

**APLIKASI SISTEM INFORMASI PERTANAHAN
DENGAN KOMPUTER DALAM PENGELOLAAN PELAYANAN
SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian D-IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



Disusun oleh :

ATOP WIDODO
NIM. 9650977

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPONTAAN TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

INTISARI

Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai ujung tombak dari Badan Pertanahan Nasional di daerah dituntut untuk terus meningkatkan kualitas pelayanannya. Dalam rangka peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat, telah dikeluarkan Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tanggal 20 Agustus 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.

Untuk dapat meningkatkan mutu pelayanan pertanahan, diperlukan adanya suatu perubahan sistem kerja yaitu dari sistem pelayanan secara manual menjadi sistem pelayanan dengan menggunakan komputer. Sebagai realisasi dari perubahan sistem kerja ini, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang telah dan sedang mengembangkan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, telah dilakukan suatu penelitian tentang aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauhmana pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Sesuai dengan tujuan di atas maka metode penelitian yang dipakai adalah metode deskriptif dengan analisis studi kasus. Temuan dalam penelitian ini adalah bahwa dari 76 sub modul yang direncanakan untuk mendukung pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, ternyata yang mampu direalisasikan sebanyak 27 sub modul, dan dari jumlah itu sekarang hanya tinggal 15 sub modul yang masih digunakan. 48 sub modul yang belum direalisasikan tersebut saat ini dikerjakan secara manual.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan untuk pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan kota Semarang tersebut belum dilaksanakan sepenuhnya secara komputerisasi. Hal ini terbukti bahwa aplikasi ini hanya digunakan untuk mengolah data yang termuat dalam Form Daftar Isian 301, Form Daftar Isian 208 dan untuk penyajian informasi penyelesaian pendaftaran dan royalti Hak Tanggungan pada layar komputer di Loker Informasi.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|----------------------------------------------------------|---------|
| LEMBAR JUDUL | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN..... | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN..... | iii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| INTISARI | viii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR TABEL | xii |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xiv |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Permasalahan..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 3 |
| C. Pembatasan Masalah..... | 3 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... | 3 |
| 1. Tujuan Penelitian..... | 3 |
| 2. Kegunaan Penelitian..... | 4 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | |
| A. Tinjauan Pustaka..... | 5 |
| 1. Administrasi Pertanahan..... | 5 |
| 2. Pengelolaan Pelayanan Pertanahan..... | 6 |
| 3. Komputerisasi Pelayanan Pertanahan..... | 8 |

| | |
|----------------------------------------------|----|
| 6. Sistem Jaringan Komputer..... | 14 |
| 7. Hak Tanggungan..... | 19 |
| 8. Pelayanan Sertipikat Hak Tanggungan | 21 |
| B. Kerangka Pemikiran | 24 |
| C. Anggapan Dasar..... | 27 |
| E. Batasan Operasional..... | 27 |

BAB III METODE PENELITIAN

| | |
|-------------------------------------|----|
| A. Lokasi dan Waktu Penelitian..... | 29 |
| B. Obyek Penelitian..... | 29 |
| C. Jenis Penelitian..... | 30 |
| D. Jenis Data..... | 30 |
| 1. Data Primer | 30 |
| 2. Data Sekunder | 31 |
| E. Teknik Pengumpulan Data | 32 |
| 1. Observasi | 32 |
| 2. Wawancara | 32 |
| 3. Studi Dokumen..... | 33 |
| F. Teknik Analisis | 34 |
| G. Sistematika Penulisan | 36 |

BAB IV GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN

| | |
|-------------------------------------------------------|----|
| A. Organisasi Kantor Pertanahan Kota Semarang..... | 37 |
| B. Sistem Pelayanan Pensertipikatan Tanah..... | 40 |
| C. Pelaksanaan Aplikasi SIP dengan LAN..... | 40 |
| 1. Sebelum Tahun 1988 | 40 |
| 2. Tahun 1988 sampai dengan sekarang | 40 |
| D. Mekanisme Pelayanan Sertipikat Hak Tanggungan..... | 42 |

