

PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (HT-el)
DI KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



Oleh :

FA'IZAH MARTHA PIESCESA
NPM.1671010157

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (HT-e)
DI KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I**

Disusun Oleh :

FA'IZAH MARTHA PIESCESA

NPM.1671010157

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi

Menyetujui,

PEMBIMBING


SRI MAHARANI MTVM,SH.,MH
NIP. 197408032002122001

Menyetujui ,

DEKAN


Dr. H. SUTRISNO,SH.,MHum
NIP. 19601212 198803 1 001

HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI
PELAKSANAAN HAK TANGGUNGJUMAN SECARA ELEKTRONIK (HT-eI)
DI KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I

Disusun Oleh :

FA'IZAH MARTHA PIESCESA
NPM.1671010157

**Telah Dipertahankan Dihadapan dan Diterima Oleh Tim Penguji Skripsi
Progam Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan
Nasional "Veteran Jawa Timur"
Pada Tanggal 21 Februari 2020**

PEMBIMBING

SRI MAHARANI MTVM,SH.,MH
NIP. 197408032002122001

TIM PENGUJI :

1. **EKO WAHYUDI SH.,MH**
NPT.37808070222

2. **YANA INDAWATI,SH.,M.Kn**
NPT.37901 070224

3. **SRI MAHARANI MTVM,SH.,MH**
NIP. 197408032002122001

**Mengetahui,
DEKAN**

DR. H.SUTRISNO,SH.,MHum
NIP. 196012121988031001

HALAMAN REVISI UJIAN SKRIPSI

Judul Penelitian

: PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (HT-el) DI KANTOR PERTANAHAN SURABAYA

Nama Mahasiswa

: FAIZAH MARTHA PIESCESA

NPM

: 1671010157

Program Studi

: ILMU HUKUM

Fakultas

: HUKUM

Telah Direvisi dan Diterima pada tanggal 27 Februari 2020

PEMBIMBING

SRI MAHARANI MTVM, SH, MH
NIP. 197408032002122001

TIM PENGUJI:

1.

EKO WAHYUDI SH., MH
NPT.37808070222

2.

YANA INDAWATI,SH.,M.Kn
NPT.37901070224

3.

SRI MAHARANI MTVM, SH, MH
NIP. 197408032002122001

Mengetahui,
DEKAN

Dr. H. SUTRISNO, SH., MHum
NIP. 196012121988031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Fa'izah Martha Piesesa
Tempat / Tanggal Lahir	: Surabaya / 14 Maret 1998
NPM	: 1671010157
Konsentrasi	: Perdata
Alamat	: Perumahan Mutiara Citra Graha Blok A1, No. 09, Kab. Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul : "Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I" dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur adalah benar – benar hasil karya ciptaan saya sendiri yang saya buat dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar ~ benarnya dengan penuh tanggungjawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui,

Pembimbing

SRI MAHARANI MTVM,SH.,MH
NIP. 197408032002122001

Surabaya, 23 Desember 2019

Penulis,



Fa'izah Martha Piesesa
NPM.1671010157

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur atas nikmat yang diberikan Allah SWT dan tak lupa sholawat dan salam semoga tercurahkan kepada Uswah Khasanah Rasulullah SAW, Sehingga penulis dapat membuat dan menyelesaikan Skripsi ini dengan mengambil judul **“PELAKSANAAN HAK TANGGUNGJAN SECARA ELEKTRONIK (HT-el) DI KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I”**

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada guna memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum UPN “VETERAN” Jawa Timur. Dalam menyelesaikan Skripsi ini, penulis banyak berterima kasih atas segenap saran motivasi dari berbagai pihak yang diberikan kepada penulis, maka dikesempatan ini penulis banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Sutrisno SH., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F. SH.,MH Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra.Ec Nur Janti Takarini.,M.Si Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Fauzul Aliwarman, SH.,M.Hum Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi.,SH.MH selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

6. Ibu SRI MAHARANI MTVM,SH.,MH selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis untuk lebih teliti sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf TU Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Terimakasih Kepala dan Pegawai Kantor Pertanahan Surabaya 1 yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Terimakasih Kedua Orang Tua saya yang telah memberi banyak dukungan serta doa yang selalu dipanjatkan selama ini. Serta Kepada Kakak saya Ricka Juniar Fajrin, Kakak ipar saya Fadel Muhammad, ponakan saya yang menggemarkan Falisha Adzkiya Rubina dan Adik saya Yusuf Januar yang telah memberikan banyak dukungan serta memotivasi saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Terimakasih Kepada teman hidup saya Ahmad Rizal Putra Hermawan yang telah memberikan dukungan dan mensupport saya slalu dalam penyelesaian skripsi ini.
11. Terimakasih Teman – teman serta sahabat, terutama anak – anak Bismillah Cumlaude “ Adhelya , Cynthia dan Terry” lalu Rani ramadani dan Wulan ramadhani yang telah mensupport, membantu, mendoakan dan memberi kritik serta saran terhadap penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat berguna sebagaimana mestinya .

