

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Pada era dimana perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang secara masif telah mempengaruhi kehidupan berbangsa dan bernegara, potensi berkembangnya layanan yang berbasis pada teknologi, informasi dan komunikasi di bidang administrasi pemerintahan khususnya layanan publik menjadi penting. Pemanfaatan teknologi, informasi dan komunikasi yang selanjutnya disebut dengan ICT di bidang layanan publik dapat meningkatkan transparansi, akuntabilitas, penyederhanaan birokrasi serta penyediaan ruang bagi masyarakat untuk berpartisipasi aktif dalam perumusan kebijakan pemerintah guna mewujudkan suatu tata kelola pemerintahan yang baik. Salah satu upaya mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik adalah dengan melakukan modernisasi layanan publik pada setiap lembaga pemerintahan. Modernisasi layanan publik dapat dilakukan melalui implementasi layanan berbasis ICT (e-Government) guna mengkomunikasikan informasi secara dua arah yakni pemerintah, masyarakat maupun dunia usaha.¹

Sejalan dengan hal tersebut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Kementerian ATR/BPN) sebagai lembaga pemerintahan dituntut untuk membangun sistem layanan publik yang terbuka dan yang mudah diakses oleh masyarakat khususnya dalam bidang layanan pertanahan. Modernisasi layanan pertanahan oleh Kementerian ATR/BPN guna menyesuaikan dengan perkembangan ICT, regulasi serta

¹Hardiyansyah, *Kualitas Pelayanan Publik*, Gava Media, Yogyakarta, 2011, hlm. 106.

kebutuhan masyarakat dalam rangka peningkatan kualitas layanan publik merupakan langkah maju. Layanan pertanahan yang terintegrasi secara elektronik, terdiri dari 1) Layanan Elektronik Hak Tanggungan (pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, perubahan nama kreditur, penghapusan hak tanggungan, perbaikan data); 2) Layanan Elektronik Informasi Pertanahan dan Zona Nilai Tanah (ZNT); 3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Pengecekan serta Modernisasi Layanan Permohonan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

Untuk mewujudkan tujuan dari program yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN tersebut diperlukan koordinasi yang baik kepada instansi-instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota, pihak-pihak perbankan yang meliputi pengurusan dan pendaftaran Hak Tanggungan, maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menjadi salah satu perpanjangan tangan Menteri ATR/BPN yang berwenang untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat dengan istilah PPAT merupakan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik khususnya akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan menurut bentuk dan isinya yang telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961 disebutkan dengan istilah pejabat, yang terdapat dalam Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat).”


Pengertian lain mengenai PPAT tersebut juga disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Dalam hal tugas dan fungsi PPAT yang telah diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan khususnya pada PP 24 1997, PPAT memiliki tugas pokok yaitu membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan tanah dalam hal melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Tugas-tugas tersebut juga ditindaklanjuti dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan PP 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada aturan ini PPAT memiliki tugas pokok sebagai berikut :

(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- 
- a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
 - e. Pembagian Hak Bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan;

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.² Untuk menunjang pelayanan publik yang terintergrasi elektronik sesuai dengan tujuan dari kementerian ATR/BPN PPAT perlu melakukan pembaharuan peran dan tugasnya dalam melaksanakan jabatannya selaku perpanjangan tangan BPN itu sendiri, khususnya dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara elektronik dan dapat didaftarkan langsung oleh PPAT yang terkait.

Hak Tanggungan diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Fungsi dari Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai yang

²Jimly Asshiddiqi, Independen dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni 2003, hal 31.

dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³

Sifat dari Hak Tanggungan, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu (*droit de suite*), memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan eksekusinya.⁴

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu:⁵

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Hak Tanggungan dapat mempunyai kekuatan hukum dan mendapat perlindungan hukum dengan syarat Hak Tanggungan harus di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional, dengan melalui tahapan pembuatan Akta Pemberian Hak

³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, PTKencana Prenada Media Jakarta, 2005, hlm. 13.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 402

⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm. 52.

Tanggung (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing, setelah itu PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan, setelah proses tersebut dilakukan Pihak BPN akan mengeluarkan sertifikat Hak Tanggungan.

