

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) berbunyi “Negara Indonesia merupakan negara hukum”. Sebagai negara hukum, Indonesia memiliki tujuan dalam pembukaan UUD 1945 Alinea keempat yang salah satunya adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia serta untuk memajukan kesejahteraan umum. Salah satu cara untuk mewujudkan kesejahteraan umum pada masyarakat menjamin perdamaian dan keadilan sosial. Menurut Aristoteles Negara Hukum yaitu Negara yang berdiri atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya.¹

Sebagai warga negara Indonesia yang baik di dalam sebuah Negara hukum, seseorang dituntut untuk melakukan sesuatu menurut ketentuan yang berlaku. Demikian juga dalam urusan kekayaan atau kepemilikan lainnya, seperti tanah harus dilakukan pencatatan agar kelak dikemudian hari tidak menimbulkan suatu sengketa, sebab masalah yang berhubungan dengan tanah merupakan hal yang rasial dan sering dapat menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan.

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kegiatan produksi manusia, baik sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi. Tanah merupakan

¹ Moh Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Sinar Bakti, Jakarta, 1998, hlm. 153.

komoditas pemenuhan kebutuhan hidup yang harus dimiliki agar hidup lebih sejahtera. Secara psikologis manusia, terutama sebuah keluarga tidak akan merasa tenang sebelum memiliki tanah sendiri dan bangunan rumah sebagai tempat bernaung. Dalam pengertian tanah secara umum, tanah didefinisikan sebagai material yang terdiri dari agregat (butiran) padat yang tersementasi (terikat secara kimia) satu sama lain dan dari bahan-bahan organik yang telah melapuk (yang berpartikel padat) disertai dengan zat cair dan gas yang melapisi ruang-ruang kosong dimana partikel-partikel padat tersebut.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, sedangkan pada Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No 24/1997) menjelaskan bahwa, Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Demikian pentingnya tanah bagi manusia hingga tidak mengherankan apabila manusia ingin memiliki dan menguasainya. Lebih-lebih di Indonesia sebagai negara agraris yang sebagian besar penduduknya masih hidup bertani. Manusia berlomba untuk memiliki sebidang tanah yang diinginkan.

Tanah bagi kehidupan mengandung makna yang multidimensional. Karena makna yang multidimensional tersebut ada kecenderungan, bahwa orang yang memiliki tanah akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun bila

hak-haknya dilanggar.² Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa, bumi, air dan Kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Persoalan tentang pertanahan seringkali menimbulkan konflik yang berkepanjangan antara orang dengan orang maupun orang dengan badan hukum. Sengketa tanah ini tidak ada habis-habisnya dan selalu terjadi karena tanah merupakan sumber daya yang sangat diperlukan saat ini. Sebab kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah seiring pertambahan penduduk. Sejalan dengan itu, pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan umum tentunya tidak lepas dari berbagai permasalahan yang dihadapi dalam lingkungan masyarakat. Maka, pemerintah menggiatkan berbagai cara untuk menyelesaikan masalah tersebut. Pendaftaran tanah merupakan salah satu usaha dari pemerintah untuk mengatasi permasalahan diatas.

Pendaftaran suatu bidang tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan

² Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2001, hlm. 237.

tanah yang mewujudkan kemakmuran. Kepastian dan keadilan semata, tidak bisa mewujudkan kemakmuran tanpa penggunaan dan pemanfaatan. Sebaliknya, penggunaan dan pemanfaatan saja tanpa kepastian dan keadilan tidak bisa memberikan kemakmuran yang adil dan berkepastian yang merupakan cita-cita kemerdekaan.³ Dalam rangka mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional. UUPA telah mengamanahkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum. Hal ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas suatu tanah. Kegiatan ini juga bertujuan untuk memuat informasi tentang tanah dan untuk administrasi negara. Hal ini seperti tertuang dalam Pasal 3 PP No 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa, pendaftaran tanah bertujuan, antara lain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sehingga mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Pendaftaran tanah juga memiliki tujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak berkepentingan sehingga mudah memperoleh data dalam mengadakan aktivitas

³ Soedjarwo Soeromihardjo, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 125.

