

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
PENDAFTARAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK  
DI KANTOR PPAT KABUPATEN DEMAK**

**(Studi kasus di Kantor PPAT Dian Ekaningsih)**

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada  
Program Studi Ilmu Hukum



Oleh

Nama : DWI WIRAWAN FAKHRIYANTO

NIM : 15.C1.0052

FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI  
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

SEMARANG

2022

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
PENDAFTARAN PERJANJIAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN  
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN DEMAK  
(Studi Kasus di Kantor PPAT Dian Ekaningsih)**

Diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada  
Program Studi Ilmu Hukum

Disusun Oleh

Nama : DWI WIRAWAN FAKHRIYANTO

NIM : 15.C1.0052

Semarang, 20 Desember 2021

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi

EMANUEL BOPUTRA, SH. MH.

NPP : 05811995173

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI  
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA  
SEMARANG

2022

## PENGESAHAN

### PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Dwi Wirawat Fakhriyanto



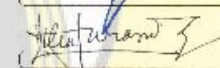
NIM : 15.C1.0052

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 8/7/2022

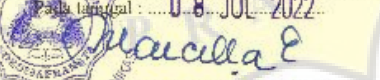
Dosen Penguji :

1. Emanuel Boputra, SH., MH
2. Igu Hartyo Purwanto, SH., MH
3. Rika Saraswati, SH., C.N., M.Hum., Ph.D

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan  
untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum  
pada tanggal : 08 JUL 2022



  
Marcella E. Sumanjuntak, S.H., C.N., M.Hum.  
Dean Fakultas Hukum dan Komunikasi  
Universitas Katolik Soegijapranata

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini, saya menyatakan bahwa dalam skripsi saya yang berjudul **PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN DEMAK (Studi Kasus di Kantor PPAT Dian Ekaningsih).**

Tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan dalam pengetahuan saya tidak ada karya yang pernah dituliskan atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di jadikan acuan dalam skripsi ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata terbukti bahwa skripsi ini sebagian atau seluruhnya merupakan hasil plagiasi, maka saya siap untuk menerima segala resiko termasuk pembatalan skripsi ini dan segala akibatnya berdasarkan peraturan yang berlaku.

Semarang, 21 Juli 2022



DWI WIRAWAN FAKHRIYANTO  
(15.C1.0052)

## HALAMAN PERNYATAAN KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dwi Wirawan Fakhriyanto  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum dan Komunikasi  
Jenis Karya : Tugas Akhir

Menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, Hak Bebas Royalti Noneksklusif atas karya ilmiah yang berjudul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor PPAT Kabupaten Demak ( Studi Kasus di Kantor PPAT Dian Ekaningsih )”. Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Katolik Soegijapranata Semarang berhak menyimpan, mengalihkan media, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir ini selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya.

Semarang . 28 Juli 2022

  
METERAI  
TEMPEL  
B14AJX902845591

Dwi Wirawan Fakhriyanto

## MOTTO

*“Kejujuran dan kerja keras yang dilandasi rasa iman kepada Allah adalah pangkal kesuksesan (Imam Ghozali)”*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KANTOR PPAT KABUPATEN DEMAK (Studi Kasus di Kantor PPAT Dian Ekaningsih)” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata.

Penulis tidak akan dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik tanpa adanya bantuan, bimbingan, serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Dr. Ferdinandus Hindiarto, S.Psi., M.Si., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang ;
2. Dr. Marcella E. Simanjutak, S.H., C.N., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;
3. Rika Saraswati, SH. CN., M. Hum, Ph.D., Selaku Dosen Wali, terimakasih atas bimbingannya selama penulis menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;
4. Emanuel Boputra S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing skripsi, terimakasih atas perhatian dan bimbingannya selama proses penulisan skripsi ini, sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan dengan baik;
5. Semua dosen dan tenaga kependidikan Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang atas ilmu dan serta pelayanan yang telah diberikan;
6. Keluarga tercinta, saudara dan rekan sejawat, terimakasih atas dukungan materil dan moril, serta doa yang tidak pernah putus diberikan kepada Penulis;

7. Semua pihak yang terlibat langsung dan tidak langsung dalam membantu penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis, oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penelitian selanjutnya maupun bagi objek yang penulis teliti.



Semarang, Juli 2021

Penulis

(Dwi Wirawan Fakhriyanto)



## ABSTRAK

Pembuatan hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan utang atau kredit wajib dibuatkannya APHT oleh PPAT, dan maksud dibuatkannya APHT ialah memberikan kepastian hukum dan hak atas perbuatan hukum bagi pihak kreditur dan pihak debitur. Perumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana Peranan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Demak? (2) Apa saja hambatan yang dihadapi PPAT dalam proses Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ?

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif, dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan menggabungkan bahan hukum primer dan sekunder.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran PPAT pada sistem pelayanan hak tanggungan elektronik ialah pembuatan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) serta mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan melalui sistem online pada Aplikasi Mitra Kerja. PPAT juga menyertakan beberapa dokumen yang harus diunggah ke dalam sistem hingga terbitnya Surat Pengantar Akta (SPA).

Kata Kunci : Hak Tanggungan Elektronik, PPAT,

## DAFTAR ISI

|   |           |
|---|-----------|
| HALAMAN SAMBUNG.....  | i         |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....  | i         |
| PENGESAHAN.....   | ii        |
| MOTTO .....   | v         |
| KATA PENGANTAR.....   | vi        |
| ABSTRAK.....  | viii      |
| DAFTAR ISI .....  | ix        |
| BAB I.....  | 11        |
| PENDAHULUAN.....  | 11        |
| A. Latar Belakang Penelitian.....   | 11        |
| B. Pembatasan Masalah.....  | 16        |
| C. Perumusan Masalah.....   | 16        |
| D. Tujuan Penelitian.....   | 17        |
| E. Manfaat Penelitian.....  | 17        |
| F. Metode Penelitian.....   | 18        |
| BAB II.....   | 26        |
| TINJAUAN PUSTAKA.....   | 26        |
| A. Tinjauan Tentang PPAT.....   | 26        |
| 1. Pengertian tentang PPAT.....   | 26        |
| 2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....   | 29        |
| B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan.....   | 32        |
| 1. Pengertian hak tanggungan.....   | 32        |
| 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....   | 34        |
| 3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....  | 36        |
| C. Tinjauan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik.....                   | 38        |
| BAB III.....  | 47        |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....  | 47        |
| <b>A. Hasil Penelitian.....</b>   | <b>47</b> |
| <b>1. Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Demak.....</b> | <b>47</b> |

|   |    |
|---|----|
| <b>B. Pembahasan</b> .....  | 71 |
| <b>B. Hambatan yang dihadapi PPAT dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kabupaten Demak.</b> ..... | 75 |
| BAB IV .....  | 81 |
| PENUTUP .....   | 81 |
| A. KESIMPULAN .....   | 81 |
| B. SARAN .....  | 82 |
| DAFTAR PUSTAKA .....  | 84 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN .....   | 86 |

