

**PELAKSANAAN LAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

SKRIPSI



**Oleh:
MUHAMMAD ALDI KURNIAWAN
NPM. 19810097**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO
FAKULTAS HUKUM
2023**



**PELAKSANAAN LAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Dalam
Menyelesaikan Tugas Akhir**

**Oleh:
MUHAMMAD ALDI KURNIAWAN
NPM:19810097**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO
FAKULTAS HUKUM
2023**

PELAKSANAAN LAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK

ABSTRAK

Berkembangnya teknologi dan adanya kebutuhan masyarakat yang meningkat mengenai pelaksanaan layanan hak tanggungan maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020, namun dalam pelaksanaannya mengalami beberapa kendala, seperti terbitnya sertipikat hak tanggungan elektronik tanpa melalui proses pemeriksaan dan terdapat berkas yang ditutup secara otomatis oleh sistem akibat lambatnya respons pengguna layanan.

Penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik, dan faktor yang menjadi pendukung serta penghambat dalam pelaksanaan hak tanggungan elektronik.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dan analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik dapat dilakukan melalui aplikasi mitra kerja PPAT yang diverifikasi oleh Kantor Pertanahan sesuai wilayah kerja PPAT. Persyaratan untuk pendaftaran hak tanggungan secara elektronik discan dalam format pdf dengan ukuran setiap filenya tidak melebihi 5 MB. Disahkan dengan tanda tangan elektronik untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik. Penerbitan sertipikat hak tanggungan elektronik dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pelayanan hak tanggungan elektronik terkonfirmasi sistem.

Faktor pendukung didalam pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik adalah meningkatkan kualitas data elektronik, komitmen pengguna layanan dalam menjamin kebenaran data yang diunggah pada sistem, kegiatan sosialisasi yang antara pengguna layanan dengan petugas layanan. Adapun faktor penghambat pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik adalah sarana dan prasarana yang tergolong sudah lengkap namun berfungsi kurang maksimal seperti jaringan internet tidak stabil saat jam operasional kantor, gangguan sistem mengakibatkan website tidak dapat diakses, proses scan dokumen membutuhkan waktu yang lama karena harus presisi.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Hak tanggungan, Elektronik

IMPLEMENTATION OF ELECTRONICALLY INTEGRATED MORTGAGE SERVICES

ABSTRACT

With the development of technology and the increasing needs of the community regarding the implementation of mortgage services, the government issued the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 5 of 2020, but in practice it experienced several obstacles, such as the issuance of electronic liability certificates without going through an inspection process and there were files that are automatically closed by the system due to slow service user response.

This study aimed to find out how the procedures for implementing electronic mortgage services, and the factors that support and inhibit the implementation of electronic mortgage rights.

This study uses empirical juridical methods and data analysis used is qualitative analysis.

Based on the results of research and discussion regarding the implementation of electronic mortgage services, it can be carried out through the PPAT partner application that is verified by the Land Office according to the PPAT work area. The requirements for electronic registration of mortgage rights are scanned in pdf format with the size of each file not exceeding 5 MB. Authorized with an electronic signature to maintain the integrity and authenticity of electronic documents. The issuance of the electronic mortgage certificate was carried out on the 7th (seventh) day after the application for electronic mortgage services was confirmed by the system.

Supporting factors in the implementation of electronic mortgage services were improving the quality of electronic data, the commitment of service users in ensuring the correctness of data uploaded to the system, socialization activities between service users and service officers. The inhibiting factors for the implementation of electronic mortgage services were facilities and infrastructure that were classified as complete but function less optimally such as unstable internet network during office operating hours, system disturbances resulting in inaccessible websites, document scanning process takes a long time because it must be precise.

Keywords: *Implementation, mortgage, Electronic*

PERSETUJUAN

Skripsi oleh **MUHAMMAD ALDI KURNIAWAN** ini,
Telah di periksa dan disetujui untuk diuji.

