

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI ATAS HAK
MILIK SECARA ONLINE DI KOTA SORONG PROVINSI PAPUA BARAT
DAYA**



Diajukan oleh:

Ruztov Alexander Ipsan

NPM : 200513816
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2024

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI ATAS
TANAH HAK MILIK DI KOTA SORONG, PROVINSI PAPUA BARAT
DAYA



Diajukan Oleh:

Ruztov Alexander Ipsan

NPM : 200513816
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat

Telah Disetujui untuk Ujian Pedadaran oleh

Dosen Pembimbing Pada tanggal 28 Juni 2024

Dosen Pembimbing



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

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DI ATAS
TANAH HAK MILIK SECARA ONLINE DI KOTA SORONG PROVINSI
PAPUA BARAT DAYA**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 18 Juli 2024
Tempat : Ruang Pendadaran 1 Lt. II

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. 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



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

KATA PENGANTAR

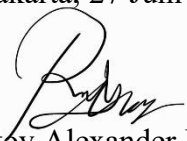
Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus karena telah memberikan kasih dan karunia-Nya sehingga penulis dapat mengerjakan dan menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar S.H di Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Skripsi ini berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik Secara *Online* Di Kota Sorong, Provinsi Papua Barat Daya” dengan inti pembahasan terkait bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Sorong sudah sesuai dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 2020 Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Dalam proses kuliah hingga pada penulisan skripsi tentunya tidak lepas dari bimbingan dan pertolongan berbagai pihak. Maka saya sebagai penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah tulus membantu. Pihak-pihak yang terkait itu diantaranya sebagai berikut:

1. Tuhan Yesus Kristus atas kasih karunia-Nya sehingga penulis diberikan semangat dan kekuatan untuk dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi dengan baik.
2. Orangtua dan saudara, Papah, Mamah dan Cece yang selalu menyemangati dan mendukung baik secara langsung maupun tidak langsung.
3. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

4. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar membimbing serta mendampingi penulis selama proses penulisan skripsi sehingga dapat selesai dengan sangat baik.
5. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis selama berkuliah di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Dosen Penguji yang telah menguji, membantu dan memberikan saran terkait skripsi penulis dalam ujian akhir.
7. Seluruh Dosen, Staff Tata Usaha, Staff Perpustakaan, Staff Keamanan, Petugas Parkir dan Petugas Kebersihan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu penulis selama proses perkuliahan.
8. Kak Edis dan Kak Ari yang telah banyak membantu proses pengumpulan data dan wawancara
9. Glori C, selaku orang yang banyak memberikan semangat dan dukungannya kepada penulis selama kuliah hingga proses mengerjakan skripsi.
10. Teman-teman seperjuangan dalam bimbingan Ibu Maria yaitu Angga, Widi dan Diaz yang sudah menjadi teman diskusi dalam proses menyelesaikan skripsi
11. Teman-teman Angkatan 2020, terima kasih atas pertemuan dan dinamika selama berkuliah di Universitas Atma Jaya Yogyakarta terkhusus di Fakultas Hukum.

