

**TUGAS AKHIR**  
**EFEKTIVITAS HUKUM PENDAFTARAN SERTIPIKAT HAK**  
**TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Batu)**

*Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar kesarjanaan dalam  
bidang Ilmu Hukum*

**Oleh:**

**MUHAMMAD DWI PRASETYO**

**202010110311010**



**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**2024**

## LEMBAR PENGESAHAN

### SKRIPSI

Disusun oleh:

**MUHAMMAD DWI PRASETYO**

202010110311010

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada, Kamis 02 Januari 2025  
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum  
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

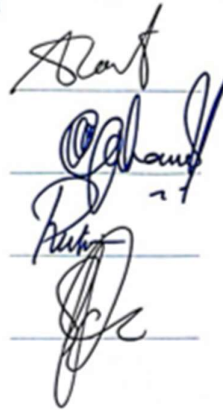
#### SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Sekretaris : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., MH

Penguji I : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Penguji II : Isdian Anggraeny, SH., MKn



## LEMBAR PENGESAHAN

**EFEKTIVITAS HUKUM PENDAFTARAN SERTIFIKAT HAK  
TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
(STUDI KASUS DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU)**

Diajukan Oleh:

**MUHAMMAD DWI PRASETYO**

202010110311010

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 02 Januari 2025

Pembimbing Utama,



Sofyan Arief, SH., M.Kn

Pembimbing Pendamping,



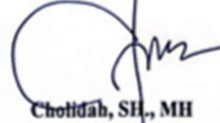
Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Dekan,



Prof. Dr. Teguh SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Chotidah, SH., MH

# SURAT PERNYATAAN

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Dwi Prasetyo  
NIM : 202010110311010  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa:

1. Tugas Akhir yang saya tulis yang bertajuk **“EFEKTIVITAS HUKUM PENDAFTARAN SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Batu)”**
1. Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Tugas Akhir ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Tugas Akhir ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur **PLAGIASI**, saya bersedia Tugas Akhir ini **DIGUGURKAN** dan **GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN**, serta *ditinymce* *casual*
3. Tugas Akhir Tugas Akhir ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan **HAK BEBAS ROYALTI NON EKSKLUSIF**. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Demikian pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Malang, 13 Mei 2024

Yang Menyatakan,



Muhammad Dwi Prasetyo

202010110311010

## UNGKAPAN PRIBADI

*“Ketika ada suatu kemungkaran lawan dengan gunakan tangan, kalau tidak bisa dengan tangan gunakan mulut, kalau belum mampu dengan mulut gunakan hati”*



## **MOTTO**

*“Seorang terpelajar harus sudah berbuat adil sejak dalam pikiran, apalagi dalam perbuatan” Pramoedya Ananta Toer (1925-2006)*

## ABSTRAK

**Nama** : Muhammad Dwi Prasetyo  
**NIM** : 202010110311010  
**Judul** : Efektivitas Hukum Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Batu)

**Pembimbing I** : Sofyan Arief, S.H., M.Kn

**Pembimbing II** : Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah, baik dengan atau tanpa benda-benda lain yang dianggap sebagai kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu. Adanya pembaharuan mengenai pelayanan hak tanggungan oleh pemerintah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020. Pembaharuan dengan dikeluarkannya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 adalah penyederhanaan dalam proses pelayanan hak tanggungan yang pendaftarannya melalui elektronik, hal tersebut merupakan upaya pemerintah untuk mempermudah masyarakat yang membutuhkannya agar tidak perlu datang ke kantor pertanahan setempat. penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas serta pengetahuan ilmiah mengenai efektivitas penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik. Khususnya, masyarakat dapat mengetahui dan memahami Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Batu serta Efektivitas Hukum dalam penerapan Pendaftaran Sertipikat Hak tanggungan Elektronik. **Kata Kunci** : Hak Taanggungan Elektronik, Efektivitas HT-el

## ABSTRACT

**Nama** : Muhammad Dwi Prasetyo

**NIM** : 202010110311010

**Judul** :Efektivitas Hukum Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Batu)

**Pembimbing I** : Sofyan Arief, S.H., M.Kn

**Pembimbing II** : Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H.

*Mortgage Rights are collateral rights imposed on land rights, whether with or without other objects considered as part of the land, for the repayment of certain debts. The government has renewed the service of mortgage rights through Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency Number 5 of 2020. This renewal, marked by the issuance of Permen ATR/BPN No. 5 of 2020, simplifies the process of mortgage rights service by allowing registration to be done electronically. This is a government effort to make it easier for the public in need, so they do not have to go to the local land office. This research is expected to provide a clear picture and scientific knowledge regarding the effectiveness of the implementation of Electronic Mortgage Registration. Specifically, it aims to inform the public about the Authority of the Land Office of Batu City and the Legal Effectiveness in the implementation of Electronic Mortgage Certificate Registration.*

