

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara hukum, hukum di Indonesia merupakan campuran dari sistem hukum Eropa, hukum agama dan hukum adat. Selain memiliki kekuatan mengendalikan tindakan masyarakat dalam mencapai nilai-nilai yang positif, mengatur banyak aspek kehidupan, mulai dari sosial, politik, ekonomi, budaya dan agama, hukum juga sebagai kontrol dan penyelesai konflik dalam kehidupan masyarakat.

Hukum merupakan segala aturan yang menjadi pedoman perilaku setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat atau bernegara disertai sanksi yang tegas apabila dilanggar. Cakupan hukum di mulai dari tingkat yang tertinggi yaitu berdasarkan Undang-undang Dasar sampai dengan tingkat terendah yaitu Peraturan Daerah di tingkat Kabupaten/Kota, yang menjadi acuan/pedoman perilaku setiap manusia.<sup>1</sup> Secara umum, saat ini dunia perbankan amat diminati oleh masyarakat dalam hal penyediaan dana, selain berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat juga dapat menyalurkan dana kredit kepada pihak yang membutuhkan dalam kegiatannya, selain proses pencairan kreditnya yang tidak memerlukan waktu lama, bunga bank yang tidak tinggi serta keamanan aset jaminan yang di jaminkan di bank menjadikan dunia perbankan sebagai pilihan terbaik dewasa ini bagi pelaku usaha.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat

---

<sup>1</sup>. Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1

dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>2</sup>

Bank adalah lembaga keuangan yang diperlukan dalam memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya. Bank menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana, melalui piranti-pirantinya dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Selanjutnya, bank menyalurkan danatersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang memerlukan dana.<sup>3</sup> Pemberian kredit oleh bank maupun lembaga pembiayaan didasarkan pada perjanjian kredit. Pada perjanjian kredit melibatkan pihak yang meminjamkan (kreditor) dan pihak yang meminjam (debitor).

Dalam praktek dunia perbankan di Indonesia, bank-bank membuat perjanjian kredit dalam dua bentuk, yaitu perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup dan perjanjian kredit dalam bentuk akta notaris. Didalam Undang-Undang Perbankan dalam penjelasannya mewajibkan perjanjian kredit bank harus dalam bentuk tertulis, namun bank lebih banyak membuat perjanjian kredit secara dibawah tangan.<sup>4</sup>

Ketentuan pada Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan), dinyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat, dalam rangka menaikkan taraf hidup rakyat banyak. Selanjutnya pada Pasal 1 ayat(11) UU Perbankan dinyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006), hal.2

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 13

<sup>4</sup> Untung Budi, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, hlm. 31

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Semua pemberian kredit pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disingkat KUHPerdata). Perjanjian pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.<sup>5</sup>

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>6</sup> Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kedudukan yang diutamakan mengandung arti bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak yang didahulukan dari pada kreditur-kreditur lain.

---

<sup>5</sup>. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, cetakan ke-5, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

<sup>6</sup>. Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta, BP Cipta Jaya, 2006, hlm.2

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), 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. Menurut Budi Harsono hak tanggungan diartikan sebagai penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.<sup>7</sup>

Sebagai suatu hak yang bersifat aksesoir,<sup>8</sup> lahirnya hak tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Pemberian hak tanggungan didahului oleh janji debitur untuk memberikan hak tanggungan kepada kreditor sebagai jaminan pelunasan utang. Janji tersebut dituangkan dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.<sup>9</sup> Oleh karena keterbatasan akan finansial, maka dari itu debitur melakukan peminjaman uang kepada kreditor dengan menggunakan fasilitas kredit. Namun untuk memberikan fasilitas kredit, kreditor tidak dapat mempercayai debitur secara utuh dikarenakan banyak debitur yang ingkar janji (wanprestasi) dalam pelunasan utang tersebut. Oleh karena itu sebelum kredit disetujui, maka dilakukan analisis secara seksama terhadap calon debitur. Dalam

---

<sup>7</sup>. Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, ed. 1, cet. 7, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 97.

