

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam era perdagangan bebas dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, masalah daya saing dan keunggulan saing merupakan isu kunci dan sekaligus tantangan yang berat. Banyak hal yang dilakukan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya yang semakin hari semakin meningkat. Namun adakalanya penghasilan yang diperoleh dari bekerja masih kurang dan tidak dapat menutupi kebutuhan akan sejumlah uang terutama di saat – saat mendesak atau tidak terduga yang harus segera dipenuhi dalam waktu yang singkat. Salah satu cara yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi dalam menyediakan dana untuk menunjang usahanya dilakukan dengan menggunakan fasilitas perkreditan yang diperoleh oleh bank¹. Oleh karena itu, saat ini masyarakat tidak bisa terlepas dari dunia perbankan. Jika hendak menjalankan aktivitas Keuangan baik perorangan maupun Lembaga, baik social atau perusahaan²

Lembaga keuangan yang termasuk dalam sistem perbankan ialah Lembaga keuangan yang berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang dapat menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya Kembali dalam bentuk pemberian Kredit atau bentuk-bentuk lainnya dan dalam kegiatan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran³

¹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, Hlm 2.

² Kasmir, *Dasar-dasar perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.2-3.

³ Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga keuangan*, Edisi 1 (Cet. III), Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.69.

Bank sebagai salah satu alternatif bagi masyarakat yang membutuhkan fasilitas Perkreditan. Beberapa sector usaha yang dijalankan oleh bank, yaitu meliputi Perumahan, Perdagangan, Industri dan sebagainya. Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi yaitu menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhannya⁴

Pada dasarnya globalisasi sekarang sudah semakin berkembang dan sangat mendorong adanya peranan perkembangan ekonomi yang juga semakin berkembang pesat. Hal ini dapat dilihat dari adanya lembaga – lembaga ekonomi yang membutuhkan suatu kepastian hukum khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya untuk bisa menjamin kembali haknya yang bisa dijamin dalam perhutangan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian. Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur⁵

Salah satu Obyek jaminan yang dapat di berikan kepada bank guna memperoleh pinjaman dapat berupa Sertifikat Hak atas Tanah yang menjadi hak dari pemberi jaminan, hal ini dilakukan untuk memberikan kepastian bahwa

⁴ Ismail, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 3.

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 21.

pemberi jaminan akan memenuhi prestasinya, dan untuk memberikan kekuatan eksekutorial kepada penerima jaminan untuk mengeksekusi barang yang dijaminakan apabila pemberi jaminan cidera janji. Dalam hal ini seseorang yang memberikan jaminan terhadap barang miliknya disebut debitur, dan yang menerima jaminan barang disebut kreditur.

Menurut ketentuan pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Pengertian Hak Tanggungan diatas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya.⁶

Hak tanggungan sebagai hak penguasaan tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, melainkan juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah termasuk bangunan yang berdiri diatasnya. Hal itu berbeda dengan ketentuan dalam UUPA, yang menganut asas atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan,

⁶AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, CV. Mandar Maju, Medan, 1996, hlm. 27

melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya⁷.

Pemberian Hak Tanggungan muncul terlebih dahulu diawali dengan adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang⁸. Setelah dilakukan perjanjian pokok, maka akan dilanjutkan dengan perjanjian *accessoir*, atau perjanjian ikutan, dimana perjanjian *accessoir* bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya, sehingga jika perjanjian pokoknya telah selesai atau berakhir maka secara otomatis perjanjian *accessoir* juga berakhir. Contoh dari perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia⁹

Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang paling disukai para kreditur, terutama kreditur berbentuk bank, dikarenakan beberapa alasan antara lain adalah Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lain.¹⁰ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.¹¹

Adapun pihak yang berwenang dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Bank

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrari, Isi, dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm, 24.

⁸ H. Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, dalam Tesis Ayu Pertiwi, Analisis Hukum Terhadap Keterlambatan Kelengkapan berkas pada Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik, Universitas Hasanudin, 2022, hlm.5.

⁹ Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2007, hlm. 7.

¹⁰ Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*, NEGARA HUKUM: Vol. 2, No. 1, Juni 2011, hlm. 106.

¹¹ Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta, 2006, hlm. 213.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank memiliki tiga fungsi utama, yaitu :

- 1) Penghimpunan Dana (funding), Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Masyarakat mempercayai bank sebagai tempat yang aman untuk menyimpan uang. Jenis simpanan masyarakat antara lain, simpanan giro, tabungan, dan deposito.
- 2) Menyalurkan dana (Lending)
Dalam hal ini bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat. Sebelum kredit diberikan bank terlebih dahulu menilai apakah kredit tersebut layak diberikan atau tidak.
- 3) Memberikan jasa-jasa bank lainnya, seperti pengiriman uang, safe deposit box, bank garansi, bank notes, dll.