Yogyakarta, 27 Juni 2024

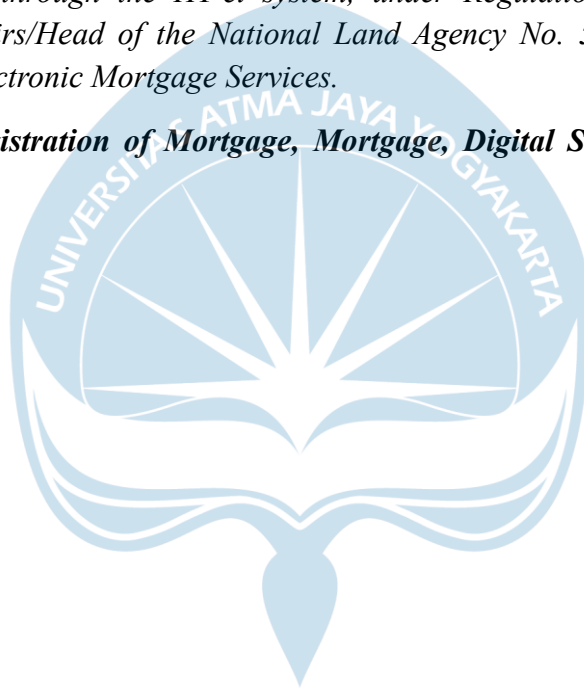


Ruztov Alexander Ipsan

ABSTRACT

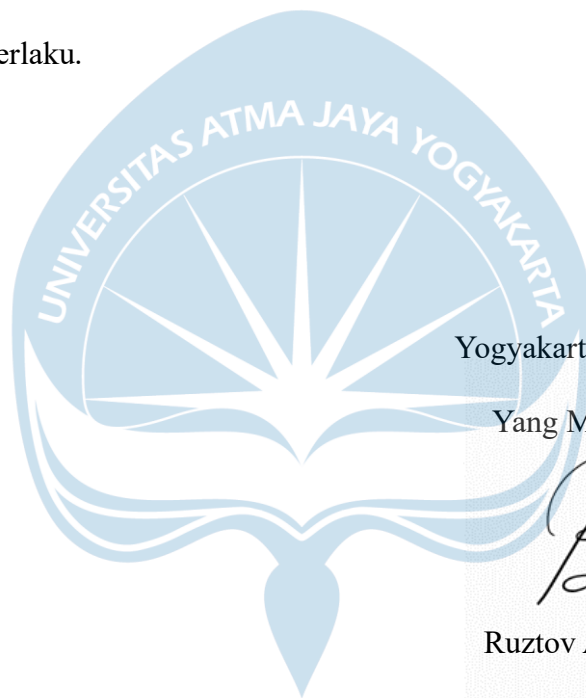
A mortgage loan is obtained for various purposes such as starting a business, paying off mortgage installments (Kredit Kepemilikan Rumah or KPR), constructing rental properties, investing in the market, and other financial needs. To secure such loans, one form of collateral is a mortgage right, governed by Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. A mortgage right is a security interest imposed on land rights as defined in the UUPA (Basic Agrarian Law), whether accompanied by other fixtures or not, to ensure legal certainty. Therefore, the mortgage right must be registered. Presently, mortgage rights can be registered electronically through the HT-el system, under Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency No. 5 of 2020 concerning Integrated Electronic Mortgage Services.

Keyword: Registration of Mortgage, Mortgage, Digital Certificate, Ownership Rights.



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, 4 Juni 2024

Yang Menyatakan

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ruztov Alexander Ipsan".

Ruztov Alexander Ipsan

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRACT	v
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Keaslian Penelitian.....	13
F. Batasan Konsep.....	22
G. Metode Penelitian.....	24
1. Jenis Penelitian.....	24
2. Sumber Data.....	24
3. Metode Pengumpulan Data.....	26
4. Lokasi Penelitian.....	26
5. Populasi.....	27
6. Sampel.....	27
7. Narasumber dan Responden.....	28
8. Metode Analisis Data.....	28
H. SISTEMATIKA SKRIPSI.....	29
BAB II PEMBAHASAN	30

A.	Tinjauan tentang Hak Milik	30
1.	Pengertian Hak Milik	30
2.	Subjek Hak Milik	31
3.	Terjadinya Hak Milik.....	32
4.	Hapusnya Hak Milik.....	32
B.	Tinjauan tentang Hak Tanggungan	33
1.	Pengaturan Hak Tanggungan	33
2.	Pengertian Hak Tanggungan	33
3.	Terjadinya Hak Tanggungan	34
4.	Unsur-unsur dalam pengertian Hak Tanggungan	36
5.	Pendaftaran Hak Tanggungan	37
6.	Objek Hak Tanggungan	40
7.	Pembebanan Hak Tanggungan.....	41
C.	Hasil Penelitian.....	42
1.	Monografi Kota Sorong.....	42
a.	Luas wilayah dan Pembagian Daerah Administrasi Kota Sorong	42
b.	Jumlah Penduduk.....	43
c.	Jumlah Sertipikat Tanah dan Luas Tanah	43
2.	Data Responden	44
a.	Tingkat Usia Responden.....	45
b.	Pekerjaan Responden	45
c.	Fasilitas Kredit Bank yang digunakan oleh Responden	46
3.	Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Atas Hak Milik	46
a.	Analisis berdasarkan Jawaban Kuesioner Responden.....	46
b.	Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik.....	56

4. Kendala Pendaftaran Hak Tanggungan.....	61
5. Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan.....	63
BAB III PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	66
LAMPIRAN	69



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jumlah Penduduk	43
Tabel 2 Jumlah Sertipikat Tanah dan Luas Tanah	44
Tabel 3 Tingkat Usia Responden	45
Tabel 4 Pekerjaan Responden.....	46