Pendaftaran Hak Tanggungan didalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terdapat didalam Pasal 13 yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat 3 adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang di perlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 4.

Sejalan dengan perubahan yang telah dilakukan untuk melaksanakan pelayanan publik secara efektif dan efisien, maka ditetapkan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 (PERMEN) sebagaimana telah diubah dengan

Permen Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Mengenai pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT saat berdasarkan Permen HT-el tersebut tidak lagi dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota melainkan PPAT dapat mendaftarkan HT tersebut di Kantor PPAT dengan adanya koordinasi dengan pihak-pihak perbankan yang terkait.

Pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Tahap pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT, berdasarkan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut dengan UUHT, dan yang kedua dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 13 UUHT.

Dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, hak tanggungan belum lahir, melainkan hak tanggungan baru lahir pada saat selesainya seluruh proses pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan dengan cara PPAT menyampaikan APHT dan kelengkapan persyaratan guna pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

UUHT mengatur bahwa penyampaian APHT dan warkah wajib dilakukan dengan cara yang paling baik dan paling aman untuk tercatatnya hak tanggungan secepat mungkin sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dengan penyampaian akta dan warkah yang dilakukan secara

langsung, maka baik PPAT maupun kantor pertanahan memiliki bukti yang asli bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum berupa pembebanan terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu.

Hak tanggungan elektronik telah berlaku nasional per tanggal 8 Juli 2020 dan dengan demikian pelayanan hak tanggungan konvensional sudah tidak bisa dilakukan lagi. Dengan demikian, khusus akta PPAT berupa APHT, penyampaianya hanya dapat dilakukan secara elektronik dan dengan demikian asli lembar kedua APHT disimpan di kantor PPAT sebagai warkah. Sehingga khusus dalam kaitannya dengan hak tanggungan, baik itu pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak tanggungan, hingga roya, kantor pertanahan dewasa ini hanya menyimpan akta dan warkah dalam bentuk dokumen elektronik (softcopy). Dalam hal ini PPAT menyimpan seluruh asli APHT dan dengan demikian bertanggungjawab untuk memeliharanya.

Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el membatasi peran PPAT hingga sebagai pengirim dokumen. Hal ini berbeda dengan ketentuan dalam UUHT yang memberikan tugas penuh bagi PPAT dimulai dari pemberian hak tanggungan hingga lahirnya hak tanggungan dengan menyelesaikan seluruh proses pendaftaran hak tanggungan. Dalam proses pembebanan hak tanggungan sebelum berlakunya hak tanggungan elektronik, PPAT bertugas untuk membuat APHT guna memenuhi tahap pemberian hak tanggungan, kemudian PPAT juga diberi kewajiban untuk mendaftarkan hak tanggungan kepada kantor pertanahan, yang pada praktiknya dalam proses pendaftaran hak tanggungan disamping menyampaikan dokumen persyaratan

pendaftaran hak tanggungan, PPAT melalui petugasnya juga membayar PNBP sesuai yang tertera dalam SPS agar dokumen tersebut dapat diproses oleh pihak kantor pertanahan hingga kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan dan menyerahkan sertipikat hak tanggungan tersebut kepada petugas PPAT untuk kemudian diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Hal berbeda diatur dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el, yang melalui ketentuan Pasal 9 ayat (1) mengatur bahwa permohonan pelayanan hak tanggungan elektronik diajukan oleh kreditor. Lebih lanjut Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el mengatur bahwa dokumen kelengkapan persyaratan dalam rangka pendaftaran hak tanggungan disampaikan oleh PPAT, sehingga dalam pelaksanaan layanan hak tanggungan elektronik, PPAT hanya bertugas untuk membuat APHT dan melengkapi dokumen kelengkapan persyaratan ke dalam sistem hak tanggungan elektronik, sedangkan proses pendaftaran hak tanggungan hingga terbitnya sertipikat hak tanggungan dilakukan oleh kreditor.