Surabaya, 24 Februari 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR BAGAN	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAKSI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	I
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Tinjauan Pustaka	6
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	6
1.5.1.1 Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	6
1.5.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	7
1.5.1.3 Pembuktian Kepemilikan Hak atas Tanah.....	9
1.5.1.4 Pemeriksaan Sertifikat Tanah	11

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah	12
1.5.2.1 Pengertian, Asas, Tujuan Pendaftaran Tanah.....	12
1.5.2.2 Objek Pendaftaran Tanah	16
1.5.2.3 Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	17
1.5.2.4 Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak	20
1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	21
1.5.3.1 Pengertian dan Asas-Asas Hak Tanggungan.....	21
1.5.3.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	25
1.5.3.3 Pemberian Hak Tanggungan	27
1.5.3.4 Peralihan Hak Tanggungan	31
1.5.3.5 Eksekusi Hak Tanggungan.....	32
1.5.3.6 Hapusnya hak tanggungan.....	33
1.5.3.7 Sertifikat Hak Tanggungan	34
1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Secara Elektronik.	36
1.5.4.1 Pengertian Umum dan Ketentuan Umum HT-el	36
1.5.4.2 Para pihak dan istilah dalam Sistem Pelayanan HT-el.	37
1.5.4.3 Penyelenggaraan Sistem Pelayanan HT-el	38
1.6 Metodologi Penelitian.....	40
1.6.1Jenis Penelitian.....	40
1.6.2Sumber Data.....	40
1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengolahan Data.....	42
1.6.4Lokasi dan Waktu Penelitian	43
1.7 Sistematika Penulisan	44

BAB II Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I Berdasarkan Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.....	46
2.1 Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I	46
2.2 Analisis Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I Berdasarkan Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.....	62
BAB III Faktor Penghambat Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I	65
3.1 Faktor Penghambat Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik	65
3.2 Upaya Penyelesaian Hambatan Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	70
BAB IV PENUTUP	76
4.1Kesimpulan.....	76
4.2 Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel I	: Jumlah Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional 1 Surabaya (sejak tanggal masa percobaan dioprasionalkan hingga tanggal dimana di berlakukan serentak seluruh indonesia)	48
	.....	48
Tabel II	: Jumlah Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional 1 Surabaya (sejak tanggal di berlakukan serentak tanggal 16 Oktober 2019 hingga 24 Februari 2020)	49
	.....	49

DAFTAR BAGAN

Bagan 1	:Bagan Prosedur HT-el Oleh PPAT (APHT)	.....	52
Bagan II	: Bagan Prosedur HT-el Oleh Bank .....	.....	56
Bagan III	: Bagan Prosedur HT-el Oleh Pelaksana (BPN) .....	.....	60

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Bimbingan
- Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Lembar Revisi Penguji 1
- Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji 2
- Lampiran 5 : Lembar Revisi Penguji 3
- Lampiran 6 : Sertipikat HT-*el*

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Nama : Faizah Martha Piescesa
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya, 14 Maret 1998
NPM : 1671010157
Judul Skripsi :

**PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (HT-el)
DI KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I**

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Surabaya 1 dan mengetahui faktor penghambat yang terjadi dalam pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Surabaya 1. Jenis penelitian ini penelitian empiris dengan teknik pengumpulan data dilakukan penelitian lapangan dengan melihat serta mengamati apa yang terjadi di lapangan, penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam prakteknya di masyarakat. Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Surabaya 1 dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan terdapat dua cara, yaitu pendaftaran secara manual dengan mendatangi kantor pertanahan dan pendaftaran secara elektronik tanpa mendatangi kantor pertanahan yang dilaksanakan oleh tiga pihak (PPAT, BANK, dan BPN) yang masing-masing memiliki tugas, peran dan fungsi masing-masing. Sistem layanan elektronik merupakan suatu alternatif untuk mempermudah dan mempercepat waktu penerbitan sertifikat hak tanggungan yang sebelumnya bisa menghabiskan waktu berbulan-bulan dengan adanya sistem layanan elektronik hanya memerlukan waktu tujuh hari kerja. Meskipun demikian, pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik belum berjalan secara efektif, masih terdapat beberapa faktor yang menghambat proses pelaksanaan sistem layanan elektronik yang terjadi, baik dari segi para pihak (PPAT, BANK, BPN) yang terlibat maupun faktor diluar segi para pihak. Dalam kendala yang muncul Dari hambatan-hambatan yang terjadi terdapat pula upaya penyelesaian hambatan yang menjadi solusi dalam mengurangi hambatan tersebut, hal ini diharapkan para pihak harus lebih mempersiapkan diri dalam melaksanakan dan mengoprasionalkan layanan sistem elektronik yang baru di terbitkan oleh menteri agraria tersebut.

*Kata Kunci : Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Secara Elektronik(HT-el),
Kantor Pertanahan*