

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DIATAS HAK
MILIK SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN
NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN
TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KOTA YOGYAKARTA**



Diajukan Oleh:

ROMY RAYLANDY PANGGABEAN

NPM : 160512296

Program Studi : Ilmu Hukum

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

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2023

HALAMAN PERSETUJUAN**PENULISAN SKRIPSI****PROPOSAL PENELITIAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DIATAS HAK MILIK SETELAH
BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG
PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KOTA
YOGYAKARTA**



Diajukan Oleh:

ROMY RAYLANDY PANGGABEAN

NPM : 160512296
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Tentang Pertanahan dan Lingkungan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal 30 Maret 2023

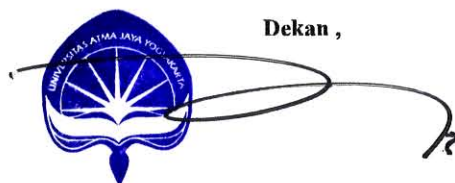
Dosen Pembimbing I,



Dr. Krisnantoro, S.H., M.Hum.

Mengetahui

Dekan ,



FAKULTAS HUKUM Sari Murti Widiyastuti, S.H.,M.Hum.
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DIATAS HAK MILIK SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KOTA YOGYAKARTA



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Jumat
 Tanggal : 14 April 2023
 Tempat : Ruang Pendadaran 1 Lt II

Susunan Tim Penguji :

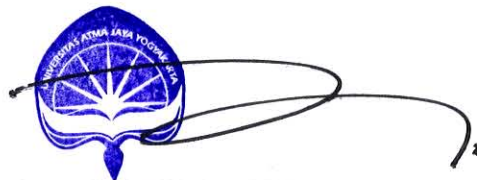
Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.
 Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
 Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan:

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



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

FAKULTAS HUKUM
 UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

HALAMAN MOTTO

Pertolongan Tuhan tidak datang terlalau cepat, tidak juga terlalu lambat.

Tetapi pertolongan Tuhan selalu datang disaat yang tepat dan waktu yang tak terduga.



HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DIATAS HAK MILIK SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KOTA YOGYAKARTA”** Penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu memberikan kesempatan setiap harinya, dan memberikan kesempatan yang selalu indah pada waktu-Nya.
2. Orang tua Penulis Bapak Marulak Panggabean S.H & Ibu Saira Yusuf
3. Team Penguji Penulisan Hukum/Skripsi ini
4. Teman-teman yang selalu mendukung saya dalam penulisan Hukum/Skripsi ini

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis sampaikan kepada Tuhan Yesus Kristus karena berkat dan rahmat serta kemurahanNya, penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum atau skripsi ini dengan baik dan diberi kelancaran dari awal hingga akhir. Penulis sangat menyadari bahwa penulisan hukum ini tidak akan selesai sesuai dengan target penulis tanpa adanya penyertaan Tuhan dengan perantaraan Roh KudusNya yang tak terbatas kuasanya di manapun dan kapanpun. Selain itu, tanpa dukungan dan doa restu dari orang tua, penulis juga menyadari bahwa kedua hal tersebut berperan besar dalam proses penyelesaian penulisan hukum atau skripsi ini. Penulisan hukum/skripsi ini penulis susun dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam Penulisan hukum/skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik Setelah Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kota Yogyakarta”, penulis menyadari bahwa Penulisan hukum/skripsi ini tersusun dari keterlibatan banyak pihak yang membantu dengan sepenuh hati sehingga penulisan hukum/skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh sebab itu, sudah sangat sewajarnya penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah menerima penulis untuk menimba ilmu dan mengembangkan kepribadian menjadi pribadi yang berkarakter sesuai dengan nilai keatmajayaan yaitu unggul, inklusif, humanis dan berintegritas.

2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta jajaran Dekanat dan staf Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Bapak Dr.Krismantoro, S.H.,M.Hum. Selaku dosen pembimbing yang menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini;
4. Ibu Puspaningtyas Panglipurjati, S.H, LL.M Selaku Dosen Akademik Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang sudah membimbing dan juga memberikan ilmu kepada penulis agar bisa menyelesaikan Skripsi ini dengan baik.
5. Orangtua Penulis : Terima kasih saya ucapkan kepada Ayah, Marulak Panggabean, S.H yang sudah membantu, membimbing, terhadap perkuliahan saya sampai dengan selesai serta Ibu Saira Yusuf yang saya cintai yang telah memberikan dukungan, dan selalu menopang dalam doa terhadap saya.
6. Saya ucapkan Terima kasih juga kepada Kakak saya dr. Roma Afriyanti Panggabean & Fitri F. M. Hutahean, S.H., M.H yang selalu memberikan motivasi terhadap saya agar saya selalu semangat menyelesaikan perkuliahan saya & Adik ku tersayang Riska Cantika Panggabean yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada saya.
7. Saya ucapkan Terima Kasih juga kepada kedua teman saya Theodorus Diaz Alfredo, S.H & Pilippus Neri Naibaho, S.H yang telah

membimbing dan membantu saya selama skripsi ini hingga saya bisa menyelesaikan skripsi saya.

8. Saya ucapkan Terima kasih kepada Teman-teman saya yang sudah menemani, membantu, mendukung saya selalu dalam mengerjakan skripsi ini, Wandy J. Mandolang, Ignatius M. Silubun, Chris Y. Sasan, Erick Y. Wader, Kaka Puma & Bos Erick, David Kupang, Mas Agung, Jujur Samosir, Aldo Kelanit, Donny, Kk Andika Reza, S.H Serta saya ucapkan juga kepada teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
9. Saya juga ucapan Terima kasih kepada Adik-adik saya semasa waktu kuliah yang selalu membantu saat masa-masa kuliah, mendukung saya, hingga begitu banyaknya bantuan yang tidak bisa saya ucapkan.
10. Kepada pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung turut memberikan dorongan dan semangat maupun bantuan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, Penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu Penulis.

Sleman, 14 April 2023

Penulis

ROMY RAYLANDY PANGGABEAN

ABSTRACT

The implementation of this ATR/BPN ministerial regulation is not without pros and cons, this is because many Indonesian people still lack technology. The implementation of electronic mortgage rights over property rights in Yogyakarta is in accordance with Ministerial Regulation ATR/BPN Number 5 of 2020 concerning Electronic Integrated Mortgage Services, but in its implementation there are several obstacles encountered in the process of providing electronic Mortgage services in the City of Yogyakarta, namely: Network Disturbances (Server Down), the file is closed by the system, it has been paid for but the billing code is not readable by the system, the status of the file is pending, but the creditor or PPAT does not make repairs until the repair period is due (5 days). To overcome this in the implementation of Electronic Integrated Mortgage Services, the authors provide several suggestions such as adding notifications for files that have been repaired by the PPAT/Bank and adding notifications for files that have been re-uploaded repair files.

Keywords : Creditors; electronically integrated mortgage rights; implementation, PPAT, Land Office.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRACK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian.....	6
F. Batasan Konsep	14
G. Metode Penelitian.....	15
BAB II PEMBAHASAN.....	19
A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah	19
B. Tentang Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan Secara Terintergritas	25
C. Perbandingan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional dan Hak Tanggungan Elektronik	30
D. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik	33
E. Implementasi Mekanisme Pelayanan Pendaftaran HT-el di Yogyakarta.....	36
BAB III PENUTUP	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran	51
DAFTAR PUSTAKA	52

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini Penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli 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.



Sleman, April 2023

Penulis

ROMY RAYLANDY PANGGABEAN