

**TINJAUAN JANGKA WAKTU
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



oleh :

**ALAM NUGRAHA SAMBAS
NIM. 02111913 / P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006**

INTISARI

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah lahir setelah ketentuan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband*, yang berasal dari Jaman Belanda sehingga suasana penyusunannya berbeda dengan perkembangan yang terjadi pada saat ini. Meningkatnya kegiatan ekonomi menghendaki tersedianya piranti hukum yang dapat menampung peningkatan kegiatan perkreditan yang semakin kompleks.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti pelaksanaan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pada Pasal 13 ayat (4) mengenai jangka waktu pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan kabupaten Sleman, yang dengan jelas menyebutkan jangka waktu selesainya pendaftaran Hak Tanggungan, Karena berdasarkan perhitungan matematis antara volume permohonan dengan jangka waktu yang ditentukan akan sangat sulit untuk dapat terpenuhi, yaitu sekitar 200 sampai dengan 400 permohonan sertipikat Hak Tanggungan setiap bulan, serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Undang Undang tersebut.

Penelitian ini bersifat deskriptif komparatif yang bertujuan untuk menjelaskan/menerangkan perbandingan antara hasil penelitian dengan ketentuan peraturan yang ada. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis tabulasi, dimana data yang diperoleh diolah dan disajikan dalam bentuk tabel dan dibuat skor, kemudian dideskripsikan dengan suatu kalimat.

Berdasarkan data yang diperoleh setelah dianalisis dapat diketahui bahwa :

- Pelaksanaan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pada Pasal 13 ayat (4) mengenai jangka waktu pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah dilaksanakan, karena merupakan ketentuan/amanat dari Undang-Undang.
- Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pada Pasal 13 ayat (4) mengenai jangka waktu pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman adalah dalam sistem penyimpanan buku tanah, adanya tugas lain yang juga harus dilaksanakan para pejabat yang berwenang dalam menandatangani sertipikat Hak Tanggungan dan pelanggaran yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERSEMBAHAN.....	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Batasan Penelitian	6
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	9
A. Tinjauan Pustaka	9
B. Kerangka Pemikiran.....	49
C. Batasan Operasional	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	52

A. Metode Penelitian yang digunakan.....	52
B. Teknik Pengumpulan Data	60
C. Teknik Analisis Data	60
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	64
A. Keadaan Fisik Daerah.....	64
B. Keadaan Perekonomian Kabupaten Sleman.....	67
C. Produksi Akta PPAT.....	69
D. Tinjauan Tentang Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman .	73
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	79
A. Penyajian Data	79
B. Analisis Data.....	91
C. Pembahasan	100
BAB VI PENUTUP.....	100
A. Kesimpulan.....	105
B. Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional yang kemudian disempurnakan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional yang menerangkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan fungsi membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaan lainnya. Untuk melaksanakan tugas dan fungsi tersebut diperlukan sumber daya manusia yang profesional, disamping itu sarana dan prasarana mutlak diperlukan guna menunjang pelaksanaan pembangunan khususnya pembangunan di bidang pertanahan dalam rangka menuju terwujudnya Catur Tertib Pertanahan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar kebijakan pembangunan pertanahan yang merupakan penjabaran dari pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bertujuan menciptakan kemakmuran, keadilan serta

meningkatkan kesejahteraan rakyat, sedangkan sasarannya adalah Catur Tertib Pertanahan.

Dalam rangka melaksanakan amanat UUPA dan sekaligus meningkatkan usaha menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya di bidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan, dan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kepentingan semua pihak yang bersangkutan secara seimbang, disediakan hak jaminan atas tanah baru, yang diberi nama Hak Tanggungan.

Dalam memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat di bidang pertanahan termasuk pendaftaran Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia berupaya meningkatkan efisiensi, produktivitas, dan kualitas pelayanannya sebagaimana yang telah dilakukan dan dikembangkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Untuk mencapai sasaran tersebut telah dikeluarkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi Dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di bidang Pertanahan, yang kemudian disempurnakan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi

Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Pengelolaan bidang pertanahan juga perlu dilakukan oleh aparat pertanahan yang profesional, handal, antisipatif, dan partisipatif, yang mampu menangani kegiatan pertanahan yang semakin kompleks dan sarat dengan berbagai kepentingan. Sehingga pengawasan melekat diperlukan agar dapat mengadakan pemantauan, pembinaan dan bimbingan teknis terhadap pelaksanaan tugas-tugas pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat secara aktif dan teratur, serta pencegahan tindakan-tindakan yang dapat menimbulkan keresahan masyarakat, menghapuskan dan meniadakan pungutan dalam bentuk apapun yang tidak dilandasi oleh ketentuan/peraturan yang berlaku.

Upaya untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah merupakan sesuatu yang mendasar. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria telah mengamanatkan agar Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan 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.