**Keywords** : *Electronic Mortgage Rights, Effectiveness of Electronic Mortgage Rights*

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbilalamin, Maha besar Allah SWT sang pemilih segala ilmu dan juga alam semesta. Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat iman, islam dan ihsan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul **“Efektivitas Hukum Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Di Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Batu).** Guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana pada program Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Tak lupa penulis haturkan shalawat serta salam kepada sang revolusioner peradaban ummat Nabi besar Muhammad SAW yang telah membimbing ummatnya ke jalan yang diridhoi Allah SWT dan mengajarkan ketakwaan, kesabaran dan juga keikhlasan dalam menjalani hidup.

Penulis menyadari bahwa apa yang dilakukan dalam penulisan akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengaharapkan kritik dan saran yang berguna untuk penyempurnaan skripsi ini dan semoga apa yang telah penulis lakukan dapat bermanfaat bagi pembaca.

Keberhasilan ini tak akan terwujud tanpa adanya bimbingan, perhatian, dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat saya haturkan terimakasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materiil baik secara langsung maupun tidak langsung



dalam penyusunan tugas akhir ini hingga selesai. Oleh karena itu pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Pintu Surgaku Ibunda tercinta yaitu ibu Supinah yang telah melahirkan, memberikan kasih sayang serta perjuangannya kepada penulis. Tiada kata yang seimbang untuk menjawab perjuangan ibu yang 20 (dua puluh) tahun lebih berjuang menjadi tulang punggung di negeri orang demi anak-anaknya sukses. Beliau memang hanya lulusan SD namun beliau mampu mendidik, memotivasi dan memberi dukungan penulis sehingga mampu menyelesaikan studinya.
2. Ayah tercinta yaitu Bapak Nurrofiq, walau beliau juga hanya lulusan SD akan tetapi beliau tidak menginginkan anaknya sepertinya. Didikan, motivasi, dukungan tak pernah beliau hentikan hingga saat ini kepada penulis.
3. Terima kasih kepada Prof. Dr. Tongat selaku Dekan Fakultas Hukum, jajaran Dekanat, dan Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum yang sudah menjadi wadah penulis untuk belajar.
4. Bapak Sofyan Arief S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing pertama yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dalam memberikan arahan serta solusi disetiap permasalahan dalam penulisan tugas akhir ini, semoga bapak, tetap dalam lindungan Allah SWT yang diberkahi segala nikmatnya.
5. Ibu Yohana Puspitasari Wardoyo S.H., M.H. selaku dosen pembimbing kedua yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dalam memberikan

arahan serta solusi disetiap permasalahan dalam penulisan tugas akhir ini, semoga bapak, tetap dalam lindungan Allah SWT yang diberkahi segala nikmatnya.

6. Terima kasih Kepada Organisasi penulis yakni Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah Supremasi Hukum yang telah menjadi bagian berproses bagi saya, tentunya IMM Supremasi Hukum merupakan wadah saya tumbuh dan belajar di Fakultas Hukum, bangga menjadi bagian dari keluarga IMM Supremasi Hukum.
7. Terima kasih kepada Anjar Nawan Yusky S.H., M.H., Ahmad Agus Mu'in S.H., Nico Sesar Aditya S.H., M.H., Bendi S.H., Mursalim S.H., Faqih Al-Akbar S.H., M.H., serta keluarga dari NERATJA Law Office yang saya anggap sebagai kakak asuh saya karena telah membimbing, mengajarkan, menasehati penulis dalam dunia Praktisi Hukum sebelum penulis lulus dari fakultas hukum, tentu sangat bangga menjadi orang yang pernah ditempa oleh kalian. Semoga Allah senantiasa memberkati keluarga kecil ini dengan nikmatnya.
8. Terima kasih kepada Yogi Syahputra Alaydrus, Daffa Meiliana Rifqi, Fadil Cakra Perdana, Vella Dya Ony, Lailatul Faizah, Haysim, Yunita, Yoga Teguh, Sulaiman, Sihu Abdillah, Akbar, Alif, Nabila Resida, Annisa, Yudhiarti Eka, Sulhton Faiz, Alvin Cho, Jesi Meiridha berkat kalianlah penulis bisa bertahan hingga sekarang. Karena dari kalian pula saya mengenal dunia perkuliahan yang sesungguhnya.