Dalam pelaksanaan HT elektronik tersebut, PPAT dituntut untuk lebih aktif, karena tujuan dari pelaksanaan HT elektronik tersebut adalah keefektifan dan keefesienan waktu sangat diutamakan dalam memberikan pelayanan publik yang berkualitas. Terdapat perbandingan pelaksanaan pendafatarn HT Elektronik dengan HT sebelumnya, berdasarkan Pasal 9 sampai dengan Pasal 22 peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020, sebagai berikut:

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian;
2. Akta pemberian hak tanggungan disampaikan secara elektronik oleh PPAT melalui akun mitra kerja BPN, setelah berkas diupload maka, PPAT akan mencetak surat pengantar Akta untuk kreditur/pemohon;
3. Kreditur/Bank melakukan pendaftaran melalui aplikasi HT-el dengan melakukan pembuatan berkas hak tanggungan online;
4. Kreditur/Bank mengupload berkas seperti identitas kreditur dan debitor, nomor akta Hak Tanggungan, scan surat pengantar akta, scan perjanjian kredit, scan sertifikat hak tanggungan ke sistem;
5. Kreditur/Bank akan mendapatkan surat perintah setor dan mencetaknya, kemudian membayarkan ke penerimaan negara bukan pajak, kemudian Bank akan mendapatkan nomor transaksi penerimaan negara;
6. Setelah semua proses dan berkas di lengkapi maka BPN akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan secara Elektronik dan di cetak oleh Kreditur/Bank dengan menempelkan stiker HT pada sertifikat.

Dalam suatu sistem layanan berbasis online, semua kegiatan HT-el diimplementasikan mulai dari validasi dan verifikasi data pengguna layanan dan proses pendaftaran sampai penerbitan Sertipikat HT-el berbasis online. Hal ini meniadakan interaksi langsung antara pengguna dan pelaksana layanan Hak Tanggungan. Keberhasilan sebuah organisasi dalam menyelenggarakan suatu

layanan sangat bergantung dengan seberapa baik persepsi pengguna layanan yang akan mencerminkan tingkat kepuasan pengguna dan profitabilitas organisasi.⁶

Diberlakukannya Hak Tanggungan yang berbasis elektronik ini memiliki maksud dan tujuan yang sangat baik, yaitu dapat meefektifkan dan mengefisiensi dalam hal pekerjaan baik dari pihak PPAT, BPN dan dapat memberikan dampak baik di dunia usaha khususnya bagi pihak perbankan. Hanya saja, sejak dilakukannya HT-el ini di Indonesia, khususnya di Kabupaten Padang Pariaman, dimana telah diberlakukan secara menyeluruh sejak bulan Juni 2020 bagi seluruh PPAT di Kabupaten Padang Pariaman untuk mendaftarkan Hak Tanggungan melalui media online, yaitu <https://mitra.atrbpn.go.id/>.

Aplikasi mitra BPN tersebut dapat diakses bagi PPAT yang telah terdaftar dan telah memiliki *username* dan *password* yang diberikan oleh pihak BPN, yang nantinya dapat disesuaikan kembali oleh PPAT yang bersangkutan. Dalam Pelaksanaan HT-el ini terdapat perbedaan pelaksanaannya dengan HT konvensional sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut dengan UUHT. Perbedaan tersebut hanya terletak pada tata cara pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan sertifikat Hak Tanggungan.

Sejak diberlakukannya sistem pendaftaran Hak Tanggungan yang berbasis elektronik ini, belum seutuhnya efektif dan efisien, dengan kata lain masih terdapatnya permasalahan-permasalahan yang harus dibenahi, khususnya di Kabupaten Padang Pariaman. Tanah-tanah di Kabupaten Padang Pariaman ini

⁶ Perdhana, dkk 2017, *Perbandingan Instrumen Kuantitatif Untuk Mengukur Kualitas Layanan*, Jurnal Studi Manajemen dan Organisasi, Vol. 14, 2017, hlm. 32.

belum semuanya tervalidasi di sistem BPN Padang Pariaman, dan juga belum semua bidang tanahnya terdapat di sistem BPN, yang mana harus dilakukannya *plotting* (penyesuaian titik kordinat) terlebih dahulu, untuk menentukan letak dan lokasi tanah agar terdaftar di sistem BPN bidang tanah tersebut. Seharusnya hal ini menjadi tanggung jawab pihak BPN, sebelum proses berbasis online ini terlaksana, namun kenyataannya hal-hal seperti ini menjadi tanggung jawab pemilik tanah atau pelaksanaannya yang dikuasakan kepada pihak PPAT.

