

TESIS

**PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK PERINGKAT KEDUA ATAS OBJEK
JAMINAN YANG TERJADI PERUBAHAN ADMINISTRATIF KELURAHANNYA
(STUDI KASUS DI KECAMATAN SELAT, KABUPATEN KAPUAS)**



Diajukan Oleh

**LISNA MARIATUN, S.Hut., S.H.
2320216320022**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
2025**

**PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK PERINGKAT KEDUA ATAS OBJEK
JAMINAN YANG TERJADI PERUBAHAN ADMINISTRATIF KELURAHANNYA
(STUDI KASUS DI KECAMATAN SELAT, KABUPATEN KAPUAS)**

Tesis
Untuk memperoleh gelar Magister
Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh

**LISNA MARIATUN, S.Hut., S.H.
2320216320022**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
2025**

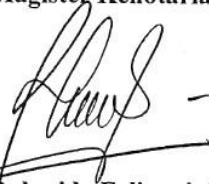
Tesis ini
Telah Diperiksa dan Disetujui
Pada Tanggal

PEMBIMBING



Prof. Dr.H.M. Hadin Muhjad, S.H.,M.Hum
NIP. 19600418 198603 1 002

Diketahui oleh
Koordinasi Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr.Hj.Rahmida Erliyani, S.H.,M.H.
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui Oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Lisna Mariatun, S.hut., S.H.

NIM : 2320216320022

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Peringkat Kedua
Atas Objek Jaminan Yang Terjadi Perubahan Administratif
Kelurahannya. (Studi Kasus di Kecamatan Selat, Kabupaten
Kapuas)

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiarisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademis di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 23 Juli 2025
Yang membuat pernyataan



Lisna Mariatun, S.hut., S.H.
NIM: 2320216320022



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

LISNA MARIATUN
2320216320022

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

19 %

Banjarmasin, 21 Juli 2025

Mengetahui,

A. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK PERINGKAT KEDUA ATAS OBJEK JAMINAN YANG TERJADI PERUBAHAN ADMINISTRATIF KELURAHANNYA (STUDI KASUS DI KECAMATAN SELAT, KABUPATEN KAPUAS)

Oleh:

Lisna Mariatun¹, Hadin Muhjad²

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan, harus melalui tahapan proses pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin, dan Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Penyelenggaraan pendaftaran hak Tanggungan semula dilakukan sepenuhnya oleh kantor Pertanahan, namun berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik diselenggarakan dengan menyertakan mitra kerja yang lain yaitu PPAT kreditor, dan tentunya harus didukung dengan data pertanahan yang valid, karena pendaftaran secafa mendasar berubah dari cara manual/ analog menjadi digital/ elektornik.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa bagaimana pendaftaran Hak Tanggungan elektronik peringkat kedua atas objek jaminan yang terjadi perubahan letak administratif kelurahan dengan pendaftaran Hak Tanggungan peringkat pertamanya, dan menganalisa bagaimana juga upaya kreditor dalam menjaga kedudukannya tetap sebagai kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama didasarkan pada UUHT, atas objek jaminan yang dilakukan pengkinian data perubahan letak administratif kelurahan.

Data pertanahan yang valid pada kantor pertanahan tentunya menjadi penentu dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara digital/ elektornik, sehingga dapat menjembatani hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan dapat kembali dibebani Hak Tanggungan kembali jika terjadi perubahan letak administratif kelurahannya, tanpa harus melakukan royas Hak tanggungan terlebih dahulu, sehingga pentingnya Kantor Pertanahan dapat menyediakan sarana pada system Pendaftaran HT.el yang dapat memfasilitasi bagaimana agar kegiatan Hak Tanggungan yang aktif pada system dapat berjalan secara parallel dengan kegiatan pengkinian perubahan letak objek tanah secara administeratif.

¹ NIM: 2320216320022

² Pembimbing

**PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK PERINGKAT KEDUA ATAS OBJEK
JAMINAN YANG TERJADI PERUBAHAN ADMINISTRATIF KELURAHANNYA
(STUDI KASUS DI KECAMATAN SELAT, KABUPATEN KAPUAS)**

ABSTRAK

Oleh:

Lisna Mariatun³, Hadin Muhjad⁴

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 97 halaman

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, elektronik, pengkinian letak admisnistratif.*

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana pendaftaran Hak Tanggungan elektronik Peringkat Kedua atas Objek Jaminan Yang Terjadi Perubahan Administratif Kelurahan dengan Studi Kasus di Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas. Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian dengan menginventarisasi dan menganalisa peraturan perundang-undangan. Sifat penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian preskriptif analitis, yaitu penelitian yang digunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan hukum yang ada dengan penelitian yang dilakukan melalui sudut pandang peneliti. Hasil Penelitian *Pertama*:

