

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara hukum (*rechtstaat*) sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Sebagai Negara hukum, Indonesia memiliki tujuan yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 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 dengan menjamin perdamaian dan keadilan sosial. Sehingga, dengan adanya hukum berlaku pada suatu Negara dapat menjamin keadilan bagi warga Negaranya.<sup>1</sup>

Sebagai warga Negara yang baik di dalam sebuah Negara hukum, seseorang atau disebut subyek hukum dituntut untuk melakukan sesuatu harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Begitu juga dalam suatu urusan kekayaan dan kepemilikan lainnya, seperti tanah beserta perbuatan hukum yang ada di dalamnya harus dilakukan pencatatan secara sistematis agar dikemudian hari tidak menimbulkan suatu permasalahan, sebab yang berhubungan dengan tanah memiliki resiko yang tinggi dalam potensi permasalahan atau sengketa.

Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kehidupan masyarakat, baik sebagai tempat hidup, tempat usaha, juga dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan dana dalam bekerja dan untuk memenuhi kebutuhan hidup

---

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

lainnya.<sup>2</sup>Salah satu tempat untuk menjaminkan tanah agar mendapatkan dana adalah Bank. Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit, yang dilakukan dengan penagihan uang yang dipinjam oleh peminjam melalui jaminan tanah dengan jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian yang sudah disepakatikan.<sup>3</sup>

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Dalam hal ini jaminan adalah milik pihak peminjaman (debitur) yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman (kreditur), jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut.<sup>4</sup> Menurut Salim HS, jaminan merupakan keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas suatu kredit.<sup>5</sup> Sehingga dapat dilihat, jaminan dianggap sebagai sesuatu yang sangat penting, karena jaminan merupakan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajiban hutangnya untuk mendapatkan dana sesuai dengan perjanjian.

---

<sup>2</sup>Zidna Aufima, *Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, ISSN 1907-6479 JJR 22 (2) December 2020, hlm. 260.

<sup>3</sup>Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

<sup>4</sup>H.M Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan : Hak tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 1.

<sup>5</sup>Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, hlm. 6.

Indonesia mengenal beberapa lembaga Jaminan. Jaminan dibedakan menjadi dua macam yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum timbul dari suatu Undang-Undang dan berlaku umum bagi semua kreditur yang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,<sup>6</sup> sedangkan jaminan khusus timbul dari suatu perjanjian misalnya adalah gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia, dan jaminan penanggungan.<sup>7</sup> Pada praktek pemberian kredit, lembaga yang dapat menjamin kepastian hukum sangat diperlukan bagi seluruh pihak baik penerima kredit (debitur) maupun pemberi kredit (kreditur) guna memberikan jaminan bahwa dana yang diberikan lembaga pemberi kredit bisa kembali sesuai perjanjian yang telah dibuat.

Diantara berbagai lembaga jaminan yang dikenal di Indonesia, Hak Tanggungan lah yang mempunyai kemampuan memberikan kepastian hukum yang kuat dan memberikan perlindungan bagi para pihak dalam pemberian kredit.<sup>8</sup>Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT mengartikan Hak Tanggungan adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda yang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan

---

<sup>6</sup>Djaja S. Meliala, *Hukum Peradata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hlm. 128.

<sup>7</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 10.

<sup>8</sup>Zidna Aufima, *Op.Cit*, hlm. 260.

hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”<sup>9</sup>

Menurut Boedi Harsono, Hak Tanggungan adalah :

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur 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-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.”<sup>10</sup>

Lahirnya Lembaga Jaminan Hak Tanggungan bertujuan untuk melaksanakan perintah dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Di dalam UUPA ini, pemerintah memandang penting adanya lembaga jaminan hak atas tanah berupa Hak Tanggungan, mengingat berkembangnya lembaga perekonomian, seperti lembaga perbankan yang meminjamkan uang dalam jumlah besar kepada nasabah sehingga membutuhkan jaminan kebendaan dari peminjam sebagai bukti kesungguhannya untuk membayar kembali pinjaman tersebut.<sup>11</sup> Penjelasan Hak tanggungan dalam UUPA diatur pada Pasal 51, yang menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan atas tanah.<sup>12</sup> Sebagai lembaga jaminan yang kuat, Hak Tanggungan memiliki 4 (empat) ciri-ciri utama, yaitu:

- “1) *Droit de preference*, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 2) *Droit De Suite*, yaitu hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada, yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.

---

<sup>9</sup>Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>10</sup>H.M Arba dan Diman Ade Mulada, *Op.cit*, hlm. 2.

<sup>11</sup>*Ibid*, hlm. 1.

<sup>12</sup>Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 103.