<sup>8</sup>. Perjanjian tambahan yang berlaku dan absah sesuai perjanjian pokok; perikatan tambahan yang mengikuti perikatan pokok, yang mana perikatan aksesoire menjadi pemenuhan perikatan pokok. Misalnya perjanjian utang-piutang (perjanjian atau perikatan kebenaran sesuatu yang ditandatangani oleh orang yang berkepentingan).

<sup>9</sup>. M. Kohidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Cet. 2, Surabaya: Laksbang Yustitia Surabaya, 2017, hlm. 84

perjanjian kredit di bank, jaminan utama berupa keyakinan bahwa debitur akan sanggup membayar angsuran.<sup>10</sup>

Salah satu lembaga jaminan kebendaan adalah Hak Tanggungan, sebagaimana pengertiannya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT) Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pada penjelasan umum UUHT, disebutkan bahwa lembaga jaminan hak tanggungan mempunyai ciri-ciri unggulan, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya; hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun objek itu berada; pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>11</sup>

Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Keberadaan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni

---

<sup>10</sup>. Siti Malikhatun Badriyah, "Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertipikat," Masalah-Masalah Hukum, 45.3 (2016), hlm. 177

<sup>11</sup>. SriHajati, *Dinamika Hukum Agraria Indonesia*, Prenamedia group, Jakarta, hlm. 262.

perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut APHT). Apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka yang bersangkutan wajib menunjuk orang lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang dapat dibuat oleh Notaris, atau dapat juga dibuat oleh PPAT. Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, Notaris atau PPAT harus yakin bahwa Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pendaftaran pemberian Hak Tanggungan.

Mengenai tata cara pendaftaran Hak Tanggungan dijelaskan pada Pasal 13 UUHT yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan ;
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat(2), PPAT wajib mengirimkan APHT 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 sertifikat 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 diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya ;
5. Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat.

Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dan ditandatangani

dihadapan PPAT, maka terhadap APHT tersebut harus dilakukan pendaftaran di Kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu “Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah APHT ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus menyampaikan APHT tersebut beserta warkah lain kepada Kantor Pertanahan.” Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama “Sertipikat Hak Tanggungan”.<sup>12</sup>

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya disingkat (ATR/BPN) merupakan salah satu lembaga pemerintahan yang berperan penting dalam memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat. Sebagai salah satu lembaga yang memberikan pelayanan publik pertanahan, dituntut untuk dapat memberikan pelayanan pertanahan yang maksimal serta memberikan kemudahan bagi masyarakat pengguna layanan. Untuk dapat menciptakan tata kelola pemerintahan yang baik, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan modernisasi pelayanan publik pada setiap lembaga pemerintahan.

Kemudian terjadi regulasi peraturan mengenai pembebanan Hak Tanggungan dimana pelayanan Hak Tanggungan di Kementerian Agraria / Badan Pertanahan Nasional sudah dapat dilakukan secara elektronik. Ketentuan ini didasarkan pada Peraturan Menteri (selanjutnya disingkat Permen) Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat ATR/KBPN) Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan

---

<sup>12</sup> . Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta, Kencana, 2006, hlm. 113

Terintegrasi Secara Elektronik. Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 yang diundangkan pada tanggal 8 April 2020 merupakan kesinambungan dengan Permen ATR/KBPN sebelumnya, yaitu Permen ATR/KBPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Permen ATR/KBPN nomor 5 tahun 2017 tentang layanan informasi secara elektronik, Permen ATR/KBPN nomor 3 tahun 2019 tentang penerapan tanda-tangan elektronik dan Permen ATR/KBPN Nomor 7 tahun 2019 perubahan kedua atas Permen ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>13</sup>

Selanjutnya berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020 tersebut, maka pada tanggal 8 Juli 2020 pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik secara serentak dilaksanakan diseluruh Kantor Pertanahan diIndonesia. Pada prinsipnya pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang diberlakukan secara Nasional tersebut bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu dan biaya, kecepatan pelayanan, kemudahan pelayanan dan keterjangkauan dalam rangka efektifitas dan kualitas pelayanan publik. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik merupakan suatu layanan terobosan berbasis digital dibidang pertanahan sekaligus menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi sehingga prosedur pelayanan Hak Tanggungan lebih efisien dan efektif.