Setelah penetapan penyesuaian titik kordinat selesai, permasalahan yang terjadi tidak hanya sampai disana, pemilik tanah atau kuasanya harus melakukan validasi kembali di BPN, untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis bidang tanah tersebut antara yang ada di sertipikat dengan yang ada di sistem BPN yang berbasis online tersebut. Nah, dalam proses ini permasalahan yang sering terjadi di BPN Padang Pariaman, dimana banyak terdapat kesalahan pengetikan data fisik dan data yuridis anantara yang tertulis di sertipikat dengan yang tertera di sistem online BPN. Maka, hal itu harus dilakukannya perubahan dengan dicarinya kembali buku tanah oleh petugas BPN, dan proses ini biasanya memerlukan waktu yang cukup lama.

Ditinjau dari Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, tujuan dilakukannya Hak Tanggungan Elektronik adalah untuk keefektifan dan keefisienan serta memangkas birokrasi, agar pendaftaran HT tersebut tidak memerlukan waktu yang lama. Berdasarkan peraturan tersebut di atas, yang terdapat dalam Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) kreditor dan PPAT memiliki peran yang aktif dalam hal pendafatran HT-el tersebut. Setelah dilakukannya

pengecekan sertipikat, PPAT bertugas untuk membuat APHT sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh pihak Debitur dan Kreditur, dan menandatangani APHT tersebut.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (2) tersebut, PPAT bertanggung jawab untuk mendaftarkan HT melalui sistem online Mitra BPN, sesuai format yang terdapat di sistem tersebut, dengan menginput hasil scan data-data debitur, kreditur, saksi-saksi PPAT, sertipikat, APHT, SKMHT, PBB dan kelengkapan lainnya. Setelah selesai, selanjutnya pihak kreditur, khususnya pihak bank, mendaftarkan HT tersebut, hingga terbitlah Surat Perintah Setor yang harus dibayarkan untuk dapat diproses HT oleh petugas BPN yang berwenang memeriksa HT tersebut.

Permasalahan yang terjadi ketika HT telah didaftarkan adalah saat terjadinya kesalahan atau adanya kekurangan dari kelengkapan pendaftaran HT, maka proses itu dihentikan sementara, namun tidak terdapatnya pemberitahuan (notifikasi) atas perubahan yang harus dilakukan di sistem online HT tersebut. Sedangkan, perbaikan hanya diberikan waktu 5 hari termasuk hari libur, jika tidak diperbaiki dalam waktu 5 hari maka sistem akan menolak berkas pendaftaran tersebut secara otomatis, maka diharuskannya untuk dilakukan pendaftaran HT kembali. Hal ini yang menjadi salah satu penghambat dari proses Hak Tanggungan berbasis elektronik tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka thesis ini penulis beri judul:

Pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Padang Pariaman.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Padang Pariaman?
2. Apakah kendala dalam pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Padang Pariaman serta bagaimana mengatasi kendala tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisa pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Padang Pariaman.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa kendala dalam pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Padang Pariaman serta bagaimana mengatasi kendala tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan memberikan sebuah pandangan terhadap pelaksanaan ketentuan Hak Tanggungan secara elektronik melalui PPAT di Kabupaten Padang Pariaman.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan dan sumbangan pengetahuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai pelaksanaan ketentuan Hak Tanggungan secara elektronik

melalui PPAT di Kabupaten Padang Pariaman yang baik dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga dapat memberikan manfaat baik untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, pihak perbankan dan Badan Pertanahan Nasional khususnya di Kabupaten Padang Pariaman.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana “pelaksanaan ketentuan Hak Tanggungan secara elektronik melalui PPAT di Kabupaten Padang Pariaman.” Sehingga penelitian ini merupakan satu-satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan. Namun, terdapat sejumlah penelitian seputar peran dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan HT elektronik atau penelitian lain yang berhubungan dengan Hak Tanggungan yang terintegrasi elektronik, baik dalam kajian yuridis normatif maupun dalam kajian yuridis empiris. Sepengetahuan peneliti belum dijumpai penelitian yang mengurai mengenai pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui PPAT di Kabupaten Padang Pariaman tersebut. Diantara penelitian itu adalah:

UNTUK

KEDJADJAN

BANGSA

1. Baswindro (2020), *Analisis Yuridis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Thesis, Magsiter Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan. Substansi dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana mekanisme pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik berdasarkan Permen No.9/2019?
- b. Bagaimana kendala pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik ?