BAB V HASIL PENELITIAN

| | |
|----------------------------------------------------------|----|
| A. Komponen LAN dalam Aplikasi SIP..... | 45 |
| 1. <i>Hardware</i> | 45 |
| 2. <i>Software</i> | 46 |
| 3. Sumber Daya Manusia..... | 48 |
| B. Desain Aplikasi SIP Hak Tanggungan..... | 50 |
| C. Program Aplikasi SIP Hak Tanggungan..... | 54 |
| D. Mekanisme Pelayanan Sertipikat Hak Tanggungan..... | 56 |
| 1. <i>Front Office</i> | 56 |
| 2. <i>Back Office</i> | 58 |
| E. Tata Kerja Aplikasi SIP Hak Tanggungan..... | 59 |
| 1. Tata Kerja Pendaftaran Hak Tanggungan..... | 59 |
| 2. Tata Kerja Roya Hak Tanggungan..... | 62 |
| F. Hasil Pelaksanaan Aplikasi SIP Hak Tanggungan..... | 64 |
| G. Penyelesaian Pendaftaran dan Roya Hak Tanggungan..... | 69 |
| H. Waktu Penyelesaian Permohonan Hak Tanggungan..... | 74 |
| 1. Waktu Penyelesaian Pendaftaran Hak Tanggungan..... | 74 |
| 2. Waktu Penyelesaian Roya Hak Tanggungan..... | 75 |

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 76 |
| B. Saran..... | 77 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Penerapan Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer di Kantor Pertanahan Kota Semarang dimulai sejak tahun 1996 yang dilaksanakan secara bertahap dan dikembangkan secara intensif pada pertengahan tahun 1997. Kebijakan ini ditempuh dalam rangka memberikan pelayanan pertanahan yang efisien baik dalam pengumpulan, penelitian, pengolahan data maupun dalam penyajian informasi pertanahan. Adanya perubahan sistem kerja dari sistem pembukuan secara manual menjadi sistem pembukuan secara otomatis perlu didukung oleh komputer dan peralatan elektronik lainnya. Karena itu pengembangan penyelenggaraan sistem komputerisasi dibidang pertanahan yang berbasis komputer berjaringan lokal di Kantor Pertanahan Kota Semarang diadakan.

Penerapan Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer yang di laksanakan di Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai maksud untuk mengatasi beberapa kelemahan dalam penerapan Sistem Informasi Pertanahan secara manual, yaitu terbatasnya jumlah permohonan pendaftaran yang dapat diselesaikan serta untuk mengatasi rumitnya penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah yang harus dikerjakan dengan beberapa daftar isian. Sedangkan tujuan penerapan Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer ada

Penerapan Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer tersebut diharapkan dapat meningkatkan kinerja aparat yang berakibat pula meningkatnya produktivitas. Dengan demikian akan meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat.

Salah satu bentuk penerapan Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan, yang merupakan perubahan bentuk pelayanan pertanahan yang cepat dan informatif. Maksud pengelolaan pelayanan sertipikat dengan komputer adalah untuk mengkonversi data atribut yang termuat dalam berkas permohonan dan sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk data *digital*. Data *digital* inilah yang akan diolah dan diproses menjadi informasi pelayanan sertipikat Hak Tanggungan yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi Kreditor, Debitor dan pihak-pihak yang berkepentingan.

Dari uraian di atas maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian yang lebih jauh tentang pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan dengan diterapkannya Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan memilih judul :

“Aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan Komputer dalam Pengelolaan Pelayanan Sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah”.

B. Perumusan Masalah

Bertitik tolak dari latar belakang permasalahan di atas maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

“Sejauhmanakah pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang?”

C. Pembatasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi pada penelitian pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan dengan diterapkannya Sistem Informasi Peratanahan dengan komputer berjaringan lokal yang dilaksanakan di Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT pada Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan :

“Mengetahui pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang”.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka untuk menindaklanjuti pengembangan dan penyempurnaan penerapan Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan;
- b. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai informasi dalam rangka pengembangan ilmu pertanahan khususnya dibidang pelayanan administrasi pertanahan dengan komputer.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat disimpulkan bahwa aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang belum dilaksanakan sepenuhnya secara komputerisasi.

