





**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PENULISAN SKRIPSI**  
**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS HAK MILIK DI ATAS**  
**TANAH TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN SUMBA BARAT**



**Diajukan Oleh:**

**Dewi Yuliani Koba Dapayanu**

**NPM : 200513863**

**Program Studi : Hukum**

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

**Telah disetujui Untuk Ujian Pendadaran**

**Pada Tanggal**

**7 - 2 - 2024**  
.....

**Dosen Pembimbing**

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above the name of the supervisor.

**Dr. V Hari Supriyanto, S.H., Hum.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ATAS HAK MILIK DI ATAS  
TANAH TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN SUMBA BARAT**



Skripsi ini dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas

Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

**Hari : Selasa**

**Tanggal : 19 Maret 2024**

**Tempat : Ruang Pendadaran 2 Lt. II**

**Susunan Tim Penguji:**

**Ketua : Dr. V Hari Supriyanto, S.H., Hum.**

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

**Anggota : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.**

**Tanda Tangan**

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Prof. Dr. Anita Christiani, S.H., M.Hum**

## **MOTTO**

“Sebab itu janganlah kamu kuatir akan hari besok, karena hari besok mempunyai kesusahannya sendiri. Kesusahan sehari cukuplah untuk sehari.”

(Matius 6:34)



## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala pertolongan dan kasih karunia penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini yang berjudul Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungann Atas Hak Milik Di Atas Tanah Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat. Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi syarat kelulusan pada program Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Proses penulisan skripsi ini tentu tidak lepas dari dukungan, bimbingan, dan arahan berharga dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis dengan penuh kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada:

1. Ibu Prof Dr. Th. Anita Christiani, SH., M.Hum., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing penulis yang dengan sabar memberikan bimbingan, nasihat, serta dengan sabar menunggu penulis menyelesaikan dan memberi masukan positif sehingga skripsi dapat terselesaikan dengan tepat waktu.
3. Bapak Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku Tim Penguji Skripsi bulan Maret 2024 yang bersedia meluangkan waktunya untuk menguji penulisan dan memberi masukan pada kekurangan dalam penulisan hukum.
4. Bapak N. Budi Arianto Wijaya, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing akademik.

5. Seluruh civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Bapak Eka Saddy Dhana Juantara, S.ST selaku kepala seksi penetapan Hak dan Pendaftaran yang bersedia menjadi narasumber dalam penulisan skripsi.
7. Notaris Sandy Tandean, SH, M.Kn selaku Notaris & PPAT Kabupaten Sumba Barat yang telah bersedia menjadi Narasumber dalam penelitian ini.
8. Kepada pihak Kreditur dan Debitur yang telah bersedia menjadi responden dalam penelitian ini.
9. Orang tua penulis Bapak Daniel Bili dan Ibu Selviana I Lele, Dewanto Christian Bili, Dian Victoria Laka Putri selaku kakak dan adik dari pada penulis yang selalu memberikan semangat, doa, cinta, nasihat selama proses perkuliahan dan proses penulisan skripsi ini.
10. Sahabat penulis Mulat, Lala, Jeje, Gaga, Lanang, Annes, Acaak, Rachel, Imel, dan Evi selaku sahabat seperjuangan yang selalu memberikan semangat dan dukungan selama proses pengerjaan skripsi.
11. Mima, Adel, Enjel, Cynthiya, Tessa, Diva selaku sahabat penulis semenjak SMA dan juga sahabat seperjuangan di Yogyakarta Intania, Windy, Dila, Indri yang selalu memberikan dukungan selama pengerjaan skripsi.
12. Berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan selama saya menyelesaikan penulisan skripsi.

Saya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan keterbatasan dalam penyusunan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, segala keterbatasan dalam penyusunan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, atas segala bentuk kritik dan saran yang membangun akan diterima dengan senang hati. Akhir kata penulis

mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu memberikan dukungan dan bantuan mereka. Semoga upaya yang telah dilakukan ini dapat membawa dampak positif dan inspiratif untuk kita semua. Untuk segala kekurangan dan kesalahan yang terdapat dalam skripsi ini, saya memohon maaf, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.