Pengertian Sistem Elektronik Hak Tanggungan Terintegrasi yang kemudian disebut system HT-el dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah “serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data

---

<sup>13</sup>. Nailu Vina Amalia, Alifia Soraya Qurbani, Salvian Kumara, *Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan*, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, Volume 5, Nomor 332, 2021

pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.”

Pelaksanaan HT-*el* diawali dengan melakukan verifikasi dan validasi akun pengguna seperti kreditor dan PPAT sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN kemudian dilanjutkan dengan proses pendaftaran HT-*el* sampai penerbitan sertifikat HT-*el* yang mana semua prosesnya harus memenuhi prosedur dan syarat sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang dilakukan secara elektronik.

Terdapat poin-poin penting dalam Hak Tanggungan elektronik yang terkait dengan tugas, fungsi dan kewenangan PPAT,<sup>14</sup> yaitu adanya pemisahan antara perbuatan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dengan perbuatan penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan. Jika selama ini dalam ketentuan UUHT perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan ditugaskan kepada PPAT, maka dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 memisahkan hal itu menjadisebagai berikut:

1. 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. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik menjadi kewajiban kreditor, sehingga apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT.

Kemudian yang juga perlu dicermati, adalah terhadap perlindungan hukum

---

<sup>14</sup>. Shirley Zerlinda Anggraeni, Marwanto, *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Jurnal Hukum Kenotariatan, Acta Comitatus, Volume 5, Nomor 2, 2020

bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum dipandang penting bagi pemegang Hak Tanggungan atau kreditur guna menjamin kepastian pengembalian uang yang dipinjam oleh Debitur atau jaminan kepastian bagi kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan bilamana debitur wanprestasi. Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 ini kelihatannya tidak sinkron dan tidak harmonis dengan UUHT, padahal UUHT dijadikan sebagai dasar hukum pembentukan Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020. Dikatakan tidak sinkron dan tidak harmonis karena UUHT sama sekali tidak mengenal system HakTanggungan Elektronik dan tidak mengenal penggunaan dokumen elektronik dalam pelayanan Hak Tanggungan, justru yang dikenal dalam UUHT adalah sistem Hak Tanggungan manual dan dengan menggunakan warkah dokumen fisik.

Widhi Handoko mengatakan, kekurangan dari system Hak Tanggungan Elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk system yang dituju, semua tergantung kesiapan Sumber Daya Manusia. Kelemahan utama sebenarnya justru di server pusat data, jangan sampai hanya proyek yang mengejar pencitraan dan menggunakan server asal-asalan. Kelemahan terhadap *society* atas kehadiran teknologi mutakhir yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan pelaksana teknologi (*rule sanctioning*).<sup>15</sup>

Kendala gangguan server pusat data dan informasi ATR/BPN, permasalahan penginputan data pada sistim, data-data tanah yang belum lengkap dan terbatasnya sumber daya manusia yang terampil mengoperasikan sistim dapat berakibat pada tidak terpenuhinya syarat ketentuan jangka waktu pendaftaran

---

<sup>15</sup>. <https://kabarnotariat.id>, diakses pada tanggal 05 April 2022

Hak Tanggungan sebagaimana yang disyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan tentang Hak Tanggungan. Sistem elektronik dapat meminta untuk dirobahnya tanggal APHT dan melakukan penginputan data ulang agar sistem Hak Tanggungan elektronik dapat dijalankan. Tentunya hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum dan jaminan kepastian penanggalan akibat dirobah-robahnya tanggal APHT tersebut guna memenuhi kehendak sistem agar pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dapat dilaksanakan. Hal ini juga berakibat lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur selaku pihak yang kedudukannya didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan tersebut diatas, dipandang penting untuk dilakukan penelitian tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Ada perbedaan sistem pendaftaran dalam penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan yang menjadi tugas PPAT, dimana selama ini pembuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan ditugaskan kepada PPAT, sedangkan sekarang PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan, secara elektronik dan untuk pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kreditur.
2. Gangguan sistem pada saat penginputan data atau server data yang bermasalah dapat mengakibatkan lewatnya jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan yang dapat berakibat lemahnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur.