Beberapa hal pokok yang mengakibatkan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan belum dilaksanakan sepenuhnya secara komputerisasi yaitu :

1. Belum terdapat adanya konsistensi dalam pelaksanaan dari rencana aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan. Hal ini terbukti bahwa dari 76 sub modul yang direncanakan untuk mendukung aplikasi Sistem Informasi Pertanahan untuk Hak Tanggungan tersebut ternyata yang dapat direalisasikan hanya 27 sub modul dan dari jumlah itu saat ini hanya tinggal 15 sub modul yang masih digunakan (*Aplikasi On Line*), yaitu digunakan untuk mengolah data yang termuat dalam Daftar Isian 301, Daftar Isian 208 serta untuk pelayanan informasi melalui layar monitor di Loket Informasi.

sertipikat Hak Tanggungan yang sepenuhnya dilaksanakan secara komputerisasi. Pada umumnya hal ini disebabkan karena masih adanya persepsi pejabat yang berbeda-beda terhadap pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam mendukung pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3. Penguasaan alih teknologi komputer dikalangan pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang dari unsur staf sampai dengan pimpinan masih kurang, sehingga permasalahan yang ada dalam pengembangan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan belum dapat diatasi sendiri oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan kata lain pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang masih terkesan masih tergantung pada pihak lain.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan untuk mengatasi permasalahan yang ada dalam pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut adalah sebagai berikut :

1. Rencana aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan harus direalisasikan secara

sub modul yang digunakan untuk keperluan mengolah Daftar Isian 301, Daftar Isian 208 dan pelayanan informasi melalui layar monitor di Loker Informasi tetapi juga meliputi tugas pelayanan Hak Tanggungan lainnya yang dapat diproses secara komputerisasi

2. Diperlukannya adanya kebijakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang harus secara tegas dan jelas dalam mendukung aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan Hak Tanggungan yang sepenuhnya dapat dilaksanakan secara komputersisasi.
3. Pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang harus sepenuhnya menjadi tanggungjawab pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang. Untuk maksud tersebut maka penguasaan alih teknologi komputer dikalangan pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang dari unsur staf sampai dengan pimpinan perlu ditingkatkan dengan cara memberikan pendidikan dan pelatihan komputer secara bertingkat, bertahap dan berlanjut sehingga permasalahan yang ada dalam pelaksanaan aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan dapat diatasi sendiri oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan demikian aplikasi Sistem Informasi Pertanahan dengan komputer dalam pengelolaan pelayanan sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat dilaksanakan secara

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Badan Pertanahan Nasional CIMSA IgA.IE (1998) Land Office Computerization Project – Phase I User Guide, General Overview
- Anonim, Pedoman Penulisan Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi (1998), Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek, Edisi Revisi IV, Rineka Cipta, Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia (1996), Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.
- Durin, Hasan Basri (1998) “Status Reformasi Pertanahan dalam UUPA dan Peningkatan Administrasi Pertanahan dengan Prespektif Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat” Sambutan Kunci Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam acara Seminar Nasional Pertanahan 1998 Ikatan Mahasiswa Geodesi IITB, Tanggal 11 Desember 1998 di Bandung.
- Harsono, Boedi (1997), “Hukum Agraria Indonesia” Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djembatan, Jakarta.
- Prasetyo, Dwi Yulianto (1998) Studi Komparatif tentang Penerapan Sistem Informasi Pertanahan dengan Cara Manual dan Local Area Network Guna Menunjang Percepatan Pelayanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Widiyanto, Tjahyo (1997), Mendambakan Sistem Informasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Tingkat II, Konsultasi Teknis Proyek Sistem Informasi Pertanahan Nasional, Tanggal 10 Maret 1997
- Wido (1997), Komputer Sebagai Alat Bantu Dalam Meningkatkan Pelayanan di Bidang Pertanahan, Konsultasi Teknis Proyek Sistem Informasi Pertanahan Nasional, Tanggal 10 Maret 1997

Peraturan Perundang-undangan :

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/KBPN/1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten / Kotamadya.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan sertipikat Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.

Surat Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 26 Mei 1996 Nomor 630.1-1826 tentang Pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan.