

**PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
JAMINAN KREDIT USAHA MIKRO KECIL DAN MENENGAH (UMKM)
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Disusun guna memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan

Program Diploma III

Program Studi Diploma III Administrasi Perkantoran

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas Diponegoro

Penyusun

Jefri Maulana Khoirul Umam

14020415060077

PROGRAM STUDI DIPLOMA III ADMINISTRASI PERKANTORAN

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2018

PENGESAHAN

Judul : Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai
 Jaminan Kredit Usaha Mikro Kecil dan Menengah
 (UMKM) di Kantor Pertanahan Kabupaten
 Semarang

Nama : Jefri Maulana Khoirul Umam

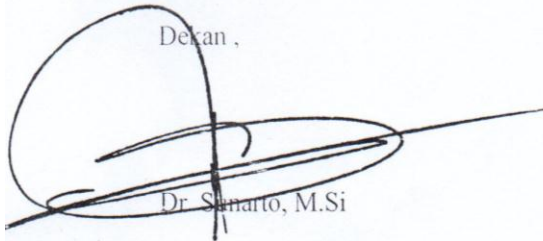
NIM : 14020415060077

Program Studi : D III Administrasi Perkantoran

Dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Diploma
 III

Semarang, Desember 2018

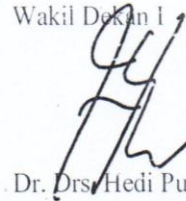
Dekan,



Dr. Sunarto, M.Si

NIP. 19660727.199203.1.001

Wakil Dekan I



Dr. Drs. Hedi Pudjo Santoso, M.Si

NIP. 19610510.198902.1.002

Dosen Pembimbing:

Dra. Maesaroh M.Si



Dosen Penguji:

1. Dra. Maesaroh M.Si



2. Amni Zarkasyi Rahman S.A.P., M.Si



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Jefri Maulana Khoirul Umam
NIM : 14020415060077
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Jurusan : Diploma III Administrasi Perkantoran

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir yang saya susun dengan judul:

**Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit
Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Kantor Pertanahan
Kabupaten Semarang**

Adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan saduran atau jiplakan dari karya orang lain. Teks yang bukan karya saya, dicantumkan dengan mengutip/mencantumkan sumber asal kutipan (citasi) orang lain. apabila kemudian hari pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaannya).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan bilamana diperlukan.

Semarang, Desember 2018
Pembuat Pernyataan,

Jefri Maulana Khoirul Umam
NIM: 14020415060077

MOTTO

Kenikmatan sementara mungkin bisa menghancurkan hidup kita sedangkan penderitaan sementara mungkin bisa mendewasakan diri kita.

(Merry Riana)

Percayalah bahwa dibalik kesusahan hidup pasti ada kemudahan yang sedang menunggu.

(Agus Ristiyanto)

ABSTRAKSI

Nama : Jefri Maulana Khoirul Umam
NIM : 14020415060077
Judul TA : Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
Program Studi : D III Administrasi Perkantoran

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang. Prosedur pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit UMKM merupakan upaya untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang bagaimana langkah – langkah dalam pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit UMKM di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan mengetahui hambatan – hambatan dalam prosedur pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit UMKM di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dengan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dokumentasi dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian diperoleh bahwa prosedur pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit UMKM di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang mempunyai standar operasional prosedur (SOP) yakni Peraturan Kepala BPN RI No 1 Tahun 2010 yang memiliki memiliki 4 jenis tahapan yang dapat dirincikan menjadi 12 kegiatan alur, selain itu juga terdapat hambatan yang terjadi dalam prosedur pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit UMKM, yaitu: hambatan dalam setiap tahapan prosedur pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit UMKM di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.

Saran yang dapat penulis sampaikan dalam penelitian ini yaitu agar pihak pemohon lebih teliti dalam pengajuan persyaratan permohonan, untuk pihak Kantor Pertanahan agar lebih memperbanyak database buku tanah untuk mempermudah pencarian dan juga lebih teliti dalam pencetakan sertipikat.

Kata kunci: Prosedur, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Name : Jefri Maulana Khoirul Umam
Student Number : 14020415060077
Title of Final Project : Registration procedure of mortgages as assurance credit for micro, small and medium enterprises at the Land Office of Semarang Regency
Study of Program : Office Administration Diploma Program

This research was conducted at the Land Office of Semarang Regency. The registration procedure for mortgages as assurance credit for MSME is an effort to provide knowledge to the public about the steps in registering mortgages as assurance credit for MSME at the Land Office of Semarang Regency.

This study aims to describe and find out the obstacles in the registration procedure of mortgages as assurance credit for MSME at the Land Office of Semarang Regency with qualitative methods. Data collection techniques are carried out through interviews, observation, documentation and literature study.

The results showed that the registration procedure for mortgages as assurance credit for MSME at the Land Office of Semarang Regency had a standard operating procedure (SOP), namely the Regulation of the Head of the Republic of Indonesia National Land Agency No. 1 of 2010 which has 4 types of steps which can be detailed into 12 activities. There are obstacles that occur in the procedure for registering mortgages as assurance credit for MSME, namely: obstacles in each step of the registration procedure for mortgages as assurance credit for MSME at the Land Office of Semarang Regency.

The suggestion that the writer can convey in this research is that the applicant is more thorough in submitting the application requirements, for the Land Office to further increase the land book database to facilitate the search for land book and also be more accurate in printing the certificate.

Keywords: Procedure, Mortgages

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul

“PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT USAHA MIKRO KECIL DAN MENENGAH (UMKM) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SEMARANG”,

Karya Ilmiah ini disusun guna memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan Diploma III Program Studi DIII Administrasi Perkantoran Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak terdapat kekurangan karena keterbatasan pengalaman penulis serta pengetahuan. Dengan demikian penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Semoga penyusunan Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Semarang, 27 Desember 2018

Jefri Maulana Khoirul Umam

NIM. 14020415060077

PERSEMBAHAN

Penyusunan Tugas Akhir ini tidak lepas dari bantuan semua pihak yang telah memberikan dukungan, motivasi dan petunjuk. Sehingga pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan lancar.
2. Dr. Sunarto, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.
3. Dra. Hesti Lestari, MS selaku Ketua Program Studi DIII Administrasi Perkantoran, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro.
4. Dra. Dewi Rostyaningsih, M.Si selaku Sekretaris Program Studi DIII Administrasi Perkantoran sekaligus pengelola magang.
5. Dra. Maesaroh, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan kepada penulis.
6. Amni Z. Rahman S.A.P, M.Si selaku dosen wali penulis.
7. Segenap Dosen DIII Administrasi Perkantoran Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.
8. Bapak, Ibu dan Kakak saya tercinta yang telah mendukung saya selama ini dan selalu memberikan yang terbaik untuk saya. Juga selalu memotivasi saya untuk terus maju dan lebih berkembang.
9. Mas Aris, Mbak Eka, Mbak Ningsih, Fendi dan Wahyu (Kontrakan Perum. Emerald Blok B3 No. 23) yang sudah dianggap oleh penulis sebagai keluarga di Semarang dan juga banyak membantu penulis selama hidup di Semarang.

10. Sahabat-sahabat penulis yang tergabung dalam grup “K.H.AA.S” dan “Team APS” yang terdiri dari (Fatkur, Nizar, Yosy, Annisa, Jesika, Mikha, Nia, Tris, Erica, Risha, Rana) yang selalu menemani penulis dalam suka maupun duka.
11. Seluruh teman teman DIII Administrasi Perkantoran 2015.
12. Purnama Ning Prihatin SH., MH. Selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Badan Pertanahan Kabupaten Semarang.
13. Dwi Agus Purwanto S.SiT., MH selaku Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Badan Pertanahan Kabupaten Semarang.
14. Mas Fuguh, Mbak Levi, Ibu Siam, Ibu Umi, Ibu Endah, Mbak Tika, Pak Marsono, Mas Rizki, Mbak Tunjung dan seluruh pegawai BPN Kabupaten Semarang yang telah membantu penulis dalam penyelesaian Tugas Akhir.