Metro, 12 Juli 2023
Pembimbing I,



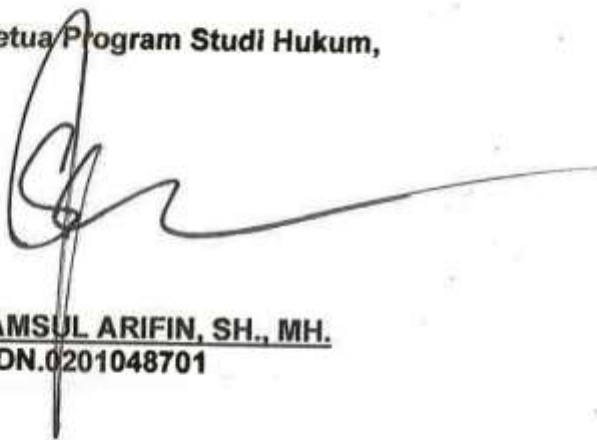
ARIZA UMAMI, S.H., M.H.
NIDN.0207108604

Metro, 10 Juni 2023
Pembimbing II,



INTAN PELANGI, S.H., LL.M.
NIDN.0226088602

Ketua Program Studi Hukum,



SAMSUL ARIFIN, SH., MH.
NIDN.0201048701


PENGESAHAN

Skripsi oleh **MUHAMMAD ALDI KURNIAWAN** ini,
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji.

Pada tanggal: 27 juli 2023

TIM PENGUJI



ARIZA UMAMI, S.H., M.H., Ketua
NIDN. 0207108604


Dr. EDI RIBUT HARWANTO, S.H., M.H., Penguji Utama
NIDN. 0229057401


INTAN PELANGI, S.H., LL.M., Sekretaris
NIDN.0226088602

Mengetahui
Fakultas Hukum
Dekan,




MUHAMMAD SHOFWAN TAUFIQ, S.HI., M.SI.
NIDN. 0203038604

MOTTO

“Jangan kamu merasa lemah dan bersedih hati sebab kamu paling tinggi derajatnya, jika kamu orang beriman.”

(QS.Ali-Imran:139)

“Pengetahuan sejati adalah menyadari betapa sedikitnya yang kita ketahui ”

(Socrates)

“Seiring ilmu pengetahuan bertambah seharusnya yang tumbuh itu kebijaksanaan kita bukan ego kita”

(Ferry Irwandi)

PERSEMBAHAN

Segala puji hanya milik Allah SWT karna berkat rahmat dan karunianya yang telah menjadikan kita terpilih menjadi hamba-hambanya yang beriman dan mendapatkan shirathal mustaqim, dari iman ini maka patut dan layak bagi kita untuk selalu bersyukur atas nikmat yang Allah SWT berikan kepada kita saat ini, maka dengan segala kekuatan yang Allah kuatkan kepada penulis, penulis mempersembahkan sebuah karya yang ditulis dengan hati yang tulus dan bahagia untuk orang yang sangat dikasihi dan disayangi, skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Papah M. Umar dan Mama Harmi yang telah memberikan hal yang terbaik di hidup ku dan senantiasa memberi keteduhan dalam hidupku, tidak henti-hentinya selalu memberikan do'a serta dukungan tanpa lelah demi keberhasilan studiku.
2. Ginda Agung dan Tiara yang telah memberikan semangat bagi ku dan yang menjadi alasan ku bertahan sejauh ini.
3. Seluruh sahabat seperjuanganku tanpa terkecuali
4. Almamater tercinta Universitas Muhammadiyah Metro Fakultas Hukum

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik”**, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, dan kerja sama dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Allah SWT. Yang telah memberikan kesempatan kepada saya, dan melancarkan segala urusan saya. Memberikan nikmat yang begitu luar biasa sehingga saya berada pada titik ini.
2. Bapak Dr. Nyoto Suseno, M.S.I. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Metro.
3. Ibu Dr. Ir. Eva Rolia M.T selaku Wakil Rektor bidang Kemahasiswaan dan Alumni Universitas Muhammadiyah Metro.
4. Bapak Muhammad Shofwan Taufiq, S.Hi., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
5. Bapak Dr. Iskandar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 1 sekaligus pembimbing akademik saya, Ibu Intan Pelangi, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan 2, dan Bapak Dr. Edi Ribut Harwanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 3 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
6. Bapak Samsul Arifin, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
7. Dosen Pembimbing Mam Ariza Umami, S.H., MH, selaku dosen pembimbing I dan Miss Intan pelangi, S.H., LL.M., selaku dosen pembimbing II yang telah sabar dalam membimbing dan menasehati saya untuk menjadi lebih baik.
8. Dosen-dosen serta jajaran staf Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro yang selalu sabar dalam memberikan bimbingan dan juga memberikan arahan kepada saya selama saya menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
9. Papah dan Mama tercinta, yaitu Papah M. Umar dan mama Harmi, yang telah merawat, mendidik, memberikan semangat dan mencurahkan segala usaha dan doa dengan penuh cinta dan kasih sayang demi kelancaran dan