## DAFTAR ISI

Penulisan Skripsi.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Motto.....	iv
Kata Pengantar .....	v
Abstract .....	xi
Surat Pernyataan Keaslian Penelitian.....	xii
Bab I Pendahuluan .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Batasan Konsep.....	11
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Skripsi.....	20
Bab II Pembahasan.....	21
A. Pengaturan Tentang Hak Tanggungan.....	21
1. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	21
2. Pengertian Hak Tanggungan.....	21
3. Asas-asas dalam Hak Tanggungan.....	23
4. Sifat-sifat Hak Tanggungan .....	24
5. Objek Hak Tanggungan .....	24
6. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan .....	25
7. Pemberian Hak Tanggungan.....	25
8. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	29
9. Peralihan Hak Tanggungan.....	30
10. Hapusnya Hak Tanggungan .....	32
11. Sertipikat Hak Tanggungan.....	32
12. Perjanjian Kredit .....	34
B. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT el).....	36

C. Hak Milik Atas Tanah.....	40
1. Pengertian Hak Milik .....	40
2. Sifat Hak Milik.....	41
3. Subjek Hak Milik .....	42
4. Terjadinya Hak Milik.....	43
5. Pendaftaran Hak Milik .....	44
6. Hubungan Hak Milik dengan Hak Tanggungan .....	44
7. Hapusnya Hak Milik .....	44
D. Pendaftaran Tanah.....	45
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	45
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	45
3. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	46
4. Objek Pendaftaran Tanah.....	47
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	48
E. Hasil Penelitian .....	52
1. Letak Geografis .....	52
2. Data Responden .....	55
3. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Hak Milik di atas Tanah Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat .....	57
A. Tahapan Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Hak Milik di atas Tanah Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat.....	57
B. Perbedaan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sistem HT-el dengan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Konvensional .....	70
C. Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Hak Milik di atas Tanah Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat.....	72
Bab III Penutup .....	75
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran.....	77
Daftar Pustaka .....	77
Lampiran .....	78

## DAFTAR LAMPIRAN

Gambar 1 Surat Permohonan Penelitian Kantor ATR/BPN Kabupaten Sumba Barat.....	76
--	----

Gambar 2 Surat Permohonan Penelitian Notaris & PPAT Sandy Tandean, S.H.,  
M.Kn ..... 76

Gambar 4 Foto Bersama Narasumber ... 77

Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten  
Sumba Barat ..... 78



## **ABSTARCK**

*Land has a very important role in people's lives. Its function includes residence, social, religious and worship aspects, as well as acting as a location for earning income to meet daily needs. The very basic importance and position of land has resulted in the formation of basic regulations governing agrarian affairs, one of which is land, namely in the UUPA. One of the subjects touched upon in the UUPA is mortgage rights. Along with technological developments, the Ministry of ATR/Ka BPN has created an electronic-based service known as Electronic Mortgage Rights (HT-el). Currently, services related to mortgage rights, including those related to registration of mortgage rights, can be provided electronically. The implementation of electronic registration of mortgage rights has begun to be implemented in Land Office areas in Indonesia, one of which is the West Sumba Regency Land Office. However, in reality, because electronic registration of mortgage rights is something new, it is not uncommon for there to be various problems and obstacles which ultimately raise the question of whether the implementation of electronic mortgage registration complies with existing regulations or not. Therefore, the author is interested in carrying out thesis research regarding the implementation of electronic mortgage registration at the West Sumba Regency Land Office. This research is a type of empirical legal research using primary data and secondary data. Based on the research, it can be seen that the process of registering Mortgage Rights (HT) through the electronic Mortgage Rights system (HT-el) in West Sumba Regency has been implemented based on the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 5 of 2020 concerning Integrated Mortgage Services Electronically, especially in Articles 9 to 16.*

*Key words: mortgage rights; right of ownership; electronically integrated registration of mortgage rights on land.*

## **SURAT 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.

Yogyakarta, 25 April 2024

Yang menyatakan,



Dewi Yuliani Koba Dapayanu