9. Terima kasih kepada keluarga KORBAN TRAGEDI KANJURUHAN yang telah menjadi bagian dari keluarga penulis , kalianlah yang mengajarkan saya menjadi manusia yang tak pernah lelah, pantang menyerah, dan sabar sesungguhnya. Semoga keluarga yang telah mendahului kita di tempatkan disisi Alla SWT serta keadilan yang sesungguhnya bisa terealisasikan. Panjang Umur Perjuangan.

10. Terima Kasih kepada Meidika Rizky, Dani Hilmi, Alan Pramudita, Fafa, Ade Kafa, Alharis, Sabil, Anggito, Sipak, Alfredo Ardana, Anwar, Faturrokim, Sigit, yang telah menjadi sahabat saya dari Pesantren hingga kini di dunia Perkuliahan. Kalianlah yang menenemasi penulis dari ketidaktahuan hingga saat ini.

11. Terima Kasih kepada KH. Ahmad Dahlan, Tan Malaka, Pramoedya Ananta Toer, Bertrand Russel, Immanuel kant, Thomas Hobbes, Mao Zedong, Niccolo Machiaveli, Hegel, Al-Farabi, Buya Hamka, Ibnu Rusyd karena berkat karya pemirikan tokoh-tokoh hebat tersebutlah penulis bisa mengasah pola pikir dan mengenal sesungguhnya yang disebut Dunia.

Semoga tulisan ini mampu memberikan manfaat bagi kita semua dan atas segala kekhilafan dan kesalahan yang saya lakukan saya memohon maaf sebesarnya.

