengaruh antara hak tanggungan dan permohonan sertipikat hak atas tanah. Karena angka korelasi absolut antara variabel x dan variabel y yang diperoleh lebih besar daripada harga r kritis ( $0,7594 > 0,312$ ). Hal ini berarti tidak ada pengaruh antara hak tanggungan dan permohonan 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 permohonan sertipikat hak atas tanah mengalami peningkatan dari 4069 buah rata-rata per tahun menjadi 4379 buah rata-rata per tahunnya. Jadi tidak ada pengaruh antara hak tanggungan terhadap permohonan sertipikat hak atas tanah di Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo.

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

## **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.
2. Meningkatkan mutu pelayanan kepada masyarakat dengan mempercepat dan mempermudah proses pendaftaran hak atas tanah.

## 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 Menuntaskan Unifikasi Hukum Tanah Nasional*, Ulasan Seminar Hak Tanggungan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Nawawi, Hadari ( 1991 ), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P ( 1996 ), *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*, Mandar Maju, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian ( 1989 ), *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional ( 1996 ), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Surakhmad, Winarno ( 1990 ), *Pengantar Peneltian Ilmiah*, Tarsito, Bandung
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.
- Ketetapan MPR Nomor II / MPR / 1998 tentang *Garis-Garis Besar Haluan Negara*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.