hukum tentang properti yang telah terdaftar. Tujuan lain adalah demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Seiring dengan perkembangan pesat dalam bidang teknologi dan informasi, seluruh aspek kehidupan manusia mengalami digitalisasi. Dengan semakin berkembangnya informasi pelayanan melalui internet yang pesat, dinamis dan luas tersebut didukung oleh kemajuan teknologi dan informasi di segala bidang hal ini mendorong transformasi masyarakat tradisional menjadi masyarakat yang informatif. Hal ini juga memberikan pengaruh dalam sistem pemerintahan dan pelayanan di Indonesia. Pesatnya perkembangan ilmu dan teknologi dewasa ini membawa pengaruh terhadap seluruh kegiatan yang dilakukan oleh instansi. Dengan demikian, kebutuhan dan data informasi dalam suatu badan, sangat penting agar tujuan instansi dapat tercapai. Perkembangan teknologi saat ini, mendorong setiap instansi untuk mengolah datanya dengan cepat, lengkap dengan akurat. Salah satu teknologi yang dapat membantu dalam pengolahan datanya di dalam lingkungan badan adalah dengan menggunakan dengan sistem komputerisasi khusus didalam Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Padang dikembangkan sistem komputerisasi dikantor Badan Pertanahan Nasional.

Objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) PP No 24/1997 salah satunya meliputi Hak Tanggungan. Manfaat dari sistem komputerisasi khusus pada Kantor Pertanahan Nasional tersebut adalah adanya layanan Hak Tanggungan secara Elektronik (selanjutnya disebut HT-*el*) yang dilaksanakan oleh Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan

Nasional dengan menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen Nomor 5 Tahun 2020) yang mulai berlaku sejak diundangkan tanggal 8 April 2020.⁴

Ketentuan ini dikeluarkan karena mempertimbangkan peningkatan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT yaitu :

“Hak tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah, berikud atau tidak berikud benda-benda yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lainnya.”

Hak tanggungan merupakan bentuk hak jaminan baru yang tertuju atas benda tidak bergerak, khususnya tanah. Benda tidak bergerak terdiri atas 2 (dua) macam yaitu berupa tanah dan bukan tanah.⁵ lahirnya hak tanggungan didasarkan pada 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

⁴ I Made Pria Dharsana, I Gusti Agung Jordika Pramanditya, 2019, *Kedudukan Dan Kepastian Hukum HT Elektronik*, <https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-HT-elektronik/>, (diakses tanggal 11 Oktober 2022).

⁵ M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustita Surabaya, Surabaya, 2017, hlm. 82.

merupakan bagian yang tak dipisahkan dari perjanjian utang-piutang, kemudian dilakukan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).⁶

Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan APHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.

Dalam pelaksanaan pendaftarannya, Hak Tanggungan semula dilakukan secara manual dengan bertemu secara tatap muka atau disebut *face to face* antara pihak yang berkepentingan. Saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan juga diwajibkan hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷ Akan tetapi, dengan timbulnya akibat dari pesatnya akselerasi pengguna teknologi informasi dibidang Pemerintahan (*e-Governmance*) sekarang ini memberikan dampak dalam perkembangan hukum hak tanggungan di Indonesia. Pemerintah menyediakan layanan pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agrari dan Tata ruang.

⁶*Ibid*, hlm. 84.

⁷ Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Mandar Maju, Bandung, 2019, hlm.18

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.⁸ Dengan Hadirnya pengaturan pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini menjadi tantangan baru bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena pada proses pendaftaran hak tanggungan tersebut tidak perlu lagi bertemu secara tatap muka, cukup melalui system informasi.

Menurut Pasal 1 ayat (7) Permen Nomor 5 Tahun 2020, yang dimaksud dengan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Berdasarkan Pasal 13 UUHT menyatakan bahwa, hak tanggungan lahir pada saat pendaftaran hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.⁹ Oleh sebab itu, pendaftaran hak tanggungan tersebut merupakan suatu kewajiban terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang tertentu. Selanjutnya, sebagai hasil dari pelaksanaan hak tanggungan maka debitur memperoleh sertifikat hak tanggungan yang mana merupakan bukti terhadap keberadaan dan eksistensi hak tanggungan tersebut.

Pelaksanaan sistem Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik ini bermitra atau bekerja sama dengan PPAT dan Bank selaku kreditur. Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik dilakukan secara serentak pada seluruh

⁸ Rizky Amelya Wirasti, *Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Kendala dan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik*, officium Notarium, No.2 VOL 1 Agustus 2021, hlm. 371

⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Mulyadi, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 213.

Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia. Salah satu Kantor Pertanahan yang melaksanakan sistem Hak Tanggungan secara elektronik ini adalah Kantor Pertanahan Kota Padang. Pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik ini dimulai pada bulan Februari tahun 2020. Sebelum pelaksanaan Hak Tanggungan secara elektronik ini dilakukan, Kantor Pertanahan Kota Padang melakukan sosialisasi terlebih kepada mitra kerja Kantor Pertanahan, yaitu penyedia jasa keuangan dalam hal ini adalah bank-bank yang ada di Kota Padang baik yang merupakan Badan Usaha Milik Negara ataupun bank swasta serta PPAT yang wilayah hukum kerjanya adalah di Kota Padang terkait adanya Permen Nomor 5 Tahun 2020 serta pelaksanaan sistem hak tanggungan secara elektronik tersebut.