kesuksesan saya, hingga dengan seizin Allah SWT saya dapat menyelesaikan studi strata satu dan meraih satu demi satu cita-cita dan keinginan saya. Rasanya ucapan terimakasih pun tidak akan bisa menggantikan segala pengorbanan yang telah Papah dan Mama lakukan untuk saya. Perjalanan saya memang tidak mudah, tapi berkat kalian saya mampu memulai dan menyelesaikan segala urusan yang saya hadapi. Mama terimakasih telah memberikan kesempatan saya untuk dapat merasakan bagaimana nikmatnya bisa mengenyam pendidikan yang luar biasa ini. Terimakasih atas ridho yang telah kalian berikan, karena sesungguhnya ridho kalian sebagai orangtua adalah merupakan Ridho Allah SWT. Semoga Allah senantiasa memberikan kesehatan serta kebahagiaan kepada kalian. Aku menyayangi dan mencintai kalian.

10. Kakak saya, Muhammad Agung Setiawan Terimakasih telah banyak memberikan saya masukan dan saran dalam penulisan karya ilmiah ini. kepada adik saya, Mutiara Nur Artasia yang menjadi alasan saya untuk tetap bertahan sejauh ini melewati semua rintangan yang ada. Dari semua alasan kalian adalah alasan utama dan terbesar saya untuk tetap bisa berdiri tegar hingga ada dititik ini. Terimakasih sudah mampu tumbuh bersama, semoga kalian kelak bisa menemukan kebahagiaan sejati untuk diri kalian.
11. Untuk orang terdekat yang paling saya cintai, Devi, serta sahabat seperjuangan, Herlambang, Chandra, Fakri, Ferdinan, Nizar, Putri, Loren, Kevin, Amri, Jek, Alex, Rendi dan Bang Joe Sandi. Puji syukur Allah SWT mempertemukan saya dengan sahabat terbaik kalian semua, terimakasih atas segala dukungan dan Semangat yang diberikan, terimakasih telah mendengar keluh kesah saya, semoga segalanya akan menjadi lebih mudah aamin.
12. Untuk kawan-kawan angkatan tahun 2019 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro, Terimakasih banyak atas segala dukungan dan doanya selama menempuh pendidikan bersama. Terimakasih telah berjuang bersama melewati perjalanan yang panjang ini. Semoga kalian semua menemukan jalan terbaik untuk kesuksesan kalian aamiin.
13. Untuk PK IMM Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro, terimakasih untuk segalanya, terimakasih sudah berjuang dan berproses bersama. Semoga Allah SWT permudah jalan kalian menuju kepada hal-hal baik.

14. Untuk teman-teman semua yang telah mendoakan, memberikan semangat kepada saya dimanapun kalian berada. Semoga Allah SWT memberikan kesehatan dan kebahagiaan untuk kalian semua aamiin

15. Untuk Almamaterku Universitas Muhammadiyah Metro Fakultas Hukum.

Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu. Penulis hanya dapat memohon dan berdoa atas segala bantuan, bimbingan, dukungan, semangat, masukan, dan do'a yang telah diberikan menjadi pintu datangnya Ridho dan Kasih Sayang Allah SWT di dunia dan akhirat. Aamiin ya Rabbal alamiin.

Penulis berharap semoga skripsi ini akan membawa manfaat yang sebesar-besarnya khususnya bagi penulis dan bagi pembaca pada umumnya.

Metro, 12 Juli 2023
Penulis



MUHAMMAD ALDI KURNIAWAN
NPM.19810055

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Aldi Kurniawan

NPM : 19810097

Prodi : Hukum

Universitas : Universitas Muhammadiyah Metro

Judul : **"Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik"**

Menyatakan sebenarnya bahwa skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan hasil karya saya sendiri, baik dari laporan maupun hasil kegiatan yang berkaitan dari skripsi tersebut. Jika terdapat karya orang lain maka saya akan mencantumkan sumber yang jelas .