Peraturan dalam pembatasan tertentu tentang HT-*el* melalui Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 efektif mulai diberlakukan pada tahun 2020, sehingga perlu dikaji lebih dalam tentang teknis pelaksanaannya apakah sejalan

dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Adanya dukungan dan saling keterkaitan antara Kementerian ATR/BPN dan organisasi-organisasi lain sebagai mitra kerja merupakan kunci suksesnya pelayanan publik di bidang pertanahan. Saling mendukung dan saling terkait, kemudian diwujudkan melalui kerjasama Kantor Pertanahan terhadap mitra kerja dalam rangka pelayanan HT-*el* yaitu dengan menyediakan system layanan terintegrasi yang dapat diakses oleh kreditor dan PPAT sebagai pengguna HT-*el*.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah peneliti kemukakan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul ”**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK YANG TIDAK DIDAFTARKAN BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 2020 PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT HARTA MANDIRI PEKANBARU**”

#### **B. Perumusan masalah**

Beranjak dari latar belakang masalah di atas, ada beberapa hal yang dapat dirumuskan permasalahan penelitiannya :

1. Bagaimana perlindungan hukum Pemegang Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan Elektronik yang tidak didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri Pekanbaru?

2. Apa saja faktor penghambat pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri di Kota Pekanbaru dan apa saja upaya yang dilakukan untuk mengatasinya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berkaitan dengan rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui menganalisis perlindungan hukum atas objek Hak Tanggungan Elektronik yang tidak didaftarkan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 bagi kreditur.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa saja yang menjadi kendala dalam pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

### **D. Manfaat Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna secara teoritis dan praktis, yaitu :

1. Untuk memperkaya wawasan dan pengembangan ilmu pengetahuan bagi penulis dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.
2. Untuk memperkaya wawasan dan pengembangan ilmu pengetahuan bagi penulis dan bisa memberikan masukan bagi Praktisi Perbankan dan PPAT dalam melaksanakan Hak Tanggungan Elektronik.

### **E. Keaslian Penelitian**

Sebelum memulai penelitian ini, penulis terlebih dahulu melakukan penelitian mengenai belum pernahnya penelitian ini dilakukan oleh pihak

manapun untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister dan/atau Doktor), baik pada Universitas Andalas maupun pada Perguruan Tinggi lainnya, jika ada tulisan yang sama dengan yang ditulis oleh penulis, sehingga diharapkan tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya.

1. Tesis yang disusun oleh MELDIRA GIVANI, 2022, dengan judul “PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA SOLOK”, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Rumusan masalah :

- a. Bagaimana pelaksanaan sistem pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Kantor Pertanahan Kota Solok.
  - b. Apa saja problematika para pihak dalam pelaksanaan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik.
2. Tesis yang disusun oleh EVI YANTI, 2014, dengan judul “PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG LEWAT WAKTU SEBAGAI UPAYA KEPASTIAN HUKUM PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA BUKITTINGGI”, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas. Rumusan masalah :
    - a. Bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan dalam hal PPAT mengirimkan APHT yang lewat 7 hari.
    - b. Apa akibat hukum bagi PPAT yang terlambat mendaftarkan Hak Tanggungan
3. Tesis yang disusun oleh TRIA AGUSTIA, 2019, dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM

PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG OBJEKNYA BELUM TERDAFTAR”, Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas. Rumusan masalah :

- a. Bagaimanakah proses pengikatan objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar pada PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang.
- b. Bagaimana kepastian hukum menyangkut objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan PT. BPR Cempaka Mitra Usaha Kabupaten Tulang Bawang.