Berdasarkan Permen Nomor 5 Tahun 2020, 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 hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat. PPAT merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disebut PP No 37/98). PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta yang salah satunya adalah APHT.

Menurut tugas fungsi pokok PPAT Pasal 2 ayat (1) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dengan elektronik PPAT memiliki peranan yang penting sebagaimana terdapat dalam Permen Nomor 5 tahun 2020 bahwa pengguna HT-*el* adalah PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Menurut Pasal 13 Permen ini apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap maka PPAT diberikan waktu paling lama 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh system HT-*el*, namun apabila telah melewati waktu yang ditentukan tersebut maka permohonan tersebut dianggap batal. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasar Permen Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari Kantor Pertanahan untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional.

Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai

mengakibatkan banyak kendala yang muncul dalam layanan system Hak Tanggungan Elektronik ini. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala atau problematika yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik, hal ini terdapat fakta dilapangan bahwasanya ada Notaris/PPAT di Kota Padang yang akan mendaftarkan HT-*el* namun dalam hal pendaftaran tersebut ternyata terdapat kesalahan dalam dokumen sehingga tidak sesuai kelengkapan dokumen pendaftaran HT-*el* atau kurang syarat, tetapi PPAT yang bersangkutan tidak mendapatkan pemberitahuan dari aplikasi HT-*el* dan itu membuat pendataran HT-*el* dianggap batal akibatnya debitur merasa dirugikan akibat tidak telitnya PPAT dalam hal pendaftaran HT-*el* tersebut, sedangkan dalam Pasal 25 ayat (2) Permen Nomor 5 Tahun 2020 menyatakan Pembatalan pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada Kreditor melalui Sistem HT-*el*, Domisili Elektronik dan/atau media elektronik lainnya.

Keterlibatan PPAT secara langsung dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik hingga munculnya sertifikat hak tanggungan elektronik, sejatinya menimbulkan suatu tanggung jawab bagi PPAT itu sendiri mulai dari pemeriksaan berkas, proses pendaftaran hak tanggungan elektronik hingga munculnya sertifikat hak tanggungan elektronik. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara bersama beberapa Notaris/PPAT di Kota Padang yaitu, Notaris/PPAT Yan Vinanda, S.H., Notaris/PPAT Puteri Erita, S.H.,M.Kn. dan Notaris/PPAT Desrizal Idrus Hakimi, S.H.

Karena adanya permasalahan terkait pendaftaran hak tanggungan elektronik yang di daftarkan oleh PPAT dengan itu penulis tertarik untuk melakukan suatu kajian tentang **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KOTA PADANG”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang?
2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Padang?
3. Bagaimana akibat hukum keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui serta menganalisis bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui serta menganalisis bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Padang.

3. Untuk mengetahui serta menganalisis bagaimana akibat hukum keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Ada beberapa hal yang menjadi manfaat dalam penelitian ini, yaitu :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya pada bidang Hukum Perdata dalam ini dalam lingkup Kenotariatan mengenai Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Padang.
 - b. Menerapkan ilmu teoritis yang didapatkan di bangku perkuliahan dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada pada masyarakat. Selain itu hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pedoman dan memberikan pemahaman dalam dunia kenotariatan.
2. Manfaat Praktis
 - a. Diharapkan agar hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bahan informasi serta dapat menambah wawasan cakrawala berpikir bagi penulis secara pribadi dan pihak-pihak yang berkepentingan.
 - b. Diharapkan agar hasil penelitian ini dapat menjadi referensi dan dipergunakan oleh PPAT, mahasiswa, dan masyarakat tentang akibat

hukum keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran hak tanggungan secara elektronik oleh pejabat pembuat akta tanah di Kota Padang.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini, yang akan dibahas adalah Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Padang. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui ada beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan kepastian hukum pelaksanaan Pendaftaran hak tanggungan, antara lain :

1. Maria Nadea, 2019, dalam rangka menyusun tesis pada Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Udayana, yang berjudul Peranan Notaris/PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianya dengan rumusan masalah:
 - a. Apakah peranan notaris / PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar ?
 - b. Apakah kendala yang muncul dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar ?
2. Pandam Nurwulan, 2021, dalam rangka menyusun tesis pada Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang berjudul Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi Kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan rumusan

masalah:

