

SKRIPSI

**PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK
UNTUK MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN
TATA RUANG NOMOR 5 TAHUN 2020**



Oleh:

Farah Andriani

011900020

SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM

SUMPAH PEMUDA

2023

PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : FARAH ANDRIANI
NIM : 011900020
JURUSAL : HUKUM
PRODI : ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK UNTUK MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 5 TAHUN 2020



Palembang, Mei 2023

DISETUJUI/DISAHKAN OLEH

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,

H. Bambang Sugianto, S.H., M.Hum
NIDN. 020101601

Rusmini, S.H., M.H.
NIDN. 020202470602

Judul Skripsi : PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK UNTUK MENDAPATKAN KEPASTIAN HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 5 TAHUN 2020

Penulis
Farah Andriani

Pembimbing Pertama
H. Bambang Sugianto, SH., M.Hum
Pembimbing Kedua
Rusmini, SH., MH

ABSTRAK

Penulisan skripsi ini didasari dari lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan public, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Adapun permasalahan yang dibahas adalah (1) bagaimana prosedur pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dan (2) bagaimana hambatan dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, atau data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pada saat pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dimana PPAT harus datang langsung ke kantor BPN untuk mewakili bank mengurus keseluruhan sampai diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan, kini tugas PPAT hanya sampai menyampaikan APHT melalui sistem elektronik dan memberikan jaminan terhadap keabsahan dokumen - dokumen pendukung yang dimuat dalam sebuah surat pernyataan yang dikirim melalui sistem elektronik, Hal-hal yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik lebih cenderung pada kendala-kendala teknis yang berkaitan dengan sistem elektronik.

Kata kunci: Hak Tanggungan, Elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
UCAPAN TERIMA KASIH	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR ISTILAH/SINGKATAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Manfaat Penelitian	6
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
E. Metodologi Penelitian	8
1. Jenis Penelitian	8
2. Bahan Hukum Penelitian.....	9
3. Teknik Pengambilan Bahan Hukum.....	10
4. Teknik Analisis Bahan Hukum	10
5. Teknik Pengambilan Kesimpulan.....	11
F. Definisi Operasional.....	11
1. Hak Atas Tanah	11
2. Kepastian Hukum	11
3. Hak Tanggungan	12

4. Secara Elektronik	13
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Hak Atas Tanah	16
1. Sejarah Hak Atas Tanah.....	16
2. Pengertian Hak Atas Tanah	20
3. Terjadinya Hak Atas Tanah	22
4. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat.....	23
5. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA	32
B. Pengertian Hak Tanggungan	41
C. Hubungan Hak Tanggungan Dengan Hipotek.....	56
1. Pengertian Hipotek.....	56
2. Sifat-sifat Hipotek	57
3. Macam-macam Hipotek	57
4. Hapusnya Hipotek.....	59
5. Hubungan Hipotek dengan Hak Tanggungan	59
D. Kedudukan Hak Tanggungan Dalam Hukum Pertanahan	62
BAB III PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA	
 ELEKTRONIK UNTUK MENDAPATKAN KEPASTIAN	
 HUKUM BERDASARKAN PERATURAN MENTERI	
 AGRARIA DAN TATA RUANG NOMOR 5 TAHUN 2020	65
A. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	65
1. Prosedur dan Syarat – Syarat Pendaftaran Hak Tanggungan	
Secara Elektronik	65
2. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	70
B. Faktor-faktor Penghambat Pendaftaran Hak Tanggungan Secara	
Elektronik	84
1. <i>Check and balance</i> kurang.....	85
2. Sistem Elektronik <i>error</i>	85
3. Bank selaku kreditur biasanya lama untuk mendaftarkan	85
4. Sistem pada mitra HT-el sering tidak <i>connect</i>	86
4. <i>Peopleware</i>	86

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dengan pembahasan pada permasalahan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pendaftaran hak tanggungan sudah dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-*el* sebagaimana bunyi Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Selain mekanisme pelayanan hak tanggungan secara elektronik disebutkan di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional juga telah menyediakan aplikasi Sistem HT-*el* yaitu pada *website* www.mitra.atr.bpn.go.id.
2. penghambat pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yaitu *check and balance* kurang, sistem elektronik *error*, bank selaku kreditur biasanya lama untuk mendaftarkan, sistem pada mitra HT-*el* sering tidak *connect* atau tidak nyambung, *peopleware* dan *misscommucination* atau kesalahpahaman.

B. Saran- Saran

Berdasarkan dengan pembahasan pada permasalahan, adapun saran dari penulis sebagai berikut:

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- A.P Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002
- Bahder Jordan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*. Cet 2. CV. Mandar Maju, Bandung, 2016
- Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II), *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta, 1971
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2002
- Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo, 2005
- Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UPPA*, Amico, Bandung, 1989
- Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013
- G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1986
- Gokkel. HRW & van der Wall, *Istilah Hukum Lain-Indonesia*, alihbahasa S. Adiwinata, Intermasa, Jakarta, 1986
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005
- Muchsin, *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007
- Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, CV. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Rahmadana Muhammad Fitri, dkk, *Pelayanan Publik*, Yayasan Kita Menulis, Medan, 2020