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa ada paksaan dari pihak manapun

Metro, 27 Juli 2023



MUHAMMAD ALDI KURNIAWAN
NPM. 19810097



UNIT PUBLIKASI ILMIAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
METRO

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (*SIMILARITY CHECK*)

Nomor: 392/II.3.AU/F/UPI-UK/2023

Unit Publikasi Ilmiah Universitas Muhammadiyah Metro dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : MUHAMMAD ALDI KURNIAWAN
NPM : 19810097
Jenis Dokumen : SKRIPSI

Judul:

**PELAKSANAAN LAYANAN HAK TANGGUNGAN YANG
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK**

Telah dilakukan validasi berupa Uji Kesamaan (*Similarity Check*) dengan menggunakan aplikasi *Turnitin*. Dokumen telah diperiksa dan dinyatakan telah memenuhi syarat bebas uji kesamaan (*similarity check*) dengan persentase $\leq 20\%$. Hasil pemeriksaan uji kesamaan terlampir.

Demikian kami sampaikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Metro, 21 Agustus 2023
Kepala Unit,

Dr. Eko Susanto, M.Pd., Kons.
NIDN. 0213068302

mat:

Ki Hajar Dewantara No 116
Gungulyo, Kec. Metro Timur, Kota Metro,
Jember, Indonesia

Website: www.upi.ummetro.ac.id
Email: help@upi.ummetro.ac.id

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN LOGO	ii
HALAMAN JUDUL	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
PERSETUJUAN.....	vi
PENGESAHAN.....	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR.....	x
SURAT PERNYATAAN	xiii
SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN.....	xiv
DAFTAR ISI	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup	5
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	5
D. Kerangka Teoritis dan Konseptual	6
E. Sistematika Penulisan.....	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan	11
1. Pengertian Hukum Jaminan	11
2. Objek dan Ruang Lingkup Hukum Jaminan	11
3. Manfaat Jaminan	12
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	13
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	13
2. Sifat dan Ciri Hak Tanggungan.....	14
3. Subjek Hak Tanggungan	16
4. Objek Hak Tanggungan.....	17
5. Pemberian Hak Tanggungan.....	17

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Masalah	22
B. Sumber dan Jenis Data.....	22
C. Penentuan Narasumber.....	23
D. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data	23
E. Analisis Data	24

BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	25
1. Gambaran Umum ATR/BPN Kota Metro	25
2. Visi Misi dan Maklumat Pelayanan ATR/BPN Kota Metro	26
3. Tugas Pokok dan Fungsi ATR/BPN Kota Metro	27
4. Struktur Organisasi	29
B. Gambaran Umum PPAT H.Darmawan Wijaya,S.H., Mkn	30
1. Sejarah PPAT	30
2. Profil PPAT H.Darmawan Wijaya,S.H., M.Kn	32
3. Visi dan Misi PPAT H.Darmawan Wijaya,S.H., M.Kn	32
4. Tugas PPAT H.Darmawan Wijaya,S.H., M.Kn	33
5. Struktur Organisasi	33
C. Karakteristik Narasumber	34
D. Bagaimana prosedur pelaksanaan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik (HT-el).....	34
D. Apa faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik (HT-el).....	55

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	60
B. Saran	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi Katak Kota Metro	29
Gambar 2. Struktur Organisasi Notaris/PPAT Darmawan Wijaya	33
Gambar 3 Menu Layanan Elektronik	37
Gambar 4 Menu Pelayanan	38
Gambar 5 Login User	38
Gambar 6 Menu Pelayanan	39
Gambar 7 Menu Pelayanan Hak Tanggungan	40
Gambar 8 Konfirmasi Pembuatan Berkas	40
Gambar 9 Konfirmasi Pembuatan Berkas Hak Tanggungan	41
Gambar 10 Melengkapi Entrian	41
Gambar 11 Informasi Akta	42
Gambar 12 Hasil Informasi Akta Yang Telah Tersimpan	42
Gambar 13 Upload Dokumen	43
Gambar 14 Upload Formulir Permohonan	43
Gambar 15 upload dokumen lainnya	44
Gambar 16 Konfirmasi Berkas Hak Tanggungan	45
Gambar 17 Surat Perintah Setor	46
Gambar 18 Status Pembayaran	47
Gambar 19 Pencetakan Sertipikat dan Berkas	47
Gambar 20 Lampiran Sertipikat dan Catata Hak Tanggunga	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. SK Permbimbing

Lampiran 2. Surat Tugas Penelitian ATR/BPN Kota Metro

Lampiran 3. Surat Balasan Penelitian ATR/BPN Kota Metro

Lampiran 4. Surat Tugas Penelitian PPAT Darmawan Wijaya, SH., MKn

Lampiran 5. Surat Balasan Penelitian PPAT Darmawan Wijaya, SH., MKn