- a. Bagaimana implementasi mekanisme pelayanan hak tanggungan elektronik bagi kreditor ?
- b. Bagaimana penyelesaian kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan hak tanggungan elektronik?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Dalam menentukan suatu teori hukum, tidaklah mudah. Teori hukum bukanlah filsafat hukum dan bukan pula ilmu hukum dogmatik atau dogmatik hukum.¹⁰ Menurut Muchyar Yahya, teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang mempelajari berbagai aspek teoritis maupun praktis dari hukum positif tertentu secara tersendiri dan dalam keseluruhannya secara interdisipliner. Manfaat teoritis dari teori dalam ilmu hukum yakni sebagai alat untuk menganalisis dan mengkaji penelitian-penelitian hukum yang akan dikembangkan oleh para ahli hukum.

Kerangka teori dapat diartikan sebagai kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan yang mungkin disetujui atau tidak disetujui yang merupakan masukan bersifat eksternal dalam penelitian ini.¹¹

Dalam penelitian hukum ini, menggunakan beberapa landasan teori hukum, yaitu di antaranya adalah :

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 86.

¹¹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.80.

1) Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian juga merupakan salah satu tujuan dari hukum.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.¹²

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan juga oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:¹³

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

¹² Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*, Kompas, Jakarta, 2007, Hlm. 95.

¹³ Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, 2006, Hlm. 85

- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Bahwa hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan

bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.¹⁴

Menurut Mochtar Kusumaatmadja kepastian hukum adalah bagaimana tujuan hukum itu sebenarnya yaitu untuk tercapainya kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang plura dan interaksinya dengan insan yang lain tanpa membedakan asal usul dari mana ia berada.¹⁵

Dengan adanya teori kepastian hukum ini untuk menjawab bagaimana kepastian hukum dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik oleh PPAT sehingga nantinya terdapat kepastian hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam melakukan pendaftaran HT-*el* tersebut.

2) Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.¹⁶ Hans Kelsen berpendapat dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa, seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2007, Hlm. 160

¹⁵ Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung: 2000, hlm. 49.

¹⁶ Sudidjo Notoadmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm.31.

sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁷ Oleh karena tanggung jawab hukum merupakan suatu prinsip yang ditimbulkan adanya hubungan hukum yang harus dilaksanakan.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas

¹⁷ Masyhur Efendi, *Dimensi/Dinamika Hak Asasi Manusia dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Jakarta, 1994, hlm.123.

konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.

Liability merupakan istilah hukum yang meluas menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang.

Menurut Abdulkadir Muhammad, teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi:¹⁸

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian;
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsepkesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*);
- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 210, hlm. 503

perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, baur (*interminglend*);

- 4) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*stirck liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya, tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Berkaitan dengan teori tanggung jawab yang telah dijelaskan diatas, fungsi teori pada penelitian ini bahwa untuk menjawab bagaimana akibat hukum keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang.

2. Kerangka Konseptual

Suatu kerangka konseptual, merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin atau akan diteliti.¹⁹ Kerangka konseptual merupakan suatu bentuk kerangka berpikir yang dapat digunakan sebagai pendekatan dalam memecahkan masalah. Dalam penulisan karya ilmiah ini, saya sebagai penulis ingin menuliskan suatu konsep mengenai “Akibat Hukum Keterlambatan Melengkapi Berkas Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Eelektronik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Padang”.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm 132.

1) Tanggung Jawab Hukum

Menurut pendapat Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.²⁰

Keadaan ketika seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa seseorang bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Dalam kasus ini subjek dari tanggungjawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum.

2) Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan

²⁰ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.²¹

Pengertian Pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yaitu :

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sesuai Pasal 1 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah), yaitu disebutkan PPAT adalah sebagai pejabat umum yang diberi wewenang 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.

²¹ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm 178.

Kemudian PPAT disebut juga pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Bentuk akta PPAT tersebut ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.

4) Badan Pertanahan Nasional

Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015.

5) Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan menurut St. Remy Shahdeini bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan 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 hutang debitor kepadanya.²²

Menurut Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1) dinyatakan bahwa:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.²³

Dari beberapa definisi tentang Hak Tanggungan tersebut dapat di simpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang didahulukan atau diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur yang lain.

6) Hak Tanggungan Elektronik

²² Sjahdeini Rehmi, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 1.

²³ Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 67.