Perkreditan merupakan salah satu usaha yang sangat populer di dunia perbankan, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipergunakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank dan nasabah yang mewajibkan pihak pinjaman untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan. Keberadaan jaminan sangat penting dan menentukan untuk pengeluaran dana kredit, proses atas hak milik sebagai jaminan disebut juga sebagai Hak Tanggungan. Fungsi dari Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah,

berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai yang 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.¹² Adapun kegunaan jaminan adalah sebagai berikut:¹³

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Salah satu Obyek jaminan yang dapat di berikan kepada bank guna memperoleh pinjaman dapat berupa Sertifikat Hak atas Tanah. Kreditor dalam Hak Tanggungan adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu. Kreditor yang dapat menggunakan Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah Kreditor yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Jasa Keuangan pada mitra.atrbpn.go.id. dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kementerian.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut dengan 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

¹² Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja., *Loc. Cit*

¹³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, dalam Tesis Iga Kumala Sari, *implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*, Universitas Andalas, 2021, hlm. 5.

Rumah Susun. PPAT berperan sangat penting dalam bidang pertanahan, salah satunya yang berhubungan dengan data yuridis dalam proses pencatatan tanah, termasuk perubahan atas data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya.¹⁴

PPAT wajib menjalankan jabatannya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (selanjutnya disebut dengan PP Peraturan Jabatan PPAT). Peraturan Jabatan PPAT mengatur bahwa akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama yang disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua yang disampaikan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran. PPAT juga membuat salinan akta untuk diberikan kepada pihak yang berkepentingan.¹⁵ PPAT yang dapat menggunakan Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan.

3. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan adalah Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Menurut Pasal 1 Angka 20 Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, kantor Pertanahan

¹⁴ Krisnawan Andiyanto, Dian Aries Mujiburohman, Haryo Budhiawan, *Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 06 No. 01 April 2021, hlm. 202.

¹⁵ Dwina Natania, *Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri Atr/Kbnp Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Volume 3, Nomor 2, Juni 2020*, Hlm. 276.

adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor wilayah BPN¹⁶.

Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang berisi pemberian hak tanggungan pada kreditur tertentu.¹⁷ sedangkan untuk berlakunya suatu hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Berdasarkan kedua aturan tersebut sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditur, dalam hal ini yang dimaksud adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (preferen) dari kreditur-kreditur lainnya.

Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu berdasarkan Pasal 13 angka (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: “Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah Akta Pemberian Hak

¹⁶ Pasal 1 Angka 20 Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 tentang *Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*

¹⁷ I Wayan Jody Bagus Wiguna, *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Acta Comitas, Vol.05, No. 01 April 2020, hlm. 79-88.

Tanggungannya ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan.” Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan¹⁸. Hal ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama “Sertipikat Hak Tanggungan”.

Pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional sudah tidak mengikuti perkembangan zaman dan teknologi serta sudah harus dilakukan perbaikan atau beralih ke sistem elektronik mengikuti perkembangan zaman modern, atas hal tersebut terjadi perubahan terhadap regulasi yang mengatur mengenai pembebanan Hak Tanggungan dimana pelayanan Hak Tanggungan di Kementerian Agraria / Badan Pertanahan Nasional sudah dapat dilakukan secara elektronik (selanjutnya disebut HT Elektronik). Ketentuan ini didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/KBPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 pada konsideran huruf a disebutkan peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan

¹⁸ Ibid hlm 214

hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat¹⁹. Setelah Peraturan tersebut lahir kemudian agar pelayanan dapat berjalan dengan optimal maka Kementerian Agraria mengeluarkan Petunjuk Teknis terhadap pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu Petunjuk Teknis Nomor: 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 yang dapat digunakan oleh PPAT, Kreditur dan Kantor Pertanahan sebagai petunjuk dalam melaksanakan pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

Pelaksanaan Pendaftaran HT Terintegrasi secara Elektronik membuat suatu perubahan yaitu suatu system pendaftaran Hak Tanggungan, yang selama ini pendaftaran tersebut dilaksanakan secara konvensional yang menyebabkan banyaknya antrean pada kantor pertanahan, dan waktu penyelesaian penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang tidak Pasti, maka dari itu pemerintah memandang perlu pendaftaran Hak Tanggungan ini harus dilakukan secara terintegrasi, maksudnya adalah sistem yang dibangun ini berada di pusat yaitu dari Kementerian Agraria sampai ke daerah dan proses di daerah ini juga di monitoring atau di awasi oleh pusat, sehingga pusat bisa melakukan beberapa hal terhadap kegiatan-kegiatan dalam Pendaftaran HT ini, yang bertujuan untuk memberikan kemudahan, memberikan kepastian mengenai tarif/ biaya yang harus dikenakan, untuk mencegah atau menghindari korupsi, kolusi dan nepotisme.

Dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan ini maka terjadilah perubahan perubahan yang sangat mendasar pada Kantor Pertanahan, Perubahan mendasarnya yaitu melakukan migrasi kepada system teknologi informasi yang menjadi sarana Pendaftaran Hak Tanggungan, dengan adanya perubahan tersebut maka pihak

¹⁹ Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Hukum *IUS QUIA IUSTUM* NO. 1 VOL. 28 Januari, 2021, hlm 185.

Kantor Pertanahan wajib mempersiapkan Sumber Daya Manusia, Sistemnya yang akan digunakan oleh begitu banyaknya PPAT dalam suatu wilayah Kantor wilayah Pertanahan dalam hal ini adalah Provinsi Sumatera Barat Khusus nya Kota Bukittinggi.