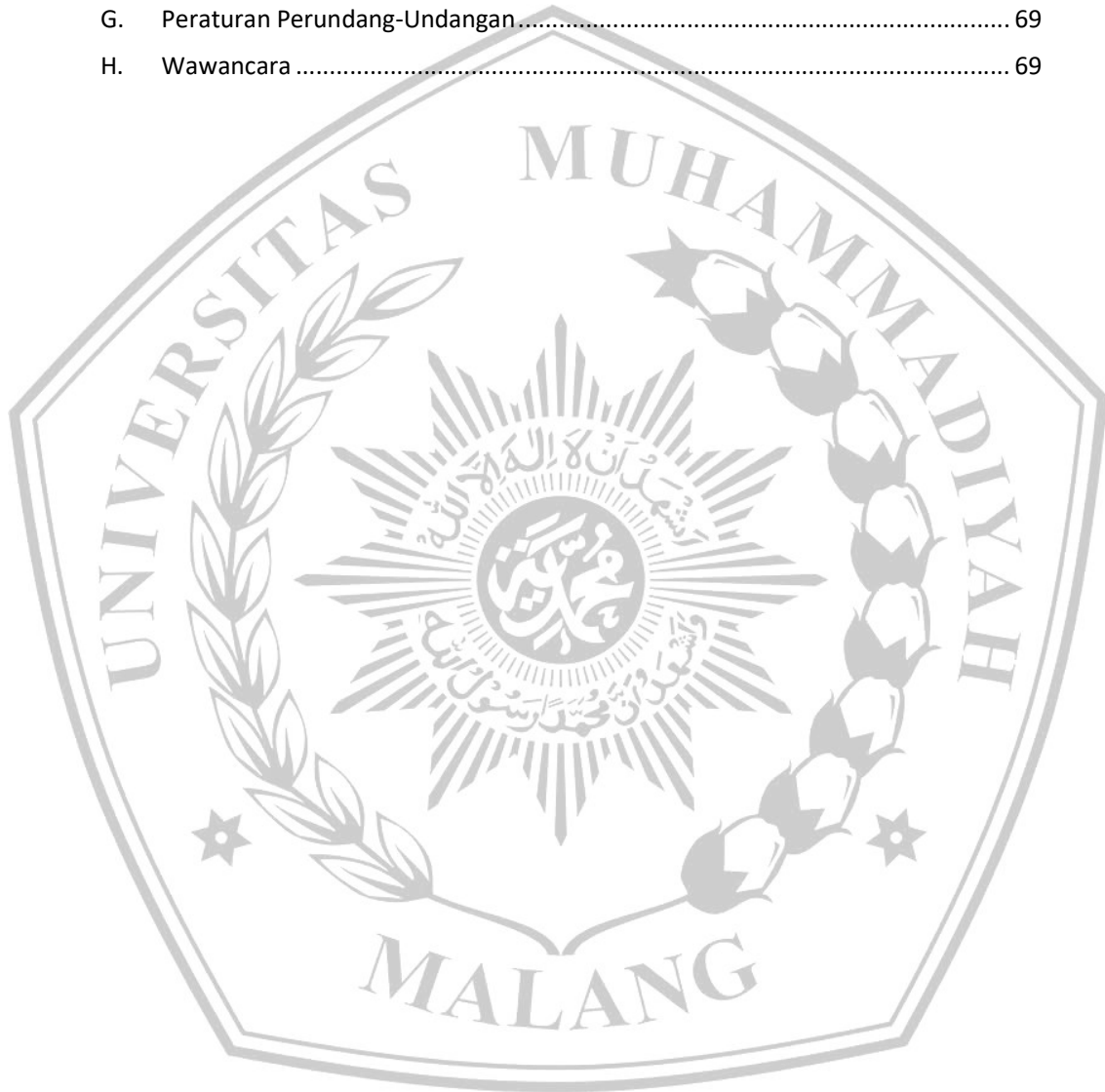
Malang, 26 November 2024  
Penulis

  
Muhammad Dwi Prasetyo

## DAFTAR ISI

<b>TUGAS AKHIR .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>xv</b>
A. Buku .....	xv
B. Jurnal.....	xv
C. Peraturan Perundang-Undangan.....	xvi
D. Wawancara .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kegunaan Penelitian .....	12
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Penulisan .....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>20</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Efektivitas Hukum .....	20
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	29
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Batu .....	42
B. Efektivitas Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Batu .....	48
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>65</b>

A. Kesimpulan.....	65
B. Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>68</b>
E. Buku .....	68
F. Jurnal.....	68
G. Peraturan Perundang-Undangan.....	69
H. Wawancara .....	69



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Tugas .....	70
Lampiran 2 Kartu Kendali Bimbingan Tugas Akhir.....	72
Lampiran 3 Surat Pernyataan Bebas Plagiasi .....	73
Lampiran 4 Surat Permohonan Izin Observasi.....	74
Lampiran 5 Bukti Contoh Kendala Sistem Hak Tanggungan Elektronik....	75



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Zainuddin Ali. 2016. *“Metode Penelitian Hukum”*, Sinar grafika, Jakarta,
- Huda, M. C. (2022). *“Metode Penelitian Hukum”* (Pendekatan Yuridis Sosiologis)
- Chalid Narbuko dan Abu Achmad. 2003. *Metodologi Penelitian*. Jakarta. Penerbit Bumi Aksara.
- PD Sugiyono, *Metode Pendekatan Bisnis*
- Sugiyono. 2013. *“Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif”, dan R&D*. Bandung. Penerbit Alfabeta.
- Sedarmayanti, *“Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja”*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2009),
- Satjipto Rahardjo.2009. *“Hukum Dan Perubahan Sosial”*. Yogyakarta. Genta Publishing.
- Jimly. A, Ali Safaat, *“Teori Hans Kelsen tentang Hukum”* Jakarta: Konpress, 2012.
- Anwar Bagenda, Riyanti, dkk . (2022). *“Pengantar Ilmu Hukum”*. Yayasan Penerbit Muhammad Zaini.
- Lili Rasjidi, Ira Rasjidi, 2001, *“Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum”*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Arba. *“Hukum Hak Tanggungan”* .(Jakarta: SinarGrafik )
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. 2006. *“Hak Tanggungan”*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.

### B. Jurnal

- Omiyani, Selva. “Digitalisasi Tandatanganan Elektronik pada Akta Notaris,” t.t.
- Susanto, Lilik Joko, dan M Husaini. 2017. *“PENGEMBANGAN PERANCANGAN JARINGAN LOCAL AREA NETWORK (LAN) DI RSIA ANUGRAH MEDICAL CENTRE METRO”* 7
- Dicky Eko Prasetio. 2021. *“Inventarisasi Putusan Peradilan Adat Sendi Sebagai Upaya Memperkuat Constitutional Culture Dalam Negara Hukum Pancasila,”* Jurnal Hukum Lex Generalis 2
- Dominikus Rato. 2021. *“Realisme Hukum: Peradilan Adat Dalam Perspektif Keadilan Sosial,”* Jurnal Kajian Pembaruan Hukum 1, no. 2

Raharjo Punto, 2014. “*Konsep Efektivitas*”, Jurnal yang Dipublikasikan,  
Universitas Negeri Yogyakarta

