

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PEMBATASAN JANGKA WAKTU
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN POHUWATO**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Menempuh Ujian Sarjana Pada

Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Hukum

OLEH :

**ANUGRAH SETIAWAN PAKAYA
271410008**



JURUSAN ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO

2017

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PEMBATAAN JANGKA WAKTU
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN POHUWATO**

SKRIPSI

Oleh:

ANUGRAH SETIAWAN PAKAYA

NIM. 271410008

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Pembimbing I

Pembimbing II



Nirwan Junus, SH .MH
NIP. 19690602200003 2 001



Dolot Alhasni Bakung, SH .MH
NIP. 19850827 200912 1 005

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ilmu Hukum



Suwitno Y. Imran, SH. MH
NIP. 19830622 200912 1 004

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PEMBATAAN JANGKA WAKTU
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN POHUWATO**

Oleh:

ANUGRAH SETIAWAN PAKAYA

NIM. 271410008

Telah dipertahankan di depan Dewan penguji

Hari/Tanggal : 17 Juli 2017

Waktu : 11.00 Wita

1. Prof. Dr. Johan Jasin, SH., MH
Nip. 195406251981021001

(.....)

2. Zamroni Abdussamad, SH., MH
Nip. 197007122003121002

(.....)

3. Nirwan Junus, SH., MH
Nip. 196906022000032001

(.....)

4. Dolot Alhasni Bakung, SH., MH
Nip. 198508272009121005

(.....)



Gorontalo, Juli 2017
Dekan Fakultas Hukum

Moh. Ruswanto Puluhulawa, SH., MH

Nip. 19701105 199703 1 001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **Anugrah Setiawan Pakaya**

NIM : **271 410 008**

Menyatakan bahwa penulisan/penyusunan skripsi ini dengan judul “**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PEMBATAAN JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN POHUWATO**” adalah asli karya penulis/penyusun, tidak ada karya orang lain yang telah dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapat gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang dirujuk dalam kutipan dan/atau daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika dikemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan diperguruan tinggi, saya bersedia dicabut gelar kesarjanaan saya

Gorontalo, Juli 2017

Yang menyatakan



Anugrah Setiawan Pakaya

NIM : 271410008

ABSTRAK

ANUGRAH SETIAWAN PAKAYA, Hukum Perdata, Jurusan Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Gorontalo, **EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PEMBATAHAN JANGKA WAKTU PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN POHUWATO**. Pembimbing :**(1) Nirwan Junus, SH., MH (2) Dolot Alhasni Bakung, SH., MH.**

Proses pengiriman APHT dalam pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato. Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana efektivitas pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan Kabupaten Pohuwato dan hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan Kabupaten Pohuwato. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui dan menganalisis efektifitas pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kabupaten pohuwato dan mengetahui hambatan dalam proses pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kabupaten pohuwato. Jenis penelitian yang digunakan yakni jenis penelitian empiris, dengan pendekatan kualitatif

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pembatasan jangka waktu pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan kabupaten pohuwato belum terlalu efektif karena adanya hambatan-hambatan dalam kinerja pegawai. Hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato terdiri atas factor internal dan eksternal yaitu Jumlah tenaga teknis atau pelaksana yang terbatas serta Fasilitas yang belum memadai, dengan fasilitas yang masih sangat terbatas pada seksi hak tanah dan pendaftaran tanah maka petugas dalam melakukan tugasnya banyak mengalami hambatan terutama dalam hal hak tanggungan.

Kata Kunci :Efektifitas, Pelaksanaan, Pendaftaran, Hak Tanggungan

ABSTRACT

PAKAYA, ANUGRAH SETIAWAN. Civil Law, Department of Law, Faculty of Law, State University of Gorontalo, **The Effectiveness of Implementing Time Limit Restriction of Mortgage Registration at National Land Agency Office in Pohuwato District.** Principal Supervisor is Nirwan Junus, SH., MH, Co-Supervisor is Dolot Alhasni Bakung, SH., MH.