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
MOTTO	iv
ABSTRAKSI	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
PERSEMBAHAN	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR BAGAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Permasalahan.....	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1.3.1 Tujuan Penelitian	8
1.3.2 Manfaat Penelitian	9
1.4 Kerangka Pemikiran/Konsep.....	10
1.4.1 Pengertian Administrasi Perkantoran.....	10
1.4.2 Pengertian Prosedur	12
1.4.2.1 Manfaat Prosedur	14
1.4.2.2 Tujuan Prosedur	15
1.4.2.3 Fungsi Prosedur.....	16
1.4.2.4 Prinsip-Prinsip Prosedur	16

1.4.2.5 Format Umum Prosedur	18
1.4.3 Pengertian Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah.....	21
1.4.4 Usaha Mikro Kecil dan Menengah	23
1.4.5 Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan	25
1.4.6 Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	26
1.4.7 Dasar Hukum	27
1.5 Metode Penelitian.....	28
1.5.1 Fokus dan Lokus	29
1.5.1.1 Fokus	29
1.5.1.2 Lokus.....	29
1.5.2 Operasional Konsep	29
1.5.3 Pemilihan Informan.....	30
1.5.4 Sumber Data.....	31
1.5.5 Teknik Analisa Data.....	33
BAB II GAMBARAN UMUM	34
2.1 Deskripsi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang.....	34
2.1.1 Dasar Hukum	35
2.1.2 Arti dan Makna Lambang Badan Pertanahan Nasional	36
2.1.3 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota	39
2.2 Visi, Misi dan Tujuan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	40
2.3 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	41
2.3.1 Tugas dan Fungsi Pokok Tiap Seksi Pada Struktur Organisasi	43
2.3.1.1 Subbagian Tata Usaha.....	43
2.3.1.2 Seksi Infrastruktur Pertanahan	44
2.3.1.3 Seksi Hubungan Hukum Pertanahan.....	46
2.3.1.4 Seksi Penataan Pertanahan	49
2.3.1.5 Seksi Pengadaan Tanah.....	52
2.3.1.6 Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan	54
2.4 Kepegawaian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	55

2.5 Jumlah Usaha di Kabupaten Semarang	57
BAB III PROSEDUR PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT UMKM.....	59
3.1 Deskripsi prosedur pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	59
3.1.1 Tahap penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan	64
3.1.2 Tahap penerimaan biaya pendaftaran.....	68
3.1.3 Tahap pencatatan pembukuan hak dan penerbitan sertipikat.....	72
3.1.4 Tahap penyerahan sertipikat	79
3.2 Hambatan dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	82
3.2.1 Hambatan dalam tahap penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan	82
3.2.2 Hambatan dalam tahap penerimaan biaya pendaftaran.....	83
3.2.3 Hambatan dalam tahap pencatatan pembukuan hak dan penerbitan sertipikat	84
3.2.4 Hambatan dalam tahap penyerahan sertipikat	85
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	86
4.1 Kesimpulan	87
4.2 Saran	89

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

1.1 Bantuan sertipikasi tanah Hak Milik UMKM untuk dijadikan jaminan kepada perbankan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	5
1.2 Rekapitulasi data pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang tahun 2016 – 2017	6
2.1 Jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang berdasarkan golongan tahun 2017	56
2.2 Jumlah usaha menurut skala usaha di Kabupaten Semarang tahun 2016....	57
2.3 Jumlah usaha di Kabupaten Semarang berdasarkan lapangan usaha tahun 2016.....	58
3.1 Uraian kegiatan pada tahap penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan.....	67
3.2 Tarif pelayanan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	69
3.3 Uraian kegiatan pada tahap penerimaan pembayaran biaya pendaftaran	71
3.4 Uraian kegiatan pada tahap pencatatan pembukuan hak dan penerbitan sertipikat.....	75
3.5 Uraian kegiatan pada tahap penyerahan sertipikat.....	80

DAFTAR GAMBAR

2.1 Lambang atau Logo BPN.....	36
2.2 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan.....	42
3.1 Buku Tanah Hak Tanggungan	74
3.2 Sertipikat Hak Tanggungan.....	81

DAFTAR BAGAN

1.1 Alur Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010.....	26
3.1 Alur Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010.....	62
3.2 Rincian Alur Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No Tahun 2010 dan Waktu Penyelesaiannya.....	63
4.1 Rincian Alur Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI No Tahun 2010 dan Waktu Penyelesaiannya	87