2. Nadia Imanda (2020), *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Thesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga. Substansi dengan rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Kapan lahirnya Hak Tanggungan yang didaftarkan melalui Sistem Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik (Sistem HT-el)?
- b. Bagaimana perbandingannya dengan Undang-Undang Hak Tanggungan?

Dari penelitian yang telah ada sebelumnya seperti penulis paparkan di atas, yang menjadi pembeda penulisan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah meninjau lebih lanjut keefektifan dan keefisienan pelaksanaan pendaftaran HT-el ini terhadap instansi-instansi terkait seperti BPN di Kabupaten Padang Pariaman, PPAT, dan Pihak Bank sebagai Kreditur. Ketiga instansi tersebut berdasarkan Permen 5 Tahun 2020 memiliki peran yang aktif dalam

melaksanakan pendaftaran HT-el tersebut, sehingga harus adanya koordinasi yang baik antara ketiga pihak tersebut agar tujuan dari HT-el ini dapat tercapai sebagaimana mestinya.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, dimana tujuan sistem hukum mensyaratkan terpenuhinya 3 (tiga) unsur yang selalu menjadi tumpuan hukum, yakni keadilan (*gerechtigheit*), kepastian (*rechtsicherheit*) dan kemanfaatan (*zweckmassigkeit*).⁷ Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁸ Menurut Kelsen yang dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, menyatakan bahwa:

Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.

⁷ Sudikno Mertokusumo, 1990, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 15.

⁸ Lihat pada Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59

Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum.¹⁰

Menurut Utrecht yang dikutip oleh Riduan Syahrani, memberikan pendapat mengenai kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu :

Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹¹

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, hlm.158.

¹⁰ Lihat pada Christine, S.T Kansil, dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hlm. 385.

¹¹ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹²

Hukum pertanahan Indonesia menginginkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik. Kebutuhan masyarakat akan suatu peraturan kepastian hukum terhadap tanah, sehingga setiap pemilik dapat terjamin haknya dalam mempertahankan hak miliknya dari gangguan luar.¹³

Sejalan dengan itu menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dinyatakan bahwa :

Pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat".

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian yang "kuat" sertifikat hak atas tanah ini dikatakan oleh Maria SW Sumardjono, kuat artinya harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di

¹² Lihat pada Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Edisi Kedua, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 95

¹³ Lihat pada Wirjono Prodjodikoro, 1980, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, Jakarta, PT. Intermasa, hlm 2.

pengadilan dengan alat bukti yang lain.¹⁴ Kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah melalui sistem publikasi negatif yang dianut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dalam kenyataan sosiologis ternyata belum dapat dilaksanakan. Dalam sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran.

Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan. Begitupun dengan penyediaan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta bagi terselenggaranya tertib administrasi yang dilakukan oleh BPN, masih terdapat berbagai kendala, sehingga belum dapat berlaku secara efektif.

b. Teori Kewenangan

¹⁴ Maria SW, Soemardjono, 2001 *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, hlm. 50.

Teori Kewenangan sebagai dasar atau landasan teoritik pada penelitian tesis ini, karena kewenangan Pengadilan Negeri dalam memutus sebuah perkara tidak terlepas dari teori kewenangan yang di dalamnya memuat ajaran tentang jenis dan sumber kewenangan. Jenis kewenangan meliputi kewenangan terikat dan kewenangan bebas. Sedangkan sumber-sumber kewenangan, antara lain: atribusi, delegasi dan mandat.

Dalam konsep Hukum Tata Negara, kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai “*rechtsmacht*” (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (*Authority*, *gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif. Sedangkan wewenang (*competence*, *bevoegdheid*) hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu dari kewenangan. Kewenangan dalam bidang kekuasaan kehakiman atau kekuasaan mengadili lazim disebut kompetensi atau yurisdiksi.

