

**PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN**

**TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK PADA HAK MILIK ATAS**

**TANAH DI KABUPATEN SIKKA**



**Diajukan oleh :**

**ANTHONIA MARIA GADI DJOU**

**NPM : 210514218**

**Program Studi : Ilmu Hukum**

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan,  
Lingkungan Hidup Dan Hukum  
Adat**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN**

**TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK PADA HAK MILIK ATAS**

**TANAH DI KABUPATEN SIKKA**



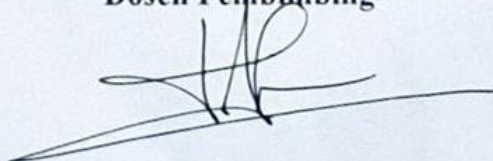
**Diajukan oleh :**  
**ANTHONIA MARIA GADI DJOU**

|                           |                                                                    |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>NPM</b>                | <b>: 210514218</b>                                                 |
| <b>Program Studi</b>      | <b>: Ilmu Hukum</b>                                                |
| <b>Program Kekhususan</b> | <b>: Hukum Pertanahan,<br/>Lingkungan Hidup Dan Hukum<br/>Adat</b> |

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing**

**Pada tanggal 18 Juni 2025**

**Dosen Pembimbing**



**Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENULISAN SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI  
SECARA ELEKTRONIK PADA HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN  
SIKKA**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

**Hari : Kamis**

**Tanggal : 24 Juli 2025**

**Tempat : Ruang Pendadaran 3 Lt. III**

**Susunan Tim Penguji :**

**Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum**

**Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum**

**Anggota : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum**

**Tanda Tangan**

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.**

## HALAMAN MOTTO

*Percobaan-percobaan yang kamu alami ialah perobaan-percobaan biasa, yang tidak melebihi kekuatan manusia. Sebab Allah setia dan karena itu Ia tidak akan membiarkan kamu dicobai melampaui kekuatanmu.*

(1 Korintus 10:13)

*Janganlah takut, sebab Aku menyertai engkau. Janganlah bimbang, sebab Aku ini Allahmu; Aku akan meneguhkan, bahkan menolong engkau; Aku akan memegang engkau dengan tangan kanan-Ku yang membawa kemenangan.*

(Yesaya 41:10)

*Apa saja yang kamu minta dan doakan, percayalah bahwa kamu telah menerimanya, maka hal itu akan diberikan kepadamu.*

(Markus 11:24)

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur Penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Pengasih karena berkat penyertaan dan bimbingannya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul “*PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK PADA HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN SIKKA*”. Skripsi ini ditulis untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penulisan skripsi ini tidak dipungkiri Penulis seringkali mengalami kesulitan dan hambatan-hambatan. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, belum tentu Skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Rektorat Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Dr. Th Anita Christiani, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Dekanat Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan ikhlas dan tulus hati membimbing serta membina Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto S.H., M.Hum., Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., dan Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

selaku Dosen Penguji yang telah membantu penulis dalam menyempurnakan skripsi ini dengan saran serta masukannya.

5. Kepada kedua orang tua Penulis, Papa Josef Alfonsius Gadi Djou (Alm.) dan Mama Theresia Maria Da Renya Sabeweo yang sangat saya cintai. Doa, kasih sayang, pengorbanan, segala dukungan mulai dari finansial hingga moril yang tidak pernah lenkang adalah kekuatan yang mengiringi perjalanan penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Kepada Bapa Laurentius Dominikus Gadi Djou dan Mama Sri Harjati, yang selalu mendukung dengan berbagai cara demi kelancaran perkuliahan penulis hingga sampai dititik ini.
7. Kepada kelima saudara Penulis, Kak Renno, Kak Tasya, Bosya, Abang Aldo, dan Vanya serta semua sepupu penulis atas dukungan dan motivasi serta kesediaan untuk direpotkan dalam perkuliahan hingga selesainya pengerjaan skripsi ini.
8. Kepada (Alm. Opa Herman Yosep Gadi Djou, Alm. Oma Maria Aloysia Parera, Alm. Opa Dominikus Sabeweo, dan Alm. Oma Anastasia Ara) keluarga besar Gadi Djou, dan keluarga besar Sabeweo.
9. Kepada Bapak Herman Adianto Oematan, S.SiT. sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, Ibu Florante Ray sebagai Kepala Sub Bagian Tata Usaha, Bapak Reinhard Sotarduga Purba sebagai Staf Ahli Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Hak yang sudah bersedia meluangkan waktu untuk menjalankan wawancara dan penelitian guna mendapatkan semua informasi yang Penulis butuhkan.

