

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI NOMOR 5
TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK MENGENAI SERTIPIKAT
HAK TANGGUNGAN (STUDI DI ATR/BPN
KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**

SKRIPSI



**Oleh:
Minarti
170710036**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2021**

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI NOMOR 5
TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK MENGENAI SERTIPIKAT
HAK TANGGUNGAN (STUDI DI ATR/BPN
KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh:
Minarti
170710036**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2021**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Minarti
NPM : 170710036
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat dengan judul:

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI NOMOR 5 TAHUN 2020
TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI
SECARA ELEKTRONIK MENGENAI SERTIPIKAT HAK
TANGGUNGAN (STUDI DI ATR/BPN KANTOR PERTANAHAN KOTA
BATAM)**

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 26 Juli 2021



Minarti
170710036

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI NOMOR 5
TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA
ELEKTRONIK MENGENAI SERTIPIKAT
HAK TANGGUNGAN (STUDI DI ATR/BPN
KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**

Oleh:

Minarti

170710036

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera di bawah ini**

Batam, 26 Juli 2021



Drs. Ukas, S.H., M.Hum.

Pembimbing

ABSTRAK

Perubahan bentuk pelayanan Hak Tanggungan yang semula konvensional menjadi elektronik mengubah bentuk pelayanan Hak Tanggungan yang diberikan oleh PPAT, Kreditur (Bank), dan Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam. Perubahan tersebut harus tetap menjaga kepastian hukum dari Sertipikat Hak Tanggungan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dan untuk menjawab pertanyaan mengenai kepastian hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan melakukan wawancara dan observasi di Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dan Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H., M.Kn untuk memperoleh data primer dan menggunakan studi pustaka untuk memperoleh data sekunder. Hasil penelitian diolah dan disajikan dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelayanan KPR Elektronik dapat dilakukan dengan menggunakan website <https://mitra.atrbpn.go.id> yang dapat diakses oleh PPAT dan Kreditur (Bank) yang telah terdaftar di Tanah Nasional Kota Batam. Perkantoran mulai dari pelayanan pendaftaran sampai dengan penghapusan (Roya) Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik merupakan salah satu dokumen elektronik dan memenuhi prinsip-prinsip yang dapat digunakan seperti Sertipikat Hak Tanggungan sebelumnya.

Kata Kunci: Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam, PPAT.

ABSTRACT

Changes in the form of Mortgage services which were originally conventional to electronic changed the form of Mortgage services provided by PPAT, Creditors (Banks), and the Batam City National Land Office. This change must ensure the legal certainty of the Mortgage Certificate. This research was conducted to find out how the implementation of Electronic Mortgage services and to answer questions regarding the legal certainty of Electronic Mortgage Certificates. This research was conducted using empirical legal research methods by conducting interviews and observations at the Batam City National Land Office and the Notary & PPAT Office Fuji Kadriah Zulaika S.H., M.Kn to obtain primary data and using library research to obtain secondary data. The research results are processed and presented using qualitative descriptive techniques. The results of the study show that the Electronic Mortgage Service can be done using the website <https://mitra.atrbpn.go.id> which can be accessed by PPAT and Creditors (Banks) who have been registered at the Batam City National Land Office starting from registration services to deletion (Roya) Electronic Mortgage Certificate. The Electronic Mortgage Certificate is one of the electronic documents and fulfills the principles that can be used as the previous Mortgage certificate

Key Words: *Electronic Mortgage Service, the Batam City National Land Office, PPAT.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan ke hadapan Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Putera Batam; Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI
2. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam Bapak Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H.
4. Bapak Drs. Ukas, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam
5. Ibu Irene Svinarky, S.H., M.Kn selaku pembimbing Akademik yang selalu memberi nasehat dan saran kepada penulis
6. Dosen dan Staff Universitas Putera Batam yang telah membantu penulis selama menuntut ilmu di Universitas Putera Batam
7. Orang tua ibunda (Marni) dan Ayahanda (Alm. Japri) yang telah menjadi orang tua yang hebat yang selalu menjadi menyemangat untuk anak-anaknya menghadapi tantangan masa depan
8. Kakak-kakakku yang telah dan selalu menjadi support system terima kasih untuk doa kalian semua
9. Seluruh teman-teman seperjuangan, terutama kelas Ilmu Hukum Angkatan 2017 terima kasih untuk dukungannya

Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya, Amin.

Batam, 23 Agustus 2021



Minarti

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Batasan Masalah.....	8
1.4 Rumusan Masalah	8
1.5 Tujuan Penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
1.6.1 Manfaat teoritis.....	9
1.6.2 Manfaat praktis.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Kerangka Teori.....	11
2.1.1 Teori Kepastian Hukum	11
2.1.2 Teori Kemanfaatan Hukum	14
2.2 Kerangka Yuridis.....	17
2.2.1 Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah	17
2.2.2 Tinjauan Yuridis Tentang Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	19

2.3	Penelitian Terdahulu.....	23
2.4	Kerangka Pemikiran	30
BAB III METODE PENELITIAN		32
3.1	Jenis Penelitian Hukum Empiris/Sosiologis.....	32
3.2	Metode Pengumpulan Data	33
3.2.1	Jenis Data.....	33
A.	Data Primer.....	33
B.	Data Sekunder	33
3.3	Alat Pengumpulan Data.....	34
3.4	Lokasi Penelitian	35
3.4.1	Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam.....	35
3.4.2	Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn	37
3.5	Metode Analisis Data	38
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		39
4.1	Hasil Penelitian.....	39
4.1.1	Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	39
4.1.2	Manfaat Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik	56
4.2	Pembahasan	62
4.2.1	Implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	62
4.2.2	Kepastian Hukum Dari Sertipikat Hak Tanggungan Yang Di Daftarkan Secara Elektronik.....	69
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....		74
5.1.	Simpulan.....	74
5.2.	Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....		76
LAMPIRAN		
Lampiran 1 : Dokumentasi Foto Wawancara		
Lampiran 2 : Daftar Riwayat Hidup		
Lampiran 3 : Surat Permohonan Izin Penelitian		

Lampiran 4 : Surat Persetujuan Penelitian

Lampiran 5 : Pertanyaan di Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam

Lampiran 6 : Pertanyaan di Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika,
S.H.,M.Kn

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Batam	37
---	----