- 3) Memenuhi asas *spesialitas* dan dan asas *publisitas*, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Berdasarkan hal tersebut, maka sahnya pembebanan Hak Tanggungan disyaratkan dengan jelas piutang mana dan berapa jumlah yang dijamin serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan (syarat spesialitas) asas ini diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sehingga terbuka untuk umum (syarat publisitas) yang diatur dalam Pasal 13 UUHT.”
- 4) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti.”<sup>13</sup>

Dapat dilihat, dengan adanya Hak Tanggungan tersebut telah memberikan kedudukan yang istimewa bagi pihak kreditur, karena pihak kreditur memiliki kewenangan untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dijadikan jaminan, apabila debitur cidera janji untuk melakukan pelunasan hutang. Selain itu Hak Tanggungan wajib di daftarkan di kantor Pertanahan setempat, sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dilakukan guna memenuhi syarat publisitas dan untuk memberikan kepastian hukum terhadap subyek atau objek dari hak tanggungan seperti: jumlah hak tanggungan, identitas para pihak, dan objek tanah yang dijamin, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berbuat. Dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas suatu Hak Tanggungan, maka pendaftaran Hak Tanggungan harus mengikuti proses ketentuan yang berlaku. Pada umumnya pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

- “1) Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Pada tahap ini ada dua yaitu akta perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dan pembebanan jaminan (Hak Tanggungan) atas hak-hak atas tanah atau bisa disebut juga dengan perjanjian *accessoir*.

---

<sup>13</sup>Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 9.

- 2) Tahap pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat. Pendaftaran ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat publisitas dengan tujuan agar masyarakat mengetahui bahwa sebidang tanah telah dijadikan obyek jaminan atas Hak Tanggungan.”<sup>14</sup>

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai 14 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Pelaksanaan pendaftarannya, diawali terlebih dahulu dengan membuat perjanjian kredit dan perjanjian pembebanan jaminan (*Accessoir*), yang dimuatkan kedalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan diwajibkan hadir di hadapan PPAT.<sup>15</sup> Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut harus dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa:

- “1) Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat tanah.
- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi

---

<sup>14</sup>St. Nurjannah, *Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Pendaftaran filosofis)*, Jurisprudensie , Volume 5 Nomor 1 Juni 2018, hlm. 203.

<sup>15</sup>Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Mandar Maju, Bandung, 2019, hlm. 18.

pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.”

Proses pendaftaran Hak Tanggungan diatas merupakan hal yang sangat penting dilakukan, karena prosedur dan persyaratan yang dilalui oleh pendaftar akan melahirkan Hak Tanggungan dalam bentuk terbitnya “Sertifikat Hak Tanggungan”. Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan akan memberikan pengakuan hukum terhadap Hak Tanggungan dan menimbulkan akibat hukum berupa perlindungan hukum terhadap hak tanggungan.<sup>16</sup>

Seiring berkembangnya zaman, pendaftaran Hak Tanggungan yang semula dilakukan dengan secara manual, yang mana pihak berkepentingan datang secara langsung ke Kantor Pertanahan (*face to Face*) untuk melakukan pendaftaran, sekarang telah beralih ke media elektronik. Hal ini di akibatkan dari pesatnya akselerasi penggunaan teknologi informasi dibidang Pemerintahan (*e-governance*).<sup>17</sup>E-governmen merupakan modrenisasi pelayanan publik yang menggunakan teknologi komunikasi dan informasi secara dua arah yakni pemerintah, masyarakat maupun dunia.<sup>18</sup>Oleh karena itu, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai terobosan baru meluncurkan pelayanan

---

<sup>16</sup>Marindowati, *Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Volume 1, No.1 Januari-April 2007, hlm. 137.

<sup>17</sup>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

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 32.

pendaftaran tanah yang berlaku secara elektronik, termasuk pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.<sup>19</sup>

Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, sudah diberlakukan secara percobaan sejak tanggal 27 Mei 2019 yang di tuangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Tetapi dengan masih banyaknya kekurangan di dalam pengaturannya, maka peraturan tersebut direvisi dengan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan diberlakukan pada Tanggal 8 April 2020.

Menurut Pasal 1 ayat (7) Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Hak Tanggungan Elektronik adalah Serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik ini digunakan untuk meningkatkan pendaftaran Hak Tanggungan dengan memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat. Sehingga dapat dilihat, dengan hadirnya layanan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik

---

<sup>19</sup>I Putu Asa Jania dan I Made Dedy Priyanto, *Kedudukan Hukum Pemilik Jaminan Dan Debitur Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Terintegrasi Secara Elektronik, Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06, No. 01 Maret 2021, hlm. 32.

tersebut, secara otomatis telah mancabut sistem layanan pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan secara manual. Hal ini menjadi tantangan baru bagi para pihak yang berkepentingan dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, karena mau tidak mau peraturan ini harus dijalankan dan pihak yang berkepentingan harus dapat menyesuaikan perkembangan hukum yang berbasis sistem elektronik.

Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik ini telah membuat suatu perubahan dalam sistem Pendaftaran Hak Tanggungan, yang mana perubahan tersebut terlihat dari perbedaan tata cara pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik baik dari segi peraturannya maupun dari segi mekanismenya. Dari segi peraturannya pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dijelaskan dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>20</sup> Mekanisme pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara manual dilakukan dengan pemberian kuasa oleh bank kepada PPAT secara penuh dalam pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan, yang mana PPAT harus datang secara langsung ke Kantor Pertanahan guna menyampaikan berkas-berkas yang diperlukan BPN.<sup>21</sup>

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, PPAT wajib menggunakan aplikasi yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN dengan menjadi mitra kerja BPN, begitu juga dengan Bank. PPAT dan Bank

---

<sup>20</sup>Rizki Amelya Wirasti, *Ibid*, hlm. 372.

<sup>21</sup>Pandam Nurwulan, *Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditur Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM No. 1, Vol. 28 Januari 2021: 183-202, Hlm. 187.

diharuskan mendaftar dan membuat akun pengguna sistem Hak Tanggungan elektronik terlebih dahulu melalui website yang sudah disediakan oleh Kementerian ATR/KBPN. Pengguna sistem Hak Tanggungan elektronik terdiri dari Kreditur (Badan Hukum atau Perorangan) dan PPAT.

Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tersebut di dahului dengan Kreditur mengajukan permohonan, sedangkan dokumen persyaratan pendaftarannya disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik mitra kerja Kementerian ATR/BPN yang terintegrasi dengan sistem elektronik.<sup>22</sup> Menurut Pasal 13 Permen ATR/KBN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, PPAT harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan permohonan dari Kreditur sebelum di daftarkan pada Kantor Pertanahan, apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap maka PPAT diberikan waktu 5 (lima) hari sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem, namun apabila telah melewati waktu yang ditentukan, maka permohonan tersebut dianggap batal. Jika berkas dokumen tidak dilakukan pemeriksaan sampai hari ke 7 (tujuh), maka dianggap memberikan persetujuan atas unggahan dokumen yang dikirimkan. Apabila kelengkapan pendaftaran sudah diperiksa oleh PPAT, kemudian diserahkan kepada bank. Bank akan membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat Hak Tanggungan secara elektronik pada hari ke tujuh,

---

<sup>22</sup>Pasal 9 dan 10 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

produk sertipikat Hak Tanggungan berupa file PDF dengan tanda tangan digital. Selanjutnya, Kreditor mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.<sup>23</sup>

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik ini, telah melibatkan peranan Kreditor (Bank) dalam proses pendaftarannya. Hal ini memberikan perbedaan terhadap pelaksanaan pendaftaran yang dilakukan secara manual, yang mana hampir semua pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan dikuasakan secara penuh pada PPAT. Sehingga dengan adanya peranan Kreditor dalam proses kegiatan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, tentu berpengaruh terhadap peranan dari PPAT. Dalam hal ini PPAT dan Kreditor (Bank) harus memiliki kerjasama dan komunikasi yang baik, agar proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan melalui sistem Elektronik menjadi lancar.

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, keberadaan PPAT sangat penting, selain menjembatani antara kepentingan debitur dengan kepentingan kreditor untuk mendapatkan rasa keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. PPAT juga bertugas sebagai pembantu kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah atas perbuatan hukum pemberian hak tanggungan yang telah dilakukan, agar tercipta suatu kepastian hukum terhadap hak atas tanah.<sup>24</sup> Menurut Pasal 1 Peraturan

---

<sup>23</sup>Agata Tri Putri Margaret, Sapardiyono, *Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, *Widya Bhumi*, Vol. 1, No. 2, Oktober 2021, hlm. 139.

<sup>24</sup>Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris Dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Andi, Yogyakarta, 2015, hlm. 26.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan 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. PPAT mempunyai tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, salah satunya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut merupakan akta otentik yang akan dijadikan sebagai bukti dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah atas objek hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan.

Dalam menjalankan tugasnya untuk melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah, PPAT wajib tunduk pada norma-norma dan asas hukum dalam pendaftaran tanah, serta Peraturan Jabatan PPAT.<sup>25</sup> Sehingga, dengan demikian seorang PPAT berkewajiban menjaga martabatnya dengan tidak melakukan kesalahan profesi dan menghindari pelanggaran aturan yang dapat merugikan orang lain.<sup>26</sup> Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, maka dalam melaksanakan tugasnya PPAT diberikan batas waktu selambat-lambatnya 7

---

<sup>25</sup>Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, 2019, hlm. 9

<sup>26</sup>Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006, hlm. 136.

(tujuh) hari kerja sejak akta ditandatangani untuk menyampaikan aktanya berikut dokumen yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.<sup>27</sup> Sehubungan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan bagian dari Pendaftaran tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dalam melakukan pendaftaran Hak Tanggungan diwajibkan menyampaikan APHT yang dibuat beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan untuk didaftar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta tersebut. Secara hukumnya, akta tersebut wajib disampaikan untuk didaftar, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak mengatur secara jelas ketentuan batasan waktu PPAT dalam menyampaikan aktanya ke Kantor Pertanahan