Setiap Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab terhadap Wilayahnya masing-masing dan harus memiliki persiapan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 27 Peraturan Menteri Agraria, bahwa Kantor Pertanahan melakukan persiapan Pelayanan HT Elektronik, meliputi Validasi data, Pendaftaran Akun, Pendaftaran Tanda Tangan Elektronik.

Pada saat pelaksanaan Hak Tanggungan secara Konvensional, hampir semua tugas di ambil alih oleh PPAT mulai mendatangi Kantor Pertanahan dan ikut mengantri untuk mendaftarkan Hak Tanggungan dengan membawa APHT dan Warkah lain, membayar biaya pendaftaran, hingga mengambil sertifikat yang telah dicatat pembebanannya. Namun, pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik adanya pemisahan antara pendaftaran HT elektronik dengan penyampaian akta APHT kepada Kantor Pertanahan. maka dalam Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 memisahkan hal itu menjadi sebagai berikut:

1. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Pasal 10 Ayat (1) yang menyatakan bahwa Penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan, penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik.

2. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Pasal 9 Ayat (1) yang menyatakan bahwa Permohonan pendaftaran HT elektronik menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh Undang Undang Hak Tanggungan.

Namun pada kenyataannya berdasarkan Wawancara Penulis dengan Kordinator Pendaftaran Hak Atas Tanah ada pihak bank/ pihak yang bertanggung jawab untuk melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik tidak melakukan sendiri kewajibannya, tetapi memberikan tanggung jawab tersebut kepada PPAT sedangkan berdasarkan pasal 22 huruf b Peraturan Menteri Agraria Nomo 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, bahwa pengguna terdaftar dilarang memberikan Username dan / atau Password kepada pihak lain yang menyebabkan terbukanya akses informasi.

Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik yang bertujuan untuk meningkatkan pelayanan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik namun pada kenyataannya asas tersebut belum berjalan dengan lancar karena Pelayanan dengan system elektronik ini dijalankan oleh semua pihak yang terlibat seperti PPAT, kreditur dan kantor pertanahan, dan penggunaan system ini juga digunakan diseluruh Indonesia, yang sering mengakibatkan jaringan/ system eror.

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kota Bukittinggi dengan judul “IMPLEMENTASI PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KOTA BUKITTINGGI”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dikota Bukittinggi?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum dan sanksi terhadap pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang memberikan password akunya kepada pihak lain?
3. Apakah Faktor Penghambat Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik Di Kota Bukittinggi?

C. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian ilmiah, hendaknya mempunyai tujuan yang jelas yang akan dicapai. Hal ini tentunya akan sangat berguna untuk memberikan arah yang jelas sesuai dengan maksud diadakannya penelitian. Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dikota Bukittinggi

- b. Memaparkan Akibat Hukum dan Sanksi terhadap Pengguna Layanan Sistem Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik yang memberikan Password akunnya kepada pihak lain.
- c. Mengetahui Faktor penghambat Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Bukittinggi

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis diharapkan mendatangkan kegunaan atau manfaat, baik bagi diri penulis secara pribadi maupun bagi orang lain sebagai pembaca secara umum. Adapun manfaat yang penulis inginkan dari penulisan ini adalah:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Memberi masukan ilmu pengetahuan dalam ilmu hukum pada umumnya dan khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.
- 2) Hasil penelitian ini dapat menambah referensi sebagai bahan acuan bagi penelitian yang akan datang apabila sama bidang penelitiannya.

b. Manfaat Praktis

- 1) Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk digunakan sebagai acuan serta tambahan pengetahuan bagi pihak-pihak yang berminat pada bidang hukum perdata ini.
- 2) Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan dari hasil penelusuran Penulis terhadap Judul Tesis ini, terdapat beberapa kesamaan pada tesis:

1. Dhana Charina Ardhanary, Program Studi Kenotariatan, Program Magister Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Tesisnya dengan judul “Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Taggungan Secara Elektronik Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Kreditur Di Kota Yogyakarta”. Adapun Rumusan masalahnya sebagai berikut :

- a. Bagaimana implikasi hukum PM ATR/BPN No 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik terhadap PPAT dan kreditur di Kota Yogyakarta ?
- b. Apakah Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diterapkan pada Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik ?

Pada penelitian ini meneliti mengenai Pelaksanaan HT Elektronik apabila obyek yang akan dibebankan berasal dari hak lama yang belum di daftarkan berdasarkan pasal 10 UUHT. Penelitian ini berbeda dengan apa yang diteliti oleh penulis.

2. Nelly Azwarni Sinaga, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Tesisnya dengan judul “Jaminan Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Yang Melebihi Ketentuan Jangka Waktu Terkait Dengan Perlindungan Kreditur”. Adapun Rumusan masalahnya sebagai berikut :

- a. Bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ?

b. Hal-hal apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ?

c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dimana karena kendala teknis yang mengakibatkan jangka waktu Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ?

Pada penelitian ini meneliti mengenai keterlambatan Pendaftaran APHT dan menjelaskan akibat-akibat hukumnya.

