

**IMPLEMENTASI PROSEDUR PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK DI WILAYAH
HUKUM KABUPATEN
BANYUMAS**



SKRIPSI

**INDRA SETYA PRADANA
1610010093**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
PURWOKERTO
2020**

**IMPLEMENTASI PROSEDUR PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK DI WILAYAH
HUKUM KABUPATEN
BANYUMAS**



SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

**INDRA SETYA PRADANA
1610010093**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
PURWOKERTO
2020**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Indra Setya Pradana

NIM : 1610010093

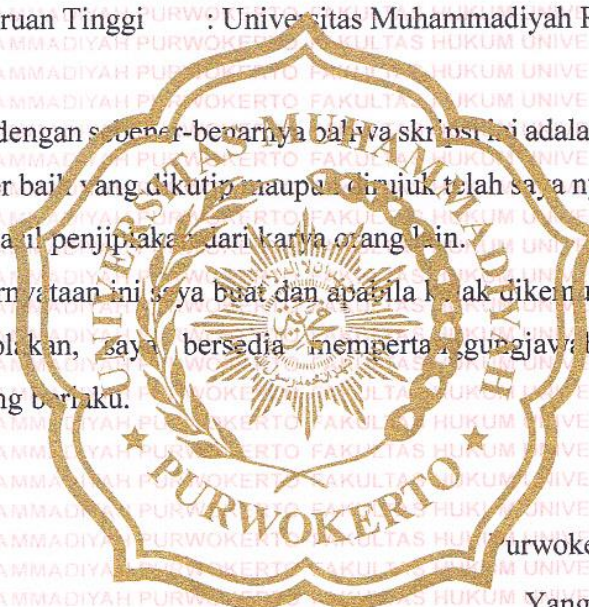
Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : H u k u m

Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar serta bukan hasil penjiplakan dari karya orang lain.

Demikian pernyataan ini saya buat dan apabila kelak dikemudian hari terbukti ada unsur penjiplakan, saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Purwokerto, 14 Agustus 2020

Yang membuat pernyataan



Indra Setya Pradana

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi yang diajukan oleh :

Nama : Indra Setya Pradana

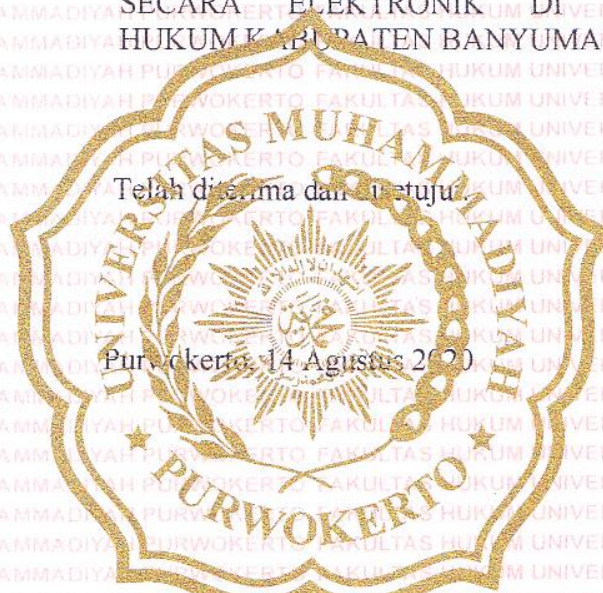
NIM : 1610010093

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : H u k u m

Perguruan Tinggi: Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Judul : IMPLEMENTASI PROSEDUR PELAYANAN
HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK DI WILAYAH
HUKUM KABUPATEN BANYUMAS



Telah diterima dan disetujui

Purwokerto, 14 Agustus 2020

PEMBIMBING

Susilo Wardani, S.H., S.E., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang diajukan oleh :

Nama : Indra Setya Pradana

NIM : 1610010093

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : H u k u m

Perguruan Tinggi: Universitas Muhammadiyah Purwokerto

Judul : IMPLEMENTASI PROSEDUR PELAYANAN
HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK DI WILAYAH
HUKUM KABUPATEN BANYUMAS

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Pengesahan dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

DEWAN PENGESAHAN

Penguji 1 : Susilo Wardani, S.H., S.E., M.Hum

Penguji 2 : Selamat Widodo, S.H., M.H

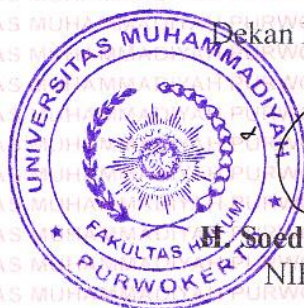
Penguji 3 : Marsitiningtin, S.H., M.H

Ditetapkan di : Purwokerto

Tanggal : 14 Agustus 2020

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



H. Soediro, S.H., LL.M.

NIK : 2160421

MOTTO

No one besides Allah can rescue a soul from hardship

(An-Najm: 58)

Even miracles take a little time

(Fairy Godmother)

We fell sleep in one world, and woke up in another.

