

PENULISAN SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI

ATAS TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN WONOSOBO



Diajukan Oleh

Lidwina Rosa Hediani

NPM : 190513647

Program Studi : Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2022

PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI ATAS TANAH
HAK MILIK DI KABUPATEN WONOSOBO



Diajukan Oleh

Lidwina Rosa Hediani

NPM : 190513647
Program Studi : Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKIRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI ATAS TANAH
HAK MILIK DI KABUPATEN WONOSOBO



Diajukan Oleh

Lidwina Rosa Hediani

NPM : 190513647
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : 27 Oktober 2022

Dr. D. Krismantoro, SH., M.Hum

Tanda tangan:



**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI ATAS TANAH HAK
MILIK DI KABUPATEN WONOSOBO**



Penulisan Hukum/ Skripsi ini telah dipertaruhkan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada

Hari : Kamis

Tanggal : 17 November 2022

Tempat : Ruang SAF

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum

Tanda Tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul **“Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Di Atas Tanah Hak Milik Di Kabupaten Wonosobo”** sebagai salah satu syarat pemenuhan untuk mendapatkan gelar sebagai Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Ir. Yoyong Arfandi, M. Eng., Ph.D., yakni selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widyastuti, S.H., M.Hum., yakni Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing penulis dalam melakukan penelitian dan penulisan skripsi ini, yang selalu sabar memberikan bimbingan, saran, nasihat, masukan dan selalu bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., dan Bapak Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji penulis dalam melakukan ujian pendadaran penulisan skripsi ini, yang telah memberikan nasihat, masukan dan bersedia

untuk menguji penulis sehingga penulis bisa dengan percaya diri menyelesaikan ujian pendadaran dengan baik.

5. Seluruh Dosen, Tenaga Pendidik, Staff Tata Usaha, Staff Perpustakaan, Petugas Keamanan, Petugas Parkir, dan Cleaning Service yang ada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas semua ilmu dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.
6. Bapak Sartono, A. Ptnh., M.M. selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan yang bekerja di Kantor Pertanahan Wonosobo yang sudah bersedia membantu dan meluangkan waktu untuk menjalankan wawancara dan menjadi narasumber penulis sehingga penulis dapat mengumpulkan semua informasi yang penulis perlukan.
7. Ibu Anna Rubiyani, S.E., S.H., MH. selaku Kepala Subbagian Tata Usaha yang bekerja di Kantor Pertanahan Wonosobo yang sudah bersedia membantu dan meluangkan waktu untuk menjalankan wawancara dan menjadi narasumber penulis sehingga penulis dapat mengumpulkan semua informasi yang penulis perlukan.
8. Bapak Budi Santoso, SH., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja di Kabupaten Wonosobo yang sudah bersedia membantu dan meluangkan waktu untuk menjalankan wawancara dan menjadi narasumber penulis sehingga penulis dapat mengumpulkan semua informasi yang penulis perlukan.

9. Kedua Orang Tua penulis, papa dan mama yang dengan penuh kasih sayang memberikan motivasi, semangat, dan kepercayaan penuh kepada penulis serta selalu mendoakan penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi tepat waktu. Kakak perempuan penulis Nadira Swasti Ardini, yang juga selalu mendukung dan memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi penulis dan selalu menghibur penulis.
10. Sahabat penulis yang selalu ada untuk penulis dari masa SMA, Damai Risma Damara yang selalu dengan sabar mendengarkan keluh kesah penulis dan memberikan solusi serta menghibur penulis.
11. Sahabat – sahabat penulis selama penulis menempuh masa studi di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta, Beatrice Ariesty Graciella, Augies Vivian Jaya, Abelia Lovena Sae, Malino Gemma Galgani, Ferdinand Pandita Sakti, Theo Sebastian Napitu, Yohansen P Budiman, dan semua sahabat – sahabat baik penulis yang tidak dapat dituliskan satu per satu, yang selalu menemani, mendukung serta memberikan semangat kepada penulis.
12. Forum Diskusi Sahabat Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta sebagai organisasi tempat penulis berkembang menjadi pribadi yang mandiri serta belajar menjadi seorang pemimpin.
13. Teman – teman yang mengambil program kekhususan tentang Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan Hukum Adat (PK 3) yang telah memberikan dukungan dan saling bertukar informasi satu sama lain.

Akhir kata, penulis sadar bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh karena itu penulis menerima segala kritik dan saran yang membangun agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi setiap pembaca dan penulis sendiri.

Yogyakarta, 27 Oktober 2022

Yang menyatakan,



Lidwina Rosa Hediani



ABSTRAK

Dengan meningkatkannya kebutuhan masyarakat disertai dengan tingginya tingkat pembangunan, maka dalam pemenuhannya masyarakat melakukan pemasangan Hak Tanggungan dengan menjaminkan sertipikat Hak Milik atas tanah. Pemohon dapat mengajukan peminjaman kepada pihak perorangan, badan usaha, perbankan, dan lembaga keuangan. Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan sudah sepenuhnya dilakukan secara elektronik yakni dengan sistem *HT-el*. PPAT wajib untuk mengirimkan dokumen tersebut kepada Kantor Pertanahan secara elektronik. Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah Penelitian Empiris dimana penelitian berfokus pada fakta sosial. Penelitian ini berfokus pada data primer sebagai data utama dan didukung oleh data sekunder. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo pada tahun 2022 periode Januari – Juni, sesuai dengan Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak tanggungan Terintegrasi Secara elektronik. Dilihat dari hasil penelitian yang dilakukan, masyarakat di Kabupaten Wonosobo banyak yang memasang Hak Tanggungan di atas tanah Hak Miliknya, terdapat 12 responden semuanya melakukan pendaftaran Hak Tanggungan sudah menggunakan sistem elektronik. Kendala dalam pelaksanaan Hak Tanggungan berkaitan dengan sertipikat tanah yang tidak sesuai dengan data yang sebenarnya. Selain itu, sertipikat ganda/ tumpang tumpang tindih (*Overlapping*).