3. Iga Kumala Sari, Universitas Andalas, Fakultas Hukum, Program Magister Kenotariatan, Tesisnya dengan judul “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kota Padang”. Adapun Rumusan masalahnya sebagai berikut :

a. Bagaimanakah Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Padang?

b. Apakah Faktor Penghambat Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Padang?

c. Bagaimana Kepastian Hukum Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik di Kota Padang?

Namun yang membedakan tesis ini dengan beberapa tulisan tesis diatas adalah pada tempat penelitian dan Rumusan Masalah, yaitu pada Rumusan Masalah dalam penelitian diatas, yang membahas mengenai Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik apabila obyek yang di bebankan berasal dari hak lama yang belum didaftarkan berdasarkan Pasal 10 UUHT, Akibat Hukum Terlambatnya

Penyampaian APHT, Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi di Kota Padang, sedangkan pada Penelitian ini lebih spesifik membahas bagaimana Implementasi dan Faktor Penghambat Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di kota Bukittinggi

Adapun hasil penelitian diatas dapat dijadikan referensi bagi penulis demi kesempurnaan Penelitian yang penulis lakukan

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Uraian berikut ini merupakan pemaparan beberapa teori yang dijadikan dasar dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1) Teori Efektivitas Hukum

Banyaknya pembahasan terkait efektivitas hukum dilihat dari perspektif sosiologi hukum, bukan merupakan hal yang aneh mengingat pemikiran aliran sosiologi tentang hukum itu melingkupi beberapa pendekatan, yang lebih beragam daripada seragam. Hukum merupakan sebuah fenomena empiris, yang sifatnya hanya dapat dimengerti apabila hukum tersebut dipandang dalam hubungannya dengan masyarakat. Suatu persepsi tentang wujud hukum perlu untuk mengujinya sejauhmana ia efektif atau tidak.²⁰

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak

²⁰ Achmad Ali dan Wiwie Haryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, Hlm. 132.

terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.²¹

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa efektif atau tidaknya suatu penegakan hukum ditentukan oleh 5 faktor, yaitu :²²

- a) Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- b) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e) Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karya manusia di dalam pergaulan hidup.

Sedangkan menurut Hans Kelsen, Jika membahas suatu efektivitas hukum, dibicarakan pula tentang Validitas hukum. Validitas hukum berarti bahwa norma-norma hukum itu mengikat, bahwa orang harus berbuat sesuai dengan yang diharuskan oleh norma-norma hukum, bahwa orang harus mematuhi dan menerapkan norma-norma hukum. Efektivitas hukum berarti bahwa orang benar-benar berbuat sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana mereka harus berbuat, bahwa norma-norma itu benar-benar diterapkan dan dipatuhi.²³

²¹ Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya, Bandung , 2013, Hlm. 67.

²² Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, Hlm. 8.

²³ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, (Penerjemah Raisul Muttaqien), Nusa Media, Bandung, 2007, Hlm. 41.

Dalam usaha untuk mewujudkan tujuan pembangunan, maka sistem hukum itu dapat memainkan peranan sebagai pendukung dan penunjangnya. Suatu sistem hukum yang tidak efektif tentu akan menghambat terealisasinya tujuan yang akan dicapai. Sistem hukum dapat dikatakan efektif jika perilaku manusia di dalam masyarakat tersebut sesuai dengan apa yang telah diatur di dalam aturan-aturan hukum yang berlaku. Dalam hubungan dengan efektivitas hukum ini, persyaratan yang diajukan oleh Fuller di dalam penjelasan hukum sebagai suatu sistem norma kiranya perlu diperhatikan. Selain itu, Paul dan Dias yang dikutip oleh Esmi Warassih mengajukan 5 (lima) syarat yang harus dipenuhi untuk mengefektifkan sistem hukum, yaitu :

- a) mudah tidaknya makna aturan-aturan hukum itu untuk ditangkap dan dipahami;
- b) luas tidaknya kalangan di dalam masyarakat yang mengetahui isi aturan-aturan hukum yang bersangkutan.
- c) efisien dan efektif tidaknya mobilisasi aturan-aturan hukum;
- d) adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang tidak hanya mudah dijangkau dan dimasuki oleh setiap warga masyarakat, melainkan juga harus cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa-sengketa.
- e) adanya anggapan dan pengakuan yang merata di kalangan warga masyarakat bahwa aturan-aturan dan pranata-pranata hukum itu memang sesungguhnya berdaya kemampuan yang efektif.

Studi efektivitas hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum, yaitu suatu perbandingan

antara realistas hukum dan ideal hukum, secara khusus terlihat jenjang antara hukum dalam tindakan (law in action) dengan hukum dalam teori (law in theory), atau dengan perkataan lain, kegiatan ini akan memperlihatkan kaitan antara law in book dan law in action.