## **F. Kerangka Teori dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teori**

Kerangka teori bertujuan untuk memberikan gambaran atas batasan-batasan tentang teori-teori yang dipakai sebagai landasan penelitian yang akan dilakukan, mengenai teori variabel-variabel permasalahan yang akan diteliti.<sup>16</sup>

Kerangka teoritis berguna untuk memberikan kerangka dasar teori yang menjadi landasan penelitian sehingga mampu menjawab persoalan secara teoritis. Dari kerangka teoritis kemudian dikembangkan konsep operasionalnya menjadi acuan pemecahan permasalahan di lapangan.

Hal di atas dapat diartikan, bahwa fungsi teori tersebut dalam penelitian ini adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan selama penelitian, membuat beberapa pemikiran, prediksi atas dasar penemuan dan menyajikannya dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan.

Berkaitan dengan itu, Ada beberapa teori yang digunakan untuk membantu analisis permasalahan yang telah dirumuskan, antara lain :

---

<sup>16</sup>. Mardalis, Metode Penelitian, *Suatu Pendekatan Proposal*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2004, hlm. 41.

### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis, sehingga tidak menimbulkan konflik yang dapat menimbulkan ketidakpastian. Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Hal ini sesuai dengan tujuan penggunaan teori kepastian hukum untuk memberi jawaban terhadap permasalahan pertama dan perumusan kedua.

Dalam faktanya terdapatnya undang-undang maupun perjanjian yang telah disepakati berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang dimungkinkan tidak terlaksana sesuai dengan yang diperjanjikan, demikian juga halnya adanya sebagian dipatuhi dan ada yang tidak dipatuhi. Sistem hukum jelas akan runtuh jika setiap orang tidak mematuhi undang-undang dan undang-undang itu akan kehilangan maknanya.

Ketidak efektifan undang-undang, cenderung mempengaruhi waktu sikap dan kuantitas ketidakpatuhan serta mempunyai efek nyata terhadap perilaku hukum, termasuk perilaku pelanggar hukum. Kondisi ini akan mempengaruhi penegakan hukum yang menjamin kepastian dan keadilan dalam masyarakat.<sup>17</sup>

### **b. Teori Efektifitas Hukum**

---

<sup>17</sup>. Jimly Asshidiqie, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, 2009, hlm.22.

Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu dimengerti atau tidak dimengerti dan ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum dimengertidanditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya makaakandikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.

Kesadaran hukum dan ketaatan hukum merupakan dua hal yang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan atau aturan hukum dalam masyarakat. Kesadaran hukum, ketaatan hukum, dan efektivitas perundang-undangan adalah tiga unsur yang saling berhubungan. Sering orang mencampur adukan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum, padahal kedua itu meskipun sangat erat hubungannya, namun tidak persis sama. Kedua unsur itu memang sangat menentukan efektif atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan di dalam masyarakat.

Menurut Hans Kelsen, Jika Berbicara tentang efektifitas 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.

Efektifitas hukum berarti bahwa orang benar-benar berbuat sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana mereka harusberbuat, bahwa norma-norma itu benar-benar diterapkan dan dipatuhi.Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat diketahuipabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagalmencapai

tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak.

Efektivitas hukum artinya efektivitas hukum akan disoroti dari tujuan yang ingin dicapai, yakni efektivitas hukum. Salah satu upaya yang biasanya dilakukan agar supaya masyarakat mematuhi kaidah hukum adalah dengan mencantumkan sanksi-sanksinya. Sanksi-sanksi tersebut bisa berupa sanksi negative atau sanksi positif, yang maksudnya adalah menimbulkan rangsangan agar manusia tidak melakukan tindakan tercela atau melakukan tindakan yang terpuji.

### c. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.<sup>18</sup>

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

---

<sup>17</sup>. Sabian Usman, *Dasar-Dasar Sosiologi*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2009, hlm. 12.

Perlindungan hukum menurut Salmond bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>19</sup> Jadi, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum atau legal protection merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan. Kemudian perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.<sup>20</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasa dinamakan fakta.

---

<sup>19</sup>. Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53

<sup>20</sup>. SalimHS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 261

Sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut.<sup>21</sup>

Adapun konsepsi adalah satu bagian terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menghubungkan teori dan observasi, antara abstraksi dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut definisi operasional.<sup>22</sup>

Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini yang sesuai dengan tujuan yang ditentukan. Hans Kelsen mengemukakan:

“Suatu konsep yang berhubungan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Biasanya, yakni dalam hal sanksi ditujukan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Dalam kasus ini subjek dari tanggung jawab hukum dan subjek dari kewajiban hukum tertentu.”<sup>23</sup>

Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu dalam penelitian ini dirumuskan definisi operasional sebagai berikut :

---

<sup>21</sup>. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm.7

<sup>22</sup>. Samadi Surya Brata, *Metodelogi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, hlm.3

<sup>23</sup>. Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni, dengan judul Buku Asli General Theory of Law and State*, Alih Bahasa Somardi, Rindipres, Jakarta, 2001, hlm.65

- a. APHT adalah akta PPAT yang mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutang kreditur, sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (Kreditur Preferen) daripada kreditur-kreditur lain (Kreditur Konkuren).<sup>24</sup>
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.<sup>25</sup>
- c. Kreditur merupakan pihak baik itu perorangan, perusahaan, organisasi atau pemerintah yang memiliki suatu tagihan kepada pihak lain (pihak kedua) atau singkatnya pihak yang memberikan kredit atau pinjaman kepada pihak lainnya.
- d. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>26</sup>
- e. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup>. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>25</sup>. Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

<sup>26</sup>. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

<sup>27</sup>. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.<sup>28</sup> Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat,<sup>29</sup> atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>30</sup> Berkaitan dengan hal tersebut, dalam pengumpulan data penelitian, selanjutnya penulis merumuskan struktur penelitian yang akan dilakukan, untuk lebih terarahnya penelitian yang dilakukan.

### 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan masalah dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris atau sosiologis, artinya dalam pemecahan masalah dan pengumpulan data lebih mengutamakan data yang diperoleh langsung dilapangan atau data primer. Pendekatan hukum sosiologis merupakan hukum sebagai gejala sosial, dalam hal ini hukum dipandang dari segi luarnya saja dan selalu dikaitkan dengan masalah sosial.

Dalam pendekatan sosiologis hukum menitik beratkan pada perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. Topik utama dalam

---

<sup>28</sup>. SuharsimiArikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, 2002, Jakarta, hlm. 126.

<sup>29</sup>. Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 15

<sup>30</sup>. *Ibid*, hlm. 16

pendekatan sosiologi hukum adalah efektivitas aturan hukum, kepatutan terhadap aturan hukum, peranan lembaga atau institusi hukum dalam penegakan hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu.<sup>31</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Pada dasarnya sifat penelitian ini merupakan penelitian deskriptif karena data dan hasil penelitian yang dikemukakan sesuai dengan fakta hukum sebenarnya yang berkaitan dengan judul dan permasalahan penelitian yang telah dirumuskan. Hal ini sesuai dengan konsep penelitian yang dikemukakan oleh beberapa ahli yang dijadikan referensi penentuan sifat dari penelitian itu sendiri, seperti yang dikemukakan oleh Nabuko, bahwa penelitian deskriptif merupakan penelitian untuk menjelaskan pemecahan masalah yang ada saat ini berlandaskan data-data, dengan menyajikan, menganalisa serta menginterpretasikannya.<sup>32</sup> Demikian juga apa yang dikemukakan Sugiyono, bahwa Penelitian deskriptif yakni penelitian untuk mengetahui nilai suatu variabel mandiri, baik satu variabel maupun lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, ataupun menghubungkan dengan variabel yang lain”.

33

## 3. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini meliputi dari data primer dan data sekunder.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian

---

<sup>31</sup>. Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, CV. Alfabeta, (Cetakan Ke-2, Bandung, 2014, hlm. 88

<sup>32</sup>. Nabuko, 2015. *Metodologi Penelitian*. PT Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 44.

<sup>33</sup>. Sugiyono. 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.*, Alfabeta, Bandung, hlm. 13..

ini.<sup>34</sup> Sumber yang akan diteliti dengan kata lain data utama yang diperoleh langsung dari lapangan penelitian dengan cara melakukan wawancara dengan responden pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, notaris di Kota Pekanbaru dan Pimpinan PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri di Pekanbaru sebagai data utama bagi penulis dalam penelitian dan pembahasan hasil penelitian tesis.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada berupa bahan-bahan hukum, seperti bahan hukum primer berbentuk berbagai ketentuan peraturan perundangan dan ketentuan pelaksanaannya yang berkaitan dengan judul dan perumusan masalah, bahan hukum sekunder yang berupa literature yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah atau tesis seperti buku-buku, jurnal, hasil penelitian baik yang ada dipustaka maupun website. Selanjutnya digunakan juga bahan hukum tertier yang dijadikan bahan pendukung untuk menterjemahkan istilah yang digunakan, seperti kamus hukum, kamus umum, ensiklopedi dan kamus kontemporer.

#### **4. Penentuan Sampel Penelitian**

Sesuai dengan judul yang telah dirumuskan dengan tempat penelitiannya di Pekanbaru, maka untuk mencapai tujuan penelitiannya digunakan penarikan sampel dengan model purposive sampling yang tidak memberikan kesempatan yang sama pada semua sampel yang ada dalam usaha mencapai tujuan penelitian yang telah ditentukan, sehingga peneliti mempunyai pilihan langsung menentukan responden dan objek penelitian yakni beberapa notaries, PPAT dan instansi terkait langsung dengan penelitian ini.

---

<sup>34</sup>. Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindoPersada, Jakarta, 2006, hlm. 30.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan Jenis data yang diperlukan dalam penelitian, judul dan permasalahan yang telah dirumuskan, teknik pengumpulan datanya dilakukan dengan cara :

### a. Studi pustaka

Studi pustaka dilakukan untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan, seperti bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tertier dari berbagai sumber seperti pustaka Pascasarjana Fakultas Hukum Unand, buku-buku milik sendiri, sumber yang diperoleh dari website dan sumber lainnya.

### b. Studi dokumen

Dokumen diperoleh pada objek penelitian yakni di Bank yang telah ditentukan, Kantor notaries dan PPAT serta BPN Pekanbaru, gunanya untuk memperoleh berbagai aturan yang ada dan berkaitan dengan judul serta permasalahan yang diteliti.

### c. Wawancara

Wawancara adalah proses Tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dengan pertanyaan telah disiapkan oleh penelitian untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dan tujuan penelitiannya.<sup>35</sup>

## 6. Pengolahan data

Pengolahan data dalam penelitian dilakukan dengan cara :

---

<sup>35</sup> . Ronny HanitjoSoemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, cetakan 5, 1994, hlm. 51

- a. Identifikasi, adalah mencari dan menetapkan data yang berhubungan dengan APHT dalam pemasangan hak tanggungan serta identifikasi segala literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.
- b. Editing, merupakan proses meneliti kembali data yang diperoleh dari berbagai kepustakaan yang ada.
- c. Penyusunan data, yaitu penyusunan data secara teratur sehingga dalam data tersebut dapat dianalisa menurut susunan yang benar dan tepat.
- d. Penarikan Kesimpulan, yaitu langkah selanjutnya setelah data tersusun secara sistematis.

## **7. Analisis Data**

Setelah data diperoleh baik dari hasil penelitian lapangan dan dilakukan pengolahan sebagaimana dimaksudkan di atas, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif untuk mendapatkan uraian kalimat yang valid dan dapat di pertanggung jawabkan. Penentuan pengolahan data dengan menggunakan analisis kualitatif tersebut disebabkan data yang diperoleh masih berbentuk uraian kalimat dan tidak berbentuk angka-angka, sehingga hasil analisisnya berupa uraian kalimat yang dapat di pertanggung jawabkan secara ilmiah.