Kata kunci: Hak Milik, Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan.

ABSTRACT

As the needs of society go along with the increase of development, so for the fulfilment of it, people put mortgage with guaranting their land certificate of ownership. The applicants can file loan request to individu, business entity, bank, and financial institutions. The request services of this mortgage request now is done by electronic system which called as HT – el system. The PPAT should send the required documents to the Country's land office electronicly. The research methode is performed with empirical research which focused on the Social facts. This research focus on the primary data as the main data and supported by the secunder data. The implementation of mortgage registration in the top of ownership land in Wonosobo during the periode of Januari – June of 2022, according to the Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak tanggungan Terintegrasi Secara elektronik. As we can see from this research, a lot of people that live in Wonosobo put mortgage on their land certificate of ownership, there are 12 respondents and all of them did put a mortgage their land certificate of ownership and already did it electronicly. Constraints relating the implementation of mortgage on land certificate of ownership are there are some land certificate that are not match with the actual data. There are also some overlapping land certificate.

Keywords: *Ownership, Mortgage Rights, Implementation of mortgage registration in the top of ownership land*

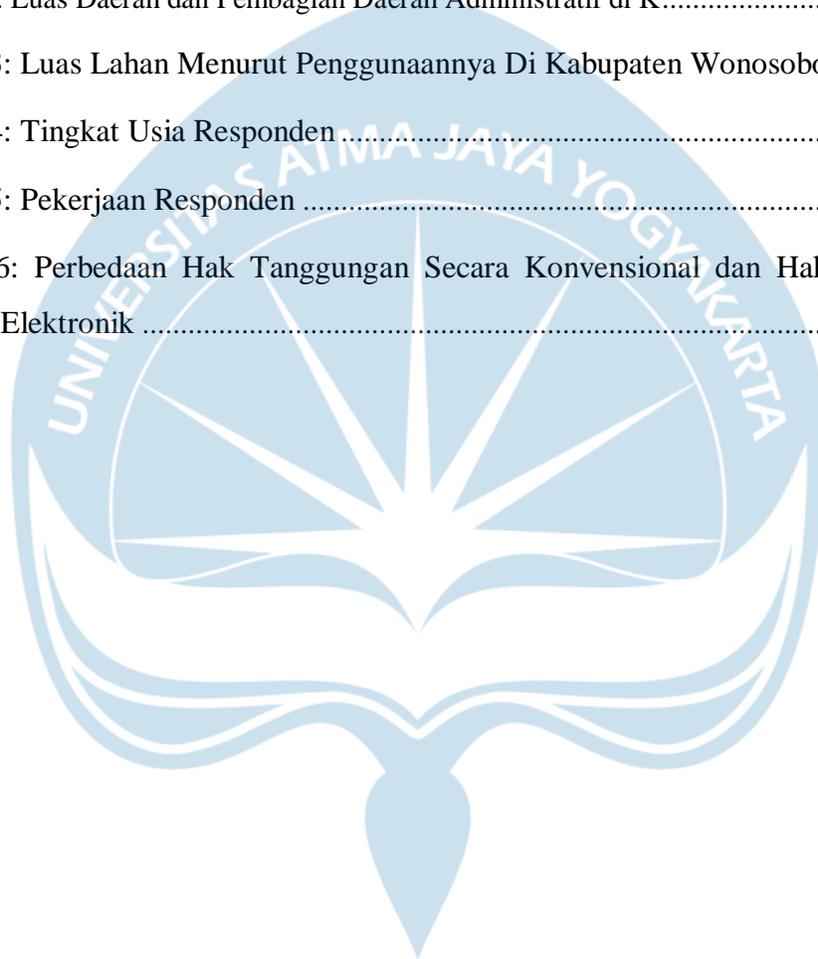
DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian	10
F. Batasan Konsep	17
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Penulisan Hukum	27
BAB II PEMBAHASAN	28
A. Tinjauan tentang Hak Milik	28
1. Pengertian Hak Milik	28

2. Subyek Hak Milik.....	29
3. Terjadinya Hak Milik.....	30
4. Pendaftaran Hak Milik	31
5. Pembebanan Hak Milik.....	31
B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan.....	32
1. Pengaturan Hak Tanggungan	32
2. Pengertian Hak Tanggungan	33
3. Objek dan Subyek Hak Tanggungan	34
4. Pemberian Hak Tanggungan	36
5. Pembebanan Hak Tanggungan.....	38
6. Pendaftaran Hak Tanggungan	39
C. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo.....	39
1. Monografi Lokasi Penelitian.....	39
2. Identitas Responden.	43
3. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan	45
4. Perbedaan Hak Tanggungan Secara Konvensional dengan Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	50
5. Kendala Pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Wonosobo	52
BAB III_PENUTUP	55
A. Kesimpulan	55
B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA	57

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Letak Geografis dan Batas Wilayah Kabupaten Wonosobo.....	40
Tabel 2: Luas Daerah dan Pembagian Daerah Administratif di K.....	41
Tabel 3: Luas Lahan Menurut Penggunaannya Di Kabupaten Wonosobo.....	42
Tabel 4: Tingkat Usia Responden.....	44
Tabel 5: Pekerjaan Responden.....	45
Tabel 6: Perbedaan Hak Tanggungan Secara Konvensional dan Hak Tanggungan Secara Elektronik.....	50



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku

Yogyakarta, 27 Oktober 2022

Yang menyatakan,



Lidwina Rosa Hediani