Suatu tatanan yang ada dalam masyarakat sesungguhnya terdiri dari suatu kompleks tatanan, yaitu terdiri dari sub-sub tatanan yang berupa kebiasaan, hukum dan kesusilaan, dengan demikian ketertiban yang terdapat dalam masyarakat itu senantiasa terdiri dari ketiga tatanan tersebut. Keadaan yang demikian ini memberikan pengaruhnya tersendiri terhadap masalah efektivitas tatanan dalam masyarakat. Efektivitas ini bisa dilihat dari segi peraturan hukum, sehingga ukuran-ukuran untuk menilai tingkah laku dan hubungan-hubungan antara orang-orang didasarkan pada hukum atau tatanan hukum.²⁴

Ketaatan hukum sendiri masih dapat dibedakan kualitasnya dalam tiga jenis, seperti yang dikemukakan oleh H.C. Kelman²⁵:

- a) Ketaatan yang bersifat compliance, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena ia takut terkena sanksi.
- b) Ketaatan yang bersifat identification, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena takut hubungan baiknya dengan seseorang menjadi rusak.
- c) Ketaatan yang bersifat internalization, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan benar-benar karena ia merasa aturan itu sesuai dengan nilai-nilai intrinsik yang dianutnya.

²⁴Ibid., Hlm. 53-54.

²⁵ Achmad Ali dan Wiwie Haryani, Op.Cit.,hlm. 193.

Dengan kata lain, mengetahui adanya tiga jenis ketaatan diatas, maka tidak dapat sekedar menggunakan ukuran ditaatinya suatu aturan atau undang-undang sebagai bukti efektifnya suatu aturan atau perundang-undangan, paling tidaknya juga harus ada perbedaan kualitas keefektifan suatu aturan atau perundang-undangan. Semakin banyak warga masyarakat yang menaati suatu undang-undang hanya dengan ketaatan yang bersifat compliance atau identification saja, berarti kualitas keefektifan aturan atau perundang-undangan itu masih rendah, sebaliknya semakin banyak warga masyarakat yang menaati suatu aturan dan perundang-undangan dengan ketaatan yang bersifat internalization, maka semakin tinggi kualitas efektivitas aturan atau undang-undang itu.²⁶

2) Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Menurut Ateng Syafrudin ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbe voegdheden*).²⁷

Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah

²⁶ Ibid

²⁷ Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hlm.22.

(bestuur), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum²⁸

Menurut Indroharto, wewenang dapat diperoleh secara atribusi, delegasi, dan mandat. kewenangan atribusi digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Pada kewenangan delegasi, harus ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain. Pada mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator (pemberi mandat).

Dalam kaitan dengan permasalahan penelitian ini, Teori Kewenangan ini digunakan untuk membahas dan menganalisis masalah tentang Pembatasan Kewenangan PPAT terhadap Kewenangan Kreditur dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Dengan mengetahui wewenang tersebut memberikan kejelasan bahwa jabatan PPAT dan Kreditur memiliki wewenang masing masing terhadap pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

²⁸ Indroharto, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 65.

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa: “Setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari “pelimpahan”.²⁹ Maka dari itu Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi 2 yaitu:

1. Kewenangan Atributif yaitu kewenangan yang digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Peraturan Perundang-Undangan Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya. penerima atribusi dapat memperluas bidang atribusi dan memperluas wewenang baru yang telah didapat sejauh tidak melewati bidang kewenangan, kewenangan atribusi akan tetap lekat selama tidak ada perubahan peraturan perundangundangan, secara mutlak tanggung jawab dan tanggung gugat kepada penerima atribusi, hubungan hukum wewenang antara pembentuk Undang-Undang dengan organ/badan pemerintahan.
2. Kewenangan Non Atributif yaitu kewenangan yang berasal dari pelimpahan wewenang, 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. Pelimpahan wewenang di bedakan menjadi 2 macam, yaitu:
 - a. Delegasi

²⁹ Philipus M. Hadjon, *Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*, Pidato Penerimaan jabatan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994, hlm. 7.

Kata delegasi (*delegatie*) mengandung arti penyerahan wewenang dari pejabat yang lebih tinggi kepada yang lebih rendah. Penyerahan yang demikian dianggap tidak dapat dibenarkan selain dengan atau berdasarkan kekuasaan hukum. Dengan delegasi, ada penyerahan wewenang dari badan atau pejabat pemerintahan yang satu kepada badan atau pejabat pemerintahan lainnya. Jadi, pendelegasian ini merupakan pergeseran kompetensi, pelepasan dan penerimaan sesuatu wewenang, yang keduanya berdasarkan atas kehendak pihak yang menyerahkan wewenang itu. Pihak yang mendelegasikan harus mempunyai suatu wewenang, yang sekarang tidak digunakannya. Sedangkan yang menerima mendelegasian juga biasanya mempunyai suatu wewenang, sekarang akan memperluas apa yang telah diserahkan.

b. Mandat

Kata Mandat (*mandat*) mengandung pengertian perintah (*opdracht*) yang di dalam pergaulan hukum, baik pemberian kuasa (*lastgeving*) maupun kuasa penuh (*volmacht*). Mandat mengenai kewenangan penguasaan diartikan dengan pemberian kuasa (biasanya bersamaan dengan perintah) oleh alat perlengkapan pemerintah yang memberi wewenang ini kepada yang lain, yang akan melaksanakannya atas nama tanggung jawab pemerintah yang pertama tersebut. Jadi, Dalam pelimpahan wewenang secara mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya (*mandaat : eenbestuurorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*), mandat yang beralih hanya sebagian

wewenang, pertanggungjawaban tetap pada mandat. “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”.