Di Belanda konsep *bevoegdheid* dipergunakan baik dalam lapangan hukum publik, oleh karena itu *bevoegdheid* tidak memiliki watak hukum. Sedangkan di Indonesia, konsep wewenang selalu dimaknai sebagai konsep hukum publik, sebab wewenang selalu dikaitkan dengan penggunaan kekuasaan. Sesuai dengan pendapat di atas, Prajudi Atmosudirdjo menyatakan:

“Wewenang merupakan kekuasaan untuk melakukan semua tindakan di dalam lapangan hukum publik, sedangkan kekuasaan untuk melakukan tindakan dalam lapangan hukum privat disebut hak.”

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu : pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh dimaksudkan, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum; komponen dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas; dan komponen konformitas hukum menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standart yang jelas (untuk wewenang umum), dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Setiap penggunaan wewenang harus memiliki dasar legalitas di dalam hukum positif untuk mencegah terjadinya perbuatan sewenang-wenang. Penggunaan wewenang pemerintahan selalu dalam batas-batas yang ditetapkan sekurang-kurangnya oleh hukum positif. Dalam kaitannya dengan konsep negara hukum, penggunaan Kewenangan tersebut dibatasi atau selalu tunduk pada hukum yang tertulis maupun tidak tertulis,¹² yang selanjutnya untuk hukum tidak tertulis di dalam hukum pemerintahan di Indonesia disebut dengan “asas-asas umum pemerintahan yang baik” hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman, yang berbunyi :

“Negara hukum adalah Negara yang dalam segala aspek kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan harus berdasarkan hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang bertujuan untuk meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera, berkeadilan dan bertanggung jawab”.

Seperti di kemukakan di atas, bahwa dalam hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legislatif dan yudisial adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan. Kekuasaan merupakan suatu kemampuan individu atau kelompok untuk melaksanakan kemauannya meskipun menghadapi pihak lain yang menentangnya.

Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administrative. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang. Wewenang (Authority) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. Wewenang dapat juga didefinisikan sebagai kekuasaan membuat Keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain, fungsi yang boleh tidak dilaksanakan.

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan Keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi:

- a. Kewenangan yang bersifat atributif (orisinil), yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan (atributie : toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan). Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. Dengan kata lain wewenang yang Kewenangan , atributif ini di tunjukan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi/ undangundang dasar atau peraturan perundang-undangan.
- b. Kewenangan yang bersifat non atributif (non orisinil) yaitu kewenangan yang diperoleh karena pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat insidental dan berakhir jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam politik hukum, pelimpahan wewenang dibedakan menjadi dua macam yaitu mandat dan delegasi. Dalam pelimpahan wewenang secara mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya (mandaat : *eenbestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*), mandat yang beralih hanya sebagian wewenang, pertanggungjawaban tetap pada 23 mandans. Hal

ini dijelaskan Ridwan HR : “....sementara pada mandat, penerima mandat, mandataris bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (mandans) tanggung jawab akhir Keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans”.

Pelimpahan wewenang secara delegasi, adalah pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain (delegatie : overdrach van een bevoegheid van het ene bestuurorgaan aan een ander) yang beralih adalah seluruh wewenang dari delegans, maka yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah delegataris¹⁷. Syarat-syarat delegasi menurut Hadjon adalah :

- a. Delegasi harus definitif dan pemberian delegasi (delegans) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.

Atribusi, delegasi dan mandat adalah bentuk kewenangan organ (institusi) pemerintah yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya. Tanpa Kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu Keputusan yuridis yang benar.

2. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.¹⁵

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan Perundang-undangan tertentu dan berisikan definisi-definisi dari variabel judul yang akan dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berdasarkan pengertian dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri.¹⁶

Pelaksanaan adalah suatu tindakan yang telah di lakukan untuk merealisasikan rencana yang telah di susun secara sistematis.¹⁷

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Edisi I Cetakan 7*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, hlm. 7.

¹⁶ H. Salim, HS., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hal. 85

¹⁷ Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 70.

Pelaksanaan dapat juga diartikan sebagai kegiatan penerapan atau implementasi atas apa yang telah di rencanakan.

Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, Pendaftaran Pak Tanggungan secara elektronik dapat juga dikatakan sebagai serangkaian proses pendaftaran hak tanggungan menggunakan sistem elektronik, didalam Peraturan menteri hal ini di sebut sebagai pelayanan dibidang pendaftaran hak tanggungan. Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yang selanjutnya disebut sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.¹⁸

G. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.¹⁹

Peneliti dalam melakukan penelitian ini menggunakan suatu metode-metode tertentu untuk dapat membahas dan memecahkan permasalahan yang menjadi tujuan penelitian ini, agar dapat mencapai

¹⁸Pasal 1 ayat 6, Peraturan Menteri No 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga, Universitas Indonesia, UI-Press, Jakarta 2010 hlm. 42.

tujuan tersebut maka peneliti menggunakan rangkaian-rangkaian cara metode penelitian yang sistematis adapun hal tersebut yaitu:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang hendak dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis empiris²⁰ yuridis empiris atau sosiologis empiris hukum sebagai *law in action*, dideskripsikan sebagai gejala sosial yang empiris. Dengan demikian hukum tidak sekedar diberikan arti sebagai jalinan nilai-nilai, keputusan pejabat, jalinan kaidah dan norma, hukum positif tertulis, tetapi juga dapat diberikan makna sebagai sistem ajaran tentang kenyataan, perilaku yang teratur dan ajeg, atau hukum dalam arti petugas.

Dengan pendekatan hukum sosiologi empiris, peneliti akan mengkaji, membahas atau meneliti pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, peneliti akan secara langsung mengamati keadaan dilapangan secara survei.

Penelitian ini bersifat deskripsi analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan serta menjelaskan suatu keadaan yang diperoleh melalui penelitian di lapangan dan kemudian dianalisis lebih dalam menggunakan

²⁰ Ediwarman, *Monograf Metode Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis, dan Disertasi*, PT Sofmedia, Medan 2015, hlm. 16.

teori-teori yang relevan, dalam hal ini berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

2. Lokasi dan pemilihan sampel penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Padang Pariaman, peneliti memilih lokasi ini dikarenakan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, PPAT dan pihak perbankan telah menerapkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Penentuan populasi dan sampel tepat sangat penting artinya dalam suatu penelitian. Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.²¹ Teknik penentuan sampel pada penelitian ini adalah teknik *nonprobabilitas* dengan teknik *purposive sampling*. Dalam *purposive sampling*, pemilihan kelompok subyek atau ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.²²

Didalam penelitian ini maka yang akan dijadikan sampel yaitu:

- a. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Padang

²¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 118.

²² Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 97.

c. Pihak Perbankan

d. masyarakat yang berkaitan dengan Hak Tanggungan elektronik

3 . Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah:

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan melalui wawancara dengan responden yaitu, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Padang Pariaman, dan Pihak Perbankan.
- b. Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan-bahan hukum seperti:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, Undang-undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996, Peraturan Menteri No 5 Tahun 2020 tentang pendaftaran Hak Tanggungan elektronik, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - 2) Bahan Hukum sekunder yaitu berupa buku-buku literatur dan teori para ahli yang berkaitan dengan penelitian.
 - 3) Bahan hukum tersier yaitu berupa kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpul data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini yaitu dengan wawancara melakukan tanya jawab langsung kepada siapa yang di jadikan responden.

1. Pengolahan Data

Dalam Proposal tesis ini pengolahan data yang diperoleh setelah penelitian dilakukan dengan cara *editing* dan *coding*. *Editing* merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data yang diharapkan untuk dapat meningkatkan mutu kehandalan (*reliabilitas*) data yang hendak dianalisis. Setelah tahap *editing* telah selesai berikutnya dilakukan *coding* yaitu proses untuk mengklafikasikan jawaban-jawaban para responden menurut kriteria atau macam yang ditetapkan

2. Analisis Data

Data yang sudah dikumpulkan, kemudian diklasifikasikan data yang relefan dengan objek penelitian. Setelah itu dilakukan analisis terhadap data. Analisis data yang dilakukan adalah analisis kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah diperoleh dan disusun sistematis, kemudian ditarik

kesimpulan. Dan kesimpulan yang diambil dengan menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu dengan cara berpikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.