10. Kepada Bapak Gervatius Portasius Mude, S.H., M.Kn. dan Bapak Midas Sandry Lomi, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sikka yang sudah bersedia meluangkan waktu untuk menjalankan wawancara guna mendapatkan semua informasi yang Penulis butuhkan.
11. Seluruh Dosen, Staf Tata Usaha, Tenaga Pendidik, Staf Perpustakaan, Petugas Parkir, Petugas Keamanan dan Cleaning Servis yang berada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas semua ilmu semangat serta bantuan yang diberikan kepada Penulis.
12. Teman-teman Penulis selama berkuliah yaitu Maria Yustisia Wangga Da, Maria Eustefania Lapan Yane Ratu Tadjia, Maria Yosefa Esmeralda Dangku, Irene Gracelyn Mambrasar, Veronika Yuliani Keraf, Delvira Yovitha Tresia, Maria Febrianti Nena Mbulang, Puja Elika Fatem, Pithasari, Gregoria Lamanepa, Syafiqah Indradewa yang telah memberikan dukungan, inspirasi, candaan dan semangat yang membuat Penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini.
13. Kepada keluarga besar SMITTH FH UAJY dan KOMANTTA UAJY yang sudah menjadi teman, rumah, dan keluarga bagi Penulis selama menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
14. Kepada diri Penulis sendiri, Terimakasih ya sudah berjuang sampai sejauh ini dan tidak menyerah. Yakinlah bahwa semua usaha pasti membuahkan hasil.

Dari semua dukungan dan bantuan yang telah Penulis terima, Penulis tidak mampu membalasnya, hanya ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan doa semoga Tuhan Yesus membalas dan memberikan berkat yang melimpah bagi semua orang yang telah berjasa.

Penulis sadar bahwa penulisan Skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Untuk itu Penulis mohon maaf serta mengharapkan segala kritikan dan saran-saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan penulisan Skripsi ini, dengan senang hati Penulis menerimanya. Penulis berharap Skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkannya.

Yogyakarta, 16 Juni 2025

Penulis,

Anthonia Maria Gadi Djou

## ABSTRACT

*This thesis is entitled "Implementation of Electronically Integrated Electronic Mortgage in Sikka Regency." The integration of electronic systems in mortgage registration is a crucial step for the government to modernize and enhance the efficiency and transparency of land services. This digital transformation aims to streamline the process of encumbering land rights and improve legal certainty within the land administration system. This study was conducted to determine how the implementation of electronically integrated electronic mortgage is carried out in Sikka Regency and to assess its conformity with the prevailing regulations concerning the issuance of electronic documents in land registration activities. The conclusion of this study is that the implementation of Electronically Integrated Electronic Mortgage in Sikka Regency has been successfully carried out, encompassing its various stages from credit application by the debtor, document verification, creation of the mortgage deed, to electronic system registration and the issuance of Electronic Mortgage Certificates. This implementation largely conforms to regulatory provisions, operates effectively, and significantly contributes to increased efficiency, data accuracy, and transparency in land services within Sikka Regency.*