Jabatan PPAT merupakan jabatan yang dibentuk melalui Peraturan Pemerintah, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diberikan atau ditetapkan wewenang bagi PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa wewenang PPAT tersebut merupakan wewenang atribusi karena bersumber dari peraturan perundang-undangan, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Sedangkan berkaitan dengan Teori kewenangan yang telah dipaparkan, PPAT dan Kreditur termasuk memiliki kewenangan Atributif karena berasal dari amanat undang undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sedangkan untuk memperluas wewenang baru yaitu dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, yang bertujuan untuk menyesuaikan dan meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi Asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Sesuai dengan Pasal Ayat 1 Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak

Tanggungjawab Terintegrasi secara Elektronik, yang menjelaskan bahwa Pelayanan Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan di lingkungan Kementerian. Selanjutnya Ayat 2 juga menjelaskan Pelayanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el.

G. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.³⁰ Untuk lebih memberi arah dalam penelitian ini penulis merasa perlu memberikan batasan terhadap penelitian sehingga nantinya akan lebih mudah dalam melakukan penelitian. Adapun yang menjadi kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Implementasi

Implementasi merupakan sebuah penerapan atau pelaksanaan. Secara etimologis pengertian implementasi menurut Kamus Webster berasal dari Bahasa Inggris yaitu *to implement*. Dalam kamus tersebut, *to implement* (mengimplementasikan) berarti *to provide the means for carrying out* (menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu) dan *to give practical effect to* (untuk menimbulkan dampak terhadap sesuatu).³¹

Tujuan dari implementasi adalah untuk menerapkan dan mewujudkan rencana yang telah disusun menjadi bentuk nyata. Hal itu karena dalam

³⁰ Zanuudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.96.

³¹ Diakses pada katadata.co.id “memahami pengertian implementasi, Tujuan, Faktor, dan contohnya” (Terakhir dikunjungi pada 3 Juni 2022, Jam 19.10 WIB).

menyusun suatu rencana disusun pula tujuan-tujuan yang akan dicapai. Dengan demikian, implementasi secara praktis bisa dikatakan sebagai cara untuk mencapai tujuan-tujuan terkait.³²

2) Hak Tanggungan

Nurasa dan Mujiburohman, menyatakan “Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband, Undang-Undang Hak Tanggungan lahir atas kehendak Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria”.³³ dalam penjelasan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya UU HT) bahwa lembaga jaminan hak atas tanah satu-satunya di Indonesia adalah Hak Tanggungan.

Pengertian HT disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 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”. Kemudian dalam Pasal 2 menyebutkan “HT mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian HT, apabila HT dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta

³² www.suara.com “Apa itu Implementasi? Tujuan dan Contoh Penerapannya” (Terakhir dikunjungi pada 3 Juni 2022, Jam 19.10 WIB).

³³ Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman, *Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, SYPN Pess, Yogyakarta, 2020, hlm. 52.

Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek HT yang akan dibebaskan dari HT tersebut sehingga kemudian HT itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

HT menerapkan asas pemisahan secara horizontal yang diambil dari hukum adat. Senada dengan Nurasa dan Mujiburohman, menyebutkan bahwa “sesuai dengan asas pemisahan horizontal, maka HT dibebankan pada hak atas tanah, benda-benda yg merupakan kesatuan dengan tanah, bangunan, tanaman, dan segala yang tumbuh dan akan tumbuh di atasnya secara hukum bukan merupakan bagian dari tanah tersebut. Terhadap benda-benda tersebut, bila ikut dibebankan harus secara tegas dinyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan”.³⁴ Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, maka setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak secara langsung meliputi benda-benda di atas tanah tersebut baik berupa bangunan maupun tanaman.

3) Pendaftaran Hak Tanggungan

Salah satu Asas Hak Tanggungan ialah asas Publisitas, oleh karena itu APHT yang telah di tandatangani oleh para pihak dan Warkah lain harus di disampaikan dan daftarkan ke Kantor Pertanahan Setempat, ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan

³⁴Ibid.

memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat Mungkin.

4) Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan secara digital atau elektronik. Hal ini diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik” .

Menurut Pasal 1 Angka 7 Peraturan Menteri Agraria dan dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Sistem Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik (selanjutnyadisebut HT Elektronik) merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT Elektronik ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Berdasarkan Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020, Pengguna Sistem HT Elektronik, meliputi Kreditor dan PPAT atau Pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian

H. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menjelaskan seluruh rangkaian kegiatan yang akan dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan atau untuk membuktikan asumsi yang dikemukakan. Untuk menjawab pokok masalah yang penelitian dan membuktikan asumsi harus didukung oleh fakta-fakta lapangan dan penelitian.³⁵

a. Metode Pendekatan

Dalam penulisan tesis ini metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.³⁶ Dengan pendekatan Yuridis Empiris, peneliti akan mengkaji, membahas atau meneliti Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Bukittinggi, peneliti secara langsung mengamati keadaan dilapangan secara survei.

b. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. fenomena itu bisa berupa bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan, dan perbedaan antara fenomena yang satu dengan fenomena lainnya.

Penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya merupakan penyingkapan fakta.

³⁵Nashriana, *Perlindungan Hukum Pidana bagi Anak di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.1.

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm 134.

Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.

Hasil penelitian ditekankan pada memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan sebenarnya dari obyek yang diselidiki. Metode penelitian deskriptif digunakan untuk memecahkan atau menjawab permasalahan yang sedang dihadapi pada situasi sekarang. Penelitian ini dilakukan dengan menempuh langkah-langkah pengumpulan data, klasifikasi, pengolahan/analisis data, membuat kesimpulan dan saran.

c. Lokasi dan Pemilihan Sampel

Lokasi Penelitian ini dilakukan di Kota Bukittinggi, pemilihan Lokasi ini ini dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi telah menerapkam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. 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.

Dalam Penelitian ini yang akan menjadi Sampel Yaitu:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah kerja Kota Bukittinggi
3. Karyawan Bank Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

d. Alat Pengumpulan Data

1) Penelitian kepustakaan

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian kepustakaan ini adalah dengan literatur buku, katalog, media internet yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

2) Penelitian lapangan/empiris

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian lapangan/empiris ini adalah dengan daftar pertanyaan/kuisisioner yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi, PPAT di Kota Bukittinggi, dan Pihak Bank (Kreditur).

e. Jenis dan Sumber Data

Jenis data di dalam penelitian ini terdiri atas data sekunder dan data primer, data sekunder yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu:

- 1) Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Yaitu sumber data melalui wawancara pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi, PPAT di Kota Bukittinggi, dan Pihak Bank (Kreditur).
- 2) Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari buku-buku sebagai data pelengkap sumber data primer. Sumber data skunder penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dengan melakukan kajian pustaka seperti buku-buku ilmiah, hasil penelitian dan sebagainya. Data skunder mencakup dokumen-dokumen, buku, hasil penelitian yang berwujud lapangan, dan seterusnya.

Data-data yang diperoleh dari sumber kedua yang merupakan pelengkap, meliputi peraturan perundang-undangan serta buku-buku yang menjadi referensi terhadap tema yang diangkat, yaitu mengenali merger, perbankan dan buku-buku lainnya yang mengacu ke judul penelitian.

a) **Bahan Hukum Primer**, yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif).³⁷ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (UUPA).
- (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- (4) Permen ATR/KBPN nomor 5 tahun 2017 tentang layanan informasi secara elektronik.
- (5) Permen ATR/KBPN nomor 3 tahun 2019 tentang penerapan tanda tangan elektronik.
- (6) Peraturan Menteri (permen) Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/KBPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

b) **Bahan Hukum Sekunder**, adalah bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan yang memberi penjelasan tentang bahan

³⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.47.

hukum primer serta dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti buku, makalah, jurnal, pendapat para ahli dan hasil penelitian yang berhubungan dengan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

- c) **Bahan Hukum Tersier**, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan juga penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan internet yang relevan dengan penelitian ini.³⁸

f. **Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dari salah satu atau beberapa sumber data yang telah ditentukan. dalam penelitian ini digunakan dua jenis metode pengumpulan data antara lain:

1) **Observasi**

Observasi merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.³⁹ Dengan demikian penulis dapat mengetahui mengenai PPAT yang menoperasikan akun Kreditor dalam mengajukan permohonan berkas Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 25.

³⁹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2005, hlm.192.

2) Wawancara

Wawancara adalah jalan mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden.⁴⁰ Jenis wawancara yang penulis gunakan adalah wawancara bebas terpimpin atau bebas terstruktur dengan menggunakan panduan pertanyaan yang berfungsi sebagai pengendali agar proses wawancara tidak kehilangan arah.⁴¹

g. Pengolahan dan Analisis Data

Tahap-tahap yang penulis lakukan untuk menganalisis keakuratan data setelah data diperoleh yaitu :

1) Editing

Tahap pertama yang dilakukan untuk meneliti kembali data-data yang diperoleh terutama kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok data yang lain dengan tujuan apakah data-data tersebut sudah mencukupi untuk memecahkan permasalahan yang diteliti untuk mengurangi kesalahan dan kekurangan data dalam penelitian serta untuk meningkatkan kualitas data.⁴²

2) Classifying

Mereduksi data yang ada dengan cara menyusun dan mengklasifikasikan data yang diperoleh ke dalam pola tertentu atau permasalahan tertentu untuk mempermudah pembacaan dan pembahasan sesuai dengan kebutuhan penelitian.

3) Verifying

⁴⁰Masri Singarimbun dan Sofian Efendi, *Metode Penelitian Survei*, Cet.XIX LP3ES, Jakarta, 2008, hlm.192.

⁴¹Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Op.Cit*, hlm.85.

⁴²Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2011, hlm.346.

Verifikasi data adalah pembuktian kebenaran data untuk menjamin validasi data yang telah terkumpul. Verifikasi ini dilakukan dengan cara menemui sumber data (informan) dan memberikan hasil wawancara dengannya untuk ditanggapi apakah data tersebut sesuai dengan data yang diinformasikan olehnya atau tidak.⁴³

4) Analyzing

Analyzing adalah proses penyederhanaan kata ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan juga mudah diinterpretasikan.⁴⁴ Dengan cara memaparkan data yang sudah diklasifikasikan, kemudian diinterpretasikan dengan mengaitkan sumber data yang ada sambil dianalisis sesuai dengan item-item yang dikaji dalam penelitian ini. Hasil analisis terhadap pokok-pokok masalah yang dibahas atau dikaji dalam penelitian ini selanjutnya dituangkan secara deskriptif dalam laporan hasil penelitian. Dalam hal ini analisa data yang digunakan oleh penulis adalah deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang menggambarkan keadaan atau status fenomena dengan kata-kata atau kalimat, kemudian dipisahkan menurut kategorinya untuk memperoleh kesimpulan.⁴⁵ Dalam mengolah data atau proses analisisnya, penulis menyajikan terlebih dahulu data yang diperoleh dari lapangan atau dari wawancara.

5) Concluding

Sebagai tahapan akhir dari pengolahan data adalah concluding. Adapun yang dimaksud dengan concluding adalah pengambilan kesimpulan dari data-data yang

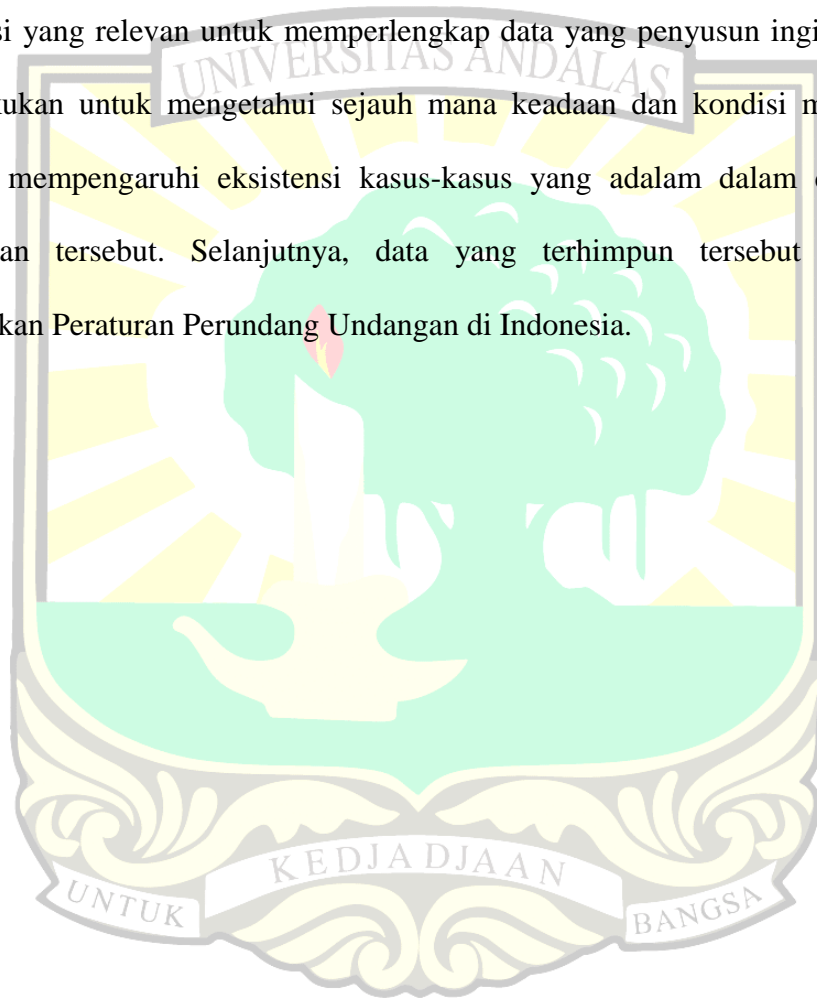
⁴³Nana Sudjana dan Awal Kusuma, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Sinar Baru Algesindo, Bandung, 2008, hlm.84.

⁴⁴Masri Singaribun dan Sofyan Effendi, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, 1987, hlm.263.

⁴⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006, hlm.331.

diperoleh setelah dianalisa untuk memperoleh jawaban kepada pembaca atas kegelisahan dari apa yang dipaparkan pada latar belakang masalah.⁴⁶

Setelah data terkumpul, maka kemudian dilakukan analisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu dengan cara menganalisis data tanpa mempergunakan perhitungan angka-angka melainkan mempergunakan sumber informasi yang relevan untuk memperlengkap data yang penyusun inginkan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana keadaan dan kondisi masyarakat tersebut mempengaruhi eksistensi kasus-kasus yang ada dalam data yang didapatkan tersebut. Selanjutnya, data yang terhimpun tersebut dianalisis berdasarkan Peraturan Perundang Undangan di Indonesia.



⁴⁶Nana Sudjana dan Awal Kusuma, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Sinar Baru Alnesindo, Bandung, 2008, hlm.16.