Seiring dengan penerapan konsep *e-Government* di dalam domain pemerintah, Kementerian ATR/BPN melakukan inovasi layanan pertanahan dengan menerbitkan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara elektronik guna peningkatan kualitas layanan pertanahan khususnya mengenai Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan serta menyesuaikan dengan perkembangan ICT dan kebutuhan masyarakat yang berkembang saat ini. Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada Permen Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Sejak diundangkannya Permen Nomor 5 Tahun 2020 yang kemudian ditindaklanjuti dengan Petunjuk teknis Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (HT-*el*), mewajibkan bagi seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia untuk sepenuhnya melaksanakan Layanan HT-*el*.

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 sertipikat HT-*el* yang mana semua

prosesnya harus memenuhi prosedur dan syarat sesuai dengan Permen Nomor 5 Tahun 2020 yang dilakukan secara elektronik.²⁴

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Permen Nomor 5 Tahun 2020 terdapat tiga komponen dalam proses layanan HT-*el* ini yaitu :

1. Kementerian ATR/BPN selaku penyelenggara;
2. Kantor Pertanahan selaku Pelaksana;
3. Kreditur, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian, Selaku pengguna. Proses Layanan HT-*el* yang sepenuhnya dilakukan melalui sistem online sehingga meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian ATR/BPN dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan memanfaatkan konsep *e-Government*.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara penulis mengumpulkan data dari sumbernya, mengolah dan menganalisis untuk menjawab masalah penelitian. Oleh karena itu, metode yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan dan sejalan dengan objek yang diteliti. Dengan kata lain untuk mengkaji proses permasalahan secara terpadu dan utuh menyeluruh , serta dengan membatasi kepada bidang yang dibahas, maka penelitian ini ditekankan kepada penelitian hukum yang didukung oleh hasil-hasil kajian bidang ilmu non hukum yang

²⁴ Nur Azizah, “Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)”, *Notary Law Journal*, Volume 1 issue 2 April 2022, hlm.86.

diperlukan sumbangan teorinya bagi kepentingan analisis.²⁵ Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang merupakan pendekatan melalui penelitian hukum dengan melihat ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta yang ada di lapangan sehubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif. Maksud dari penelitian ini adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan yang sebenarnya dan menganalisis fakta-fakta yang secara sistematis, faktual, dan akurat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Sumber dan Jenis Data

Adapun data yang penulis gunakan dalam penulisan ini adalah :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan untuk mendapatkan dan mengumpulkan data mengenai permasalahan yang berhubungan dengan tulisan ini. Dalam penulisan ini, penulis melakukan wawancara dengan Kepala Sub Seksi

²⁵ Azmi Fendri, Fundamental Principles of Mineral and Coal Resources Management in the regional Autonomy Era, Jurnal Kanun Volume 24 no.3, 2022, hal. 198.

Pendaftaran Hak Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Padang, PPAT yang ada di wilayah Kota Padang yang ada di Kota Padang selaku kreditor untuk mengetahui akibat hukum keterlambatan melengkapi berkas pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Padang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, literatur, artikel-artikel yang berasal dari surat kabar, tulisan ilmiah, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang meliputi :

- 1) Bahan hukum primer, bahan hukum yang mengikat, yang dapat membantu dalam penelitian yang terdiri dari berbagai peraturan, yakni:
 - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik;

f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku yang berkaitan dengan penulisan ini, yang terdiri dari:

- a) Buku-buku yang berkaitan dengan Hak Tanggungan;
- b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis dibahas;
- c) Bahan hukum tersier, yang didapat untuk memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu berupa kamus dan ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data penulis dapat memanfaatkan data yang didapat dari sumber data, data tersebut kemudian dikumpulkan dengan metode sebagai berikut :

a. Studi dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum yang meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer dan sekunder, setiap bahan hukum itu harus diperiksa ulang validitas dan realibitasnya, sebab hal ini sangat menentukan hasil penelitian studi

dokumen ini.

b. Wawancara

Teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab dengan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Padang, PPAT yang ada di wilayah Kota Padang, serta bank yang ada di Kota Padang selaku kreditur yang mana sebagai informan dalam melakukan penelitian secara semi terstruktur yaitu disamping penulis menyusun pertanyaan, penulis juga mengembangkan pertanyaan-pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah yang telah penulis rumuskan.

5. Analisis Data

Analisis data adalah tindak lanjut proses pengolahan data untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisa bahan hukum. Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun data yang diperoleh di lapangan, selanjutnya akan dianalisis dengan pendekatan kualitatif yakni tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Padang dan PPAT di Kota Padang secara tertulis atau lisan. Analisis Kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya. Kemudian

analisis itu akan dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diharapkan akan memberikan solusi dan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