Pendaftaran hak tanggungan elektronik peringkat kedua atas objek jaminan yang terjadi perubahan letak administratif kelurahan dengan pendaftaran Hak Tanggungan peringkat pertamanya tidak dapat dilakukan, dikarenakan harus terlebih dahulu melakukan pengkinian perubahan letak objek jaminan secara administratifnya dari yang semula Selat Tengah menjadi Selat Barat. Secara aplikasi pada Sistem Kegiatan Komputerisasi Pertanahan, objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, terdaftar sebagai kegiatan Hak Tanggungan sampai kegiatan tersebut selesai dengan adanya Roya Hak Tanggungan, dan dengan demikian jika akan dilakukan kegiatan pengkinian perubahan letak objek jaminan secara administratif dari yang semula Selat Tengah menjadi Selat Barat, maka kegiatan Hak Tanggungan yang terdaftar pada system KKP harus ditutup terlebih dahulu. *Kedua*: Sebagai upaya Kreditur dalam menjaga kedudukannya tetap sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama didasarkan pada UUHT, atas objek jaminan yang dilakukan pengkinian data perubahan letak administratif kelurahan, Maka Kreditur akan membuat SKMHT berdasarkan Pasal 15 UUHT, dilanjutnyan dengan penghapusan Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan dasar Pasal 18 ayat (1) huruf b “dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan”, dan kemudian melakukan proses pengkinian data perubahan letak objek jaminan secara administratifnya yang semula Kelurahan Selat Tengah menjadi Kelurahan Barat, dan setelah data valid maka Kreditur akan membuat APHT untuk membebaskan kembali Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan SKMHT tersebut.

³ NIM: 2320216320022

⁴ Pembimbing

**ELECTRONIC REGISTRATION OF SECOND LEVEL MORTGAGE
RIGHT ON GUARANTEE OBJECT IN THE EVENT OF
ADMINISTRATIVE CHANGE OF THE URBAN VILLAGE
(CASE STUDY IN SUBDISTRICT SELAT, KAPUAS REGENCY)**

By:

Lisna Mariatun¹, Hadin Muhjad²
Master of Notary, Lambung Mangkurat Mangkurat, Banjarmasin

ABSTRACT

Keywords: Mortgage Right, Elektronik, Updating of Admisnistrative Location

The goals of this research are to analyze how the electric registration second level electronic mortgage right on guarantee object in the event of administrative change of the urban village for case study in Subdistrict Selat, Kapuas Regency. This is normative legal research, the characteristic of the research is prescriptive analytical. The results of the research are, firstly: the electric registration second level electronic mortgage right on guarantee object in the event of administrative change of the urban village location into first level registration of mortgage right, it cannot be carried out, because firstly updating of the change of administrative location of the guarantee object from originally Central Selat into West Selat must be performed. Based on the application in Land Computeriazation Activity System, guarantee object which has been borne with The First Level Mortgage Right, is registered as Mortgage Right activity until the said activity is finished with the realization of removing the mortgage regitration, thus, if the updating activity of the change of administrative location of guarantee object is performed from originally Central Selat Tengah into West Selat, so the mortgage right activity orignally registered at Land Office Computerization (KKP) system, must be firstly closed. *Secondly*, as creditor's effort in maintaining his position remain as creditor of holding the first level og mortgage right based on Mortgage Right Act, the creditor should make a Power of Attorney to Grant Mortgage Right (SKMHT) based on Article 15 of Mortgage Right Act, continued with penghapusan first level mortgage right with Article 18 paragraph (1) letter b "release of Mortgage Right by the Holder of Mortgage Right", and then to conduct updating process of data on the change of administrative location of guarantee object from original Kelurahan Central Selat into Kelurahan West Selata, and after the data is valid, the the kreditor will make APHT to burden again the first level of mortgage right based on the said Power of Attorney to Grant Mortgage Right (SKMHT).

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student Number: 2320216320022

² Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Dengan memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan anugerah, keajaiban dan karunia-Nya, serta shalawat dan salam kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sehingga penulisan tesis ini akhirnya dapat saya selesaikan dengan baik.

Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memenuhi gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Tesis ini diberi judul **PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK PERINGKAT KEDUA ATAS OBJEK JAMINAN YANG TERJADI PERUBAHAN ADMINISTRATIF KELURAHANNYA, (STUDI KASUS DI KECAMATAN SELAT, KABUPATEN KAPUAS).**

Dalam kesempatan ini saya juga mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan maupun dukungan dan pembelajaran selama saya menjalani perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Dengan selesainya penulisan tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Suami tercinta **Eka Syukur Widiatmaja, S.H., M.Kn** yang selama ini telah memberikan support dan dukungan serta doa, semangat, dan selalu memperhatikan penulis sehingga sampai pada akhirnya saya dapat menyelesaikan pendidikan di bangku perkuliahan.
2. Orang tersayang **H.M Saleh** yang juga selama ini telah memberikan nasehat dan doa, semangat, dan tidak lupa juga almarhumah ibu **Hj. Suhras** yang selalu menjadi inspirasi sehingga sampai pada akhirnya juga saya dapat menyelesaikan pendidikan di bangku perkuliahan ini.
3. Bapak **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
4. Bapak **Prof. Dr. H.M Hadin Muhjad, S.H., M.Hum** selaku Pembimbing selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan memotivasi saya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

5. Ibu **Dr. Hj. Noor Hafidah, S.H., M. Hum** yang juga menjadi Pembimbing selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang juga telah berkenan meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan memotivasi saya.
Momen-momen pembelajaran yang selalu beliau berikan di setiap sesi bimbingan adalah sesuatu yang selalu Penulis nantikan, dan tentunya menjadi pendorong bagi Penulis untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Bapak **Dr. Dadang Abdullah, S.H., M.H** yang juga menjadi Pembimbing selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang juga telah berkenan meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan memotivasi saya sehingga Penulis dapat segera menyelesaikan penulisan tesis ini
7. Ibu **Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.** selaku koordinator program studi Magister Kenotariatan yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Asisten Dosen maupun seluruh staf di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan di bidang hukum, terkhusus dibidang ilmu kenotariatan.
9. Seluruh Bapak dan Ibu staf karyawan Bagian Akademik, Bagian Kemahasiswaan, dan Bagian Umum yang telah membantu saya dalam penyelesaian administrasi di kampus selama perkuliahan hingga selesainya tesis ini.
10. Bapak dan Ibu staf di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang selalu melayani saya dengan ramah.
11. Terakhir, saya ingin menyapa dan mengucapkan terima kasih kepada seluruh teman-teman Angkatan 2023 Magister Kenotariatan yang juga sedang berjuang untuk menyelesaikan tesisnya, serta tidak lupa setiap nama yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terima kasih sebanyak-banyaknya untuk setiap doa yang mengalir dan untuk suka citanya atas keberhasilan saya menyelesaikan tesis ini, Alhamdulillah.

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan selama ini kepada saya mendapatkan imbalan yang berlipat ganda oleh Allah SWT. Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat sebagaimana mestinya bagi semua pihak.

Banjarmasin, 23 Juli 2025

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lisna Mariatun' with a stylized flourish at the end.

**LISNA MARIATUN, S.Hut., S.H.,
NIM. 2320216320022**

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iv
RINGKASAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Keaslian Penelitian.....	13
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	17
E. Tinjauan Pustaka.....	18
1. Kerangka Konseptual	18
2. Kerangka Teoritik.....	46
F. Metode Penelitian.....	49
1. Jenis Penelitian.....	49
2. Tipe Penelitian	50
3. Sifat Penelilitian.....	51
4. Pendekatan Penelitian	51
5. Jenis Bahan Hukum	54
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	56
7. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.....	58
G. Sistematika Penulisan	60

BAB II PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK PERINGKAT KEDUA
ATAS OBJEK JAMINAN YANG TERJADI PERUBAHAN LETAK
ADMINISTRATIF KELURAHAN DENGAN PENDAFTARAN HAK
TANGGUNGAN PERINGKAT PERTAMANYA

- A. Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan... 62
- B. Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik 72

BAB III UPAYA KREDITUR DALAM MENJAGA KEDUDUKANNYA TETAP
SEBAGAI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT
PERTAMA DIDASARKAN PADA UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN,
ATAS OBJEK JAMINAN YANG DILAKUKAN PENKINIAN DATA
PERUBAHAN LETAK ADMINISTRATIF DESA/KELURAHAN

- A. Kedudukan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama... 86
- B. Upaya Kreditur Dalam Menjaga Kedudukannya Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama Atas Objek Jaminan Yang Dilakukan Pengkinian Perubahan Letak Administratif Desa / Kelurahan 88

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan 96
- B. Saran 97

DAFTAR PUSTAKA