Berdasarkan Pasal 19 tentang Pendaftaran Tanah yang dimuat di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Pasal 36 ayat (1) dan (2) tentang Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah yang dimuat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diketahui bahwa setiap kegiatan perubahan data yuridis (pembebanan hak atas tanah) wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sementara itu Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Menyangkut pendaftaran Hak Tanggungan yang menjadi permasalahan adalah tentang jangka waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana bunyi dari pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi

Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional, yang dengan jelas menyebutkan jangka waktu selesainya pendaftaran Hak Tanggungan, sedangkan untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman meskipun belum melaksanakan ketentuan tentang SPOPP dimaksud, sebagian dari pendaftaran Hak Tanggungan di atas hak atas tanah dilakukan dengan sistem pesan nomor pendaftaran (DI 301) maupun tanggal pembukuannya (DI 208), hal ini dilakukan untuk tetap memenuhi syarat yuridis dan menciptakan tercapainya tertib administrasi (dalam hal pembukuan). Berdasarkan perhitungan matematis antara volume permohonan dengan jangka waktu yang ditentukan akan sangat sulit untuk dapat terpenuhi, yaitu sekitar 200 sampai dengan 400 permohonan sertipikat Hak Tanggungan setiap bulan.

Mengingat urgensi jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan, maka studi ini dilakukan dengan judul : **“TINJAUAN JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**.

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimanakah jangka waktu pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan menurut pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?
2. Kendala apa saja yang dihadapi dalam Pelaksanaan pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman?

C. Batasan Penelitian

Mengingat keterbatasan waktu dan untuk menghindari meluasnya pembahasan di luar pokok permasalahan serta guna mengarahkan penelitian ini pada pokok permasalahannya, maka penulis membatasi penelitian sebagai berikut :

1. Kegiatan pembebanan hak atas tanah (perubahan data yuridis) hanya pada jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan saja, dalam hal ini hanya pembebanan di atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 4 ayat (1) yang menyebutkan

tentang Hak Atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan).

2. Dalam pengambilan data penelitian ini, penulis membatasi pada PPAT yang telah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman selama 2 tahun terakhir. Yaitu dari Tahun 2004 sampai dengan Tahun 2005.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 khususnya pada pasal 13 ayat (4) mengenai jangka waktu pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- b. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 khususnya pada pasal 13 ayat (4) mengenai jangka waktu pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan upaya mengatasinya.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan peneliti serta pihak-pihak lain yang berkepentingan dalam proses pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b. Untuk memberikan masukan/saran dalam mengatasi kendala yang dihadapi dalam proses pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan kepada masyarakat, Notaris/PPAT maupun Kantor Pertanahan serta Pemerintah sebagai penentu kebijakan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil penelitian dan pengumpulan data yang telah dianalisis, menunjukkan kesimpulan bahwa Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pada Pasal 13 ayat (4) mengenai jangka waktu pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sudah dilaksanakan karena merupakan ketentuan/amanat dari Undang-Undang.

Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pada Pasal 13 ayat (4) mengenai jangka waktu pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, antara lain :

1. Sistem penyimpanan buku tanah, adanya tugas lain yang juga harus dilaksanakan para pejabat yang berwenang dalam menandatangani Sertipikat Hak Tanggungan;
2. PPAT yang membuat akta sebelum mengangkat sumpah jabatan dan PPAT yang menandatangani akta sebelum mengadakan pengecekan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan

B. Saran

Penulis melalui tulisan ini memberikan masukan yang berupa saran-saran guna penyempurnaan dan peningkatan hasil yang diharapkan, adapun saran penulis adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 perlu lebih disosialisasikan bagi seluruh pelaksana UUHT termasuk pihak bank (kreditor) dan masyarakat (debitor), agar dalam memberikan kebijaksanaan tidak melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang tersebut dan peraturan pelaksanaannya.
2. Mengingat adanya perbedaan dalam sistem penyimpanan Buku Tanah maka perlu diambil suatu kebijakan agar adanya suatu keseragaman, misalnya dengan memakai Sistem Album.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (1996). Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta. Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2005). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya. Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (1996). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan ukum Tanah. Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi., Wirdjodarsono, Sudaryanto., Sumardjono, Maria S.W., Badruzaman, Mariam Darus., Hasan, Djuhaendah., Soeprptomo, Heru., Sjahdeini, Sutan Remy., Ahmadi, Wiratni., dan Sutantio, Retnowulan. (1996). Kelompok Studi Hukum Bisnis: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Suatu Kumpulan Hasil Seminar). PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hutagalung, Arie. S. (1999). Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan), Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Nugroho, Aristiono. (2004). Teknik Pembuatan Proposal, Skripsi, Dan Thesis, Pusat Ide-ide Kritis Metodologi Dan Sosial, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P. (1996), Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU NO. 4 tahun 1996 Tgl 19 April 1996 (LN No. 42)) dan Sejarah Terbentuknya. PT. Mandar Maju. Bandung.
- Salim, HS. H. (2004). Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Satrio, J. (1997). Hukum Jaminan, Hak Jaminan kebendaan, Hak Tanggungan. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Siagian, P. Sondang. (2000). Manajemen Abad 21. PT. Bumi Aksara, Jakarta.

Singarimbun dan Effendi, Sofian. Rev. ed. (1989), Metode Penelitian Survei. LP3ES, Jakarta.

Sofwan, Sri Soedewi. M. (1980). Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan. Liberty. Yogyakarta.

Terry, G.R. dan Rue, L.W. (1991). Dasar-Dasar Manajemen, PT. Bumi Aksara. Jakarta.

Walijatun, Djoko. (2002). Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Bahan Ajar dan Bahan Diskusi, LP-SDM Wiyatatama, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran 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.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

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. 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2001 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.