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

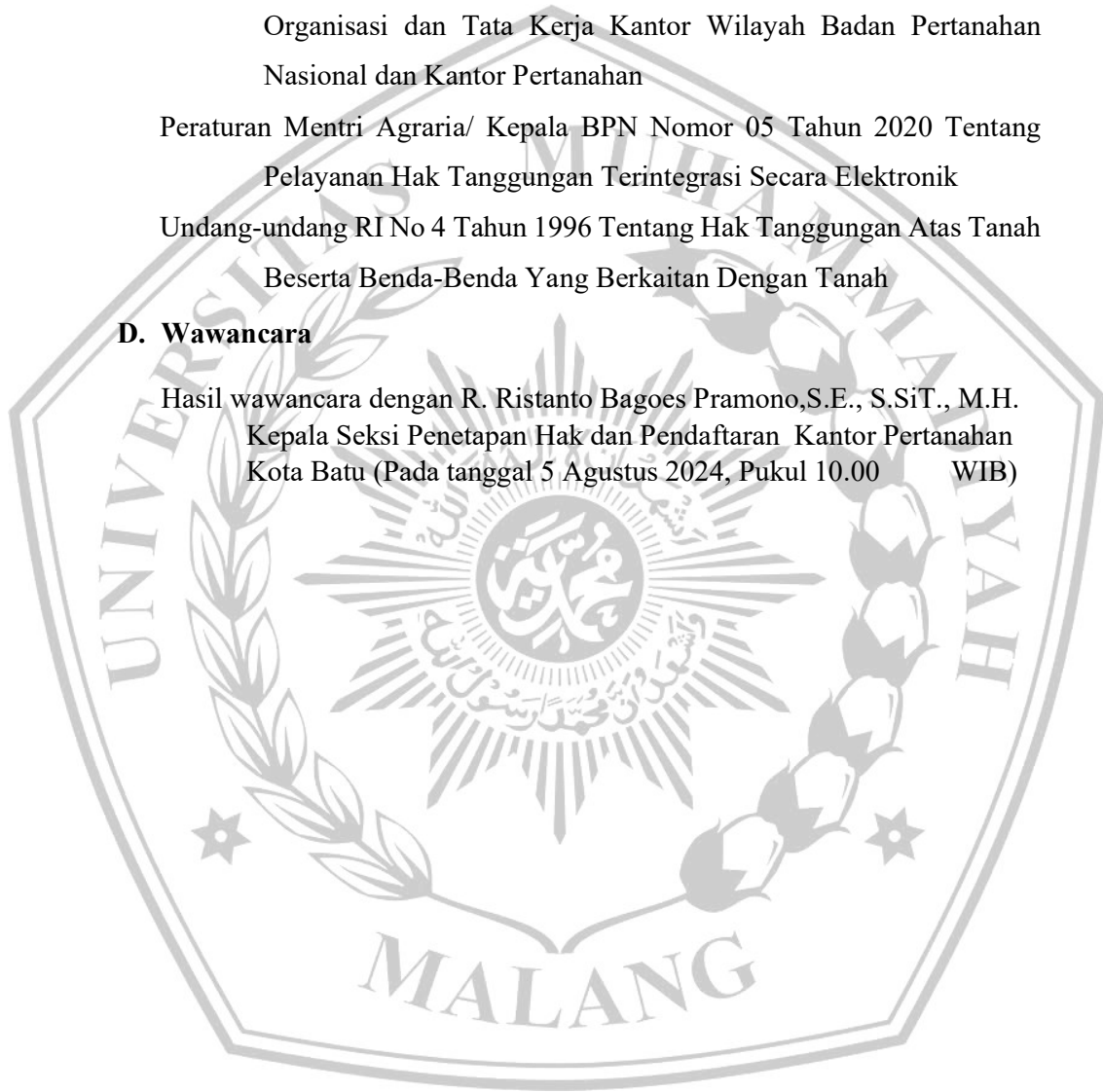
Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2020 Tentang  
Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 05 Tahun 2020 Tentang  
Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Undang-undang RI No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah  
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

### **D. Wawancara**

Hasil wawancara dengan R. Ristanto Bagoes Pramono, S.E., S.SiT., M.H.  
Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan  
Kota Batu (Pada tanggal 5 Agustus 2024, Pukul 10.00 WIB)





# SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

LOLOS  
PLAGIASI

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Muhammad Dwi Prasetyo

Nim : 202010110311010

Dengan Judul Skripsi :

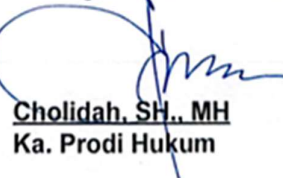
" EFEKTIVITAS HUKUM PENDAFTARAN SERTIPIKAT HAK  
TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL

(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Batu)"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS  
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan  
sebagaimana mestinya.

Malang, 25 November 2024



**Cholidah, SH., MH**  
Ka. Prodi Hukum