The process of delivering APHT (mortgage deed) of mortgage registration at Land Agency Office in Pohuwato District. The problem statement of this research was the effectiveness of implementing time limit restriction of mortgage registration and the obstacles of the mortgage registration process at National Land Agency office in Pohuwato Regency, which aimed at finding out and analyzing the effectiveness of implementing time limit restriction of mortgage registration and the obstacles of the mortgage registration process at National Land Agency office in Pohuwato District. This was an empirical research using a qualitative approach.

The result reveals that the implementation of time limit restriction of mortgage registration at National Land Agency office in Pohuwato District has not been effective due to a number of problems of the employee's work. There is an internal and external factor that cause the obstacles of the mortgage registration process at National Land Agency office in Pohuwato District, including: a limited number of the executors, inadequate facilities, limited facilities in a section of land rights and land registration that the employees encounter in particular.

Keywords: Effectiveness, Implementation, Registration, Mortgage



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Berangkat dengan penuh keyakinan, berjalan dengan penuh keikhlasan, istiqomah dalam menghadapi cobaan. Jadilah seperti karang di lautan yang kuat dihantam ombak dan kerjakanlah hal yang bermanfaat untuk diri sendiri dan orang lain, karena hidup hanyalah sekali. Ingat hanya pada Allah apapun dan dimanapun kita berada kepada Dia-lah tempat meminta dan memohon.

Hidup awalnya hanya mempunyai dua warna, Yaitu HITAM dan PUTIH. Dari dua warna itulah bila dipadukan dengan bijaksana akan menghasilkan berbagai warna dalam kehidupan. Tergantung bagaimana setiap individu menyikapinya. Seperti halnya pelangi yang datang setelah mendung dan hujan pergi.

Jadilah dirimu sendiri dan jangan mencoba untuk menjadi orang lain, walaupun orang lain itu terlihat lebih baik dari kita.

{ AGRA }

Sujud syukur ku persembahkan pada Allah SWT, berkat dan rahmat detang jantung, denyut nadi, nafas dan putaran roda kehidupan yang diberikan-Nya hingga saat ini saya dapat mempersembahkan skripsi ku pada orang-orang tersayang :

Kepada orang tua-ku Bapak **(Drs Umar Pakaja)** dan Ibunda ku **(Rusdiah Darmiati)** Tercinta yang tak pernah lelah membasarkanku dengan penuh kasih sayang, serta memberi dukungan, perjuangan, motivasi dan pengorbanan dalam hidup ini, dan selalu mendoakan keberhasilan studiku. Terima kasih buat Papa dan Mama.

Kakak-kakak ku (1) **Ira Ambarwaty Pakaya** (2) **Maya Santi Pakaya** (3) **Adita Ariestanti Pakaya** yang selalu memberikan dukungan, semangat dan nasehat-nasehat nya. Terima kasih Kakak-kakak ku karena kalian aku bisa menyelesaikan studiku.

TERIMA KASIH BUAT KALIAN SEMUA...!!!!!!

ALMAMATERKU TERCINTA

TEMPAT AKU MENIMBA ILMU

UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatu

Segala puji bagi Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan kuasaNya lah kita masih diberikan kesehatan dan kekuatan dan akhirnya kesanggupan peneliti menyelesaikan Skripsi yang berjudul Efektifitas Pelaksanaan Pembatasan Jangka Waktu Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato.

Salawat dan salam semoga tetap tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhamad SAW, keluarga, para sahabat, dan seluruh pengikutnya hingga akhir zaman.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini peneliti menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu peneliti dengan tulus dan ikhlas dalam menyelesaikan skripsi ini yang merupakan persyaratan utama bagi setiap mahasiswa Program Studi S-1 Ilmu Hukum yang hendak menyelesaikan studi memperoleh gelar profesional Sarjana Ilmu Hukum.

Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan sebesar- besarnya disampaikan kepada yang terhorhat :

1. Kepada ke dua orang tuaku Ayahanda Drs. Umar Pakaja dan Ibunda Rusdiah Darmiati, serta Kakak-kakaku Ira Ambarwaty Pakaya, Maya Santi Pakaya, Adita Ariestanti Pakaya, yang tak kenal lelah memberikan

masuk-masukan dan semangat kepada saya agar bisa menyelesaikan Studi S-1 ini.

2. Prof. Dr. Syamsu Qamar Badu, M.Pd. Selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo.
3. Prof. Dr. Ir. Mahludin H. Baruwadi, M.P. Selaku Wakil Rektor 1 Universitas Negeri Gorontalo.
4. Supardi Nani, SE., M.SI Selaku Wakil Rektor 2 Universitas Negeri Gorontalo.
5. Dr. Fence M. Wantu, SH, MH. selaku Wakil Rektor 3 Universitas Negeri Gorontalo.
6. Prof. Dr. Hasanuddin Fatsah, M.Hum. selaku Wakil Rektor 4 Universitas Negeri Gorontalo.
7. Moh. Rusdianto Puluhulawa, SH., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
8. Zambroni Abdussamad, SH., MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
9. Lisnawaty W. Badu, SH., MH. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
10. Weny Almoravid Dunga, SH., MH. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
11. Suwitno Y. Imran, SH., MH. selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
12. Nirwan Junus, SH., MH. selaku Pembimbing I

13. Dolot Alhasni Bakung, SH., MH. selaku Pembimbing II
14. Terima kasih kepada Pak Novendri, Pak Ismail, Pak Prof Johan, Pak Hamid, Pak Zul, Ibu Dian, Ibu Nur, Ibu Mutia, Ibu Karlin, Ibu Prof Fenty, dosen Fakultas Hukum yang telah membimbing dan memberikan Ilmunya kepada saya, serta para Staf Tata Usaha Fkultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo, Kak Aten, Kak Udi, Kak Dudi, Kak Nanang, Kak Imran, Kak Mei, Kak Oliv dan Staf Pegawai yang tidak sempat saya sebutkan satu persatu yang telah turut membantu saya dalam menyelesaikan Studi di Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.
15. Ucapan terima kasih kepada seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato yang telah membantu saya memberikan informasi, data-data yang di butuhkan untuk penelitian saya.
16. Saudara dan sahabat-sahabat saya Ayu Primanda, Hannah P Arkham, Gabby Mbuinga, yang selalu memberikan semangat dan masukan untuk tidak pernah menyerah dalam hal apapun, walaupun itu hanya melalui alat komunikasi jarak jauh.
17. Rekan-rekan angkatan 2010 Tiar, Koko, Reza, Firsan, Ahkam, Alfian, Midun, Vivin, Yanti, Maya, Ayu, Nur, Yuli.
18. Rekan-rekan Tri, Hafid, Firman, Jojo dan senior Yayasan yang selalu mengingatkan dan memberi masukan dalam penyelesaian skripsi ini.
19. Rekan-rekan Community RIOT, Basket Ceria, Weekenders.

20. Seluruh Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas
Negeri Gorontalo.

Serta seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini,
yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, semoga mendapat balasan yang
setimpal dari Allah SWT.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Gorontalo, juli 2017

Penyusun

ANUGRAH SETIAWAN PAKAYA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRAK	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Teori Efektivitas.....	7
2.2 Pengertian Tanah	11
2.3 Pendaftaran Tanah.....	13
2.4 Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Hak Jaminan Atas Tanah	17
BAB III METODE PENELITIAN	30
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	30

3.2 Sumber Data.....	30
3.3 Lokasi, Populasi, dan Sampel	31
3.3.1 Lokasi	31
3.3.2 Populasi.....	31
3.3.3 Sampel.....	31
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.5 Analisis Data	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	34
4.1 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten pohuwato	34
4.2 Efektifitas Pembatasan Jangka Waktu Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato	38
4.3 Hambatan-Hambatan yang terjadi dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pohuwato	52
BAB V PENUTUP	59
5.1 Kesimpulan	59
5.2 Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN.....	63
CURICULLUM VITAE	64