*Keywords: Mortgage, Ownership Rights, Electronic Integration*

## DAFTAR ISI

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>            | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>      | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>       | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN MOTTO .....</b>            | <b>iv</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>            | <b>v</b>    |
| <b>ABSTRACT .....</b>                 | <b>ix</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>               | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>              | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>             | <b>xiv</b>  |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>          | <b>xv</b>   |
| <b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....</b> | <b>xvi</b>  |
| <b>BAB I.....</b>                     | <b>1</b>    |
| <b>PENDAHULUAN .....</b>              | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang Masalah .....       | 1           |
| B. Rumusan Masalah .....              | 8           |
| C. Tujuan Penelitian.....             | 9           |
| D. Manfaat Penelitian.....            | 9           |
| E. Keaslian Penelitian .....          | 10          |
| F. Batasan Konsep .....               | 15          |
| G. Metode Penelitian.....             | 17          |
| 1. Jenis Penelitian.....              | 17          |
| 2. Sumber Data.....                   | 17          |
| 3. Cara Pengumpulan Data .....        | 18          |
| 4. Lokasi Penelitian .....            | 19          |
| 5. Populasi.....                      | 20          |
| 6. Sampel .....                       | 20          |
| 7. Responden.....                     | 20          |
| 8. Narasumber .....                   | 21          |
| 9. Analisis Data .....                | 21          |

|                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| H. SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI .....                                                                                  | 22        |
| <b>BAB II .....</b>                                                                                                     | <b>23</b> |
| <b>PEMBAHASAN.....</b>                                                                                                  | <b>23</b> |
| A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah.....                                                                           | 23        |
| 1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....                                                                                | 23        |
| 2. Subjek Hak Milik .....                                                                                               | 23        |
| 3. Pendaftaran Hak Milik.....                                                                                           | 24        |
| B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara Elektronik .....                                     | 24        |
| 1. Tujuan Pendaftaran Hak Tanggungan.....                                                                               | 24        |
| 2. Hubungan antara Pendaftaran Konvensional dan Pendaftaran dengan Sistem Elektronik .....                              | 25        |
| 3. Penyelenggara Pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara Elektronik .....                                        | 26        |
| C. Tinjauan tentang Hak Tanggungan.....                                                                                 | 27        |
| 1. Pengertian Hak Tanggungan .....                                                                                      | 27        |
| 2. Objek Hak Tanggungan .....                                                                                           | 27        |
| 3. Asas-asas Hak Tanggungan .....                                                                                       | 28        |
| 4. Subjek Hak Tanggungan.....                                                                                           | 30        |
| D. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....                                                              | 31        |
| 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....                                                                   | 31        |
| 2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ..                                                      | 32        |
| 3. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah .....                                              | 32        |
| E. Hasil Penelitian .....                                                                                               | 33        |
| 1. Kondisi Geografis Kabupaten Sikka .....                                                                              | 33        |
| 2. Kondisi Geografis Kecamatan Alok dan Kelurahan Kota Uneng.....                                                       | 37        |
| 3. Data Responden.....                                                                                                  | 38        |
| 4. Pelaksanaan Hak Tanggungan terintegrasi secara Elektronik di Atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Sikka Tahun 2024..... | 42        |
| 5. Hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara Elektronik di Kabupaten Sikka .....        | 62        |
| <b>BAB III.....</b>                                                                                                     | <b>68</b> |
| <b>PENUTUP .....</b>                                                                                                    | <b>68</b> |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| A. Kesimpulan .....         | 68        |
| B. Saran .....              | 69        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b> | <b>70</b> |
| <b>LAMPIRAN .....</b>       | <b>73</b> |

## DAFTAR TABEL

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1 Nama Ibu Kota Kecamatan dan Luas Wilayah Kabupaten Sikka Per Kecamatan..... | 34 |
| Tabel 2 Nama Responden.....                                                         | 38 |
| Tabel 3 Tingkat Usia Responden .....                                                | 39 |
| Tabel 4 Pendidikan Responden.....                                                   | 40 |
| Tabel 5 Pekerjaan Responden.....                                                    | 41 |

## **DAFTAR GAMBAR**

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Gambar 1 Peta Administrasi Kabupaten Sikka ..... | 36 |
|--------------------------------------------------|----|

## **DAFTAR LAMPIRAN**

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Lampiran 1 Dokumentasi Bersama Narasumber ..... | 73 |
| Lampiran 2 Dokumentasi Bersama Responden .....  | 74 |
| Lampiran 3 Formulir Kuesioner .....             | 74 |
| Lampiran 4 Surat Penelitian .....               | 74 |

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan plagiasi atau duplikasi dari hasil karya penulis lainnya, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 16 Juni 2025

Yang menyatakan

A handwritten signature in brown ink, appearing to read 'Ania', with a horizontal line underneath.

Anthonia Maria Gadi Djou