Suddenly Disney is out of magic, Paris is no longer romantic, New York doesn't stand up anymore, The Chinese well is no longer a fortress and Mecca is empty.

Hugs & kisses suddenly become weapons and not visiting parents & friends becomes an act of love.

Suddenly you realise that power, beauty & money are worthless and can't get you the oxygen you're fighting for.

The world continues it's life and it is beautiful. It only put's human's in cages. I think it's sending us a massage :

"You are not necessary. The air, earth, water and sky without are fine. When you come back, remember that you are my guests. Not my masters"

(Haroon Rashid)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Bapak Djuli Prasetyo dan Ibu Siti Munahwaroh selaku kedua orang tua saya yang telah memberikan doa, dukungan, motivasi, nasehat, dan kasih sayang yang tak terhingga.
2. Kakakku Cahyo Putro Prayogo dan Adikku Muhammad Noval Tri Pradityo, terima kasih atas doa, dukungan dan bantuannya.
3. Untuk Mas Hasbi yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dalam membantu penyusunan skripsi ini.
4. Untuk eyang putri dan saudara-saudaraku yang telah memberikan doa dan dukungannya untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Untuk teman-temanku elly, indee, adhimas, bagas, yayang, ramadhany, oso, choir, lutfi, nadia, dian, delvy, mutia, pipit, felin, rahmat, mba lia, ully terima kasih telah memberikan doa, semangat dan dukungannya.
6. Untuk teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto angkatan 2016 dan keluarga kelas C yang telah memberikan dukungan satu sama lain untuk berjuang menyelesaikan skripsi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, dapat menyelesaikan skripsi ini dengan Judul Implementasi Prosedur Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

- (1) Dr. H. Anjar Nugroho, M.S.I., M.H.I, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Purwokerto
- (2) H. Soediro, S.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto
- (3) Susilo Wardani, S.H., S.E., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan berbagai informasi dan bimbingan tentang tata laksana penyusunan skripsi dan telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan dalam penyusunan skripsi ini.
- (4) Ika Ariani Kartini, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Hukum yang telah memberi berbagai informasi dan bimbingan tentang tata laksana penyusunan skripsi.
- (5) Astika Nurul Hidayah, S.H., M.H. selaku wakil Dekan I dan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto.
- (6) Selamat Widodo, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan berbagai informasi dan bimbingan akademik selama masa perkuliahan sekaligus Dewan Penguji yang telah memberikan berbagai kritik dan saran untuk menguji kelayakan sebagai Sarjana Hukum.
- (7) Marsitiningih, S.H., M.H. selaku Dewan Penguji yang telah

memberikan berbagai kritik dan saran untuk menguji kelayakan sebagai Sarjana Hukum.

- (8) Para Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto atas bantuan yang diberikan kepada penulis.
- (9) Kedua orang tua Bapak Djuli Prasetyo dan Ibu Siti Munahwaroh serta kakakku Chahyo Putro Prayogo dan adikku Muh. Noval Tri Praditya yang telah memberikan doa dan dukungan baik moral maupun materil.
- (10) Para Notaris & PPAT daerah kerja Kabupaten Banyumas Pak Sopan, Mas Hasbi Ash Siddiqy Vad'aq, Bu Dewi Parawasti dan Mba Kartika, yang telah membantu saya dalam proses penyelesaian skripsi ini.
- (11) Bu Titi selaku Kaur Umum, Akbarina Kurniadi selaku Admin Pelaksana Hak Tanggungan Elektronik dan Amir Mahmud selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah, yang telah memberikan informasi dan bantuan dalam penulisan skripsi ini.
- (12) Amalia Indriani selaku Loan Document Bank BTN KC. Purwokerto, yang telah memberikan informasi dan bantuan dalam penulisan skripsi ini.
- (13) Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah memberikan informasi dan bantuan dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata, semoga Allah SWT memberikan balasan atas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu. Aamiin.

Purwokerto, 14 Agustus 2020

Indra Setya Pradana

viii

IMPLEMENTASI PROSEDUR PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI WILAYAH HUKUM KABUPATEN BANYUMAS

Indra Setya Pradana¹, Susilo Wardani²

ABSTRAK

Dalam rangka meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan, Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) telah menerbitkan program Hak Tanggungan Elektronik, karena pada Hak Tanggungan konvensional berdasarkan UUHT tidak sedikit masyarakat yang mengeluh terhadap pelayanan yang diberikan seperti prosedur yang rumit dan pelayanan administrasi yang berbelit-belit. Tujuan penelitian ini untuk Mengetahui Prosedur Pendaftaran Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang dilaksanakan oleh PPAT daerah kerja Kabupaten Banyumas, Bank BTN KC. Purwokerto dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dan Mengetahui Kendala Implementasi Hak Tanggungan Elektronik yang dilaksanakan oleh 3 (tiga) sektor tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris pendekatan Normatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam praktiknya Prosedur Pendaftaran Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas secara garis besar sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Kendala-kendala yang dialami dalam pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik berupa terjadinya *error* pada *server* di Sistem Hak Tanggungan Elektronik, sempitnya waktu yang ditangguhkan di Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan kendala perbaikan pada *database* jika terjadi kesalahan.

Kata Kunci : *Hak Tanggungan Elektronik, Sistem Hak Tanggungan Elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik*

IMPLEMENTATION PROCEDURES SERVICE OF MORTGAGE RIGHTS INTEGRATED ELECTRONICALLY IN THE BANYUMAS DISTRICT JURISDICTION

Indra Setya Pradana¹, Susilo Wardani²

ABSTRACT

To improve mortgage services, the Minister of Agrarian and Spatial Planning Head of the Land Agency (ATR/BPN) has issued an Electronic Mortgage Program, because in conventional Mortgages based on the UUHT, not a few people complain about the services provided such as complicated procedures and administrative services. the convoluted. The purpose of this study was to find out the Electronic Mortgage Service Registration Procedure carried out by the PPAT working area of Banyumas Regency, Bank BTN KC. Purwokerto and the Land Office of Banyumas Regency and Knowing the Constraints of Electronic Mortgage Implementation which is carried out by the 3 (three) sectors. The method used in this research is the Juridical Empirical Normative approach using primary data and secondary data. The results of this study indicate that in practice the Electronic Mortgage Service Registration Procedure in the Legal Area of Banyumas Regency is broadly by the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning of the Head of the National Land Agency Number 5 of 2020 concerning Electronically Integrated Mortgage Services. The obstacles experienced in the implementation of the Electronic Mortgage are in the form of an error on the server in the Electronic Mortgage System, the limited amount of time deferred in the Electronic Mortgage System, and problems in repairing the database if an error occurs.

Keywords : Electronic Mortgage Rights, Electronic Mortgage Rights System, Electronic Mortgage System

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALIAS	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Hasil Penelitian Terdahulu	9
B. Landasan Teori	12
1. Tinjauan Umum Tentang Implementasi	12
2. Teori Kepastian Hukum	18
3. Teori Kemanfaatan	21
4. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), Notaris & PPAT dan Bank	23
5. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	38
6. Pelayanan HT-el (Hak Tanggungan Elektronik)	46
C. Kerangka Pemikiran	52
BAB III METODE PENELITIAN	53
A. Metode Pendekatan	53
B. Spesifikasi Data	54
C. Sumber Data	56
1. Data Primer	56

2. Data Sekunder	58
D. Lokasi Penelitian.....	60
E. Metode Pengumpulan Data.....	61
1. Penelitian Langsung (<i>Field Research</i>)	61
2. Studi Pustaka (<i>Study Research</i>).....	65
3. Sampel.....	65
4. Teknik Sampling	66
F. Metode Analisis Data.....	69
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	70
A. HASIL PENELITIAN.....	70
1. Data Sekunder	70
2. Data Primer.....	99
B. PEMBAHASAN	124
1. Implementasi Prosedur Pendaftaran Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas. 124	
2. Kendala Implementasi Terhadap Prosedur Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas. 157	
BAB V PENUTUP.....	180
A. Simpulan	181
B. Saran.....	182
DAFTAR PUSTAKA	
GAMBAR	
Gambar 4.1 Bagan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota	79
TABEL	
Tabel 1 Karakteristik Sampel.....	67
Tabel 2 Perbandingan Penjelasan Prosedur Hak Tanggungan Elektronik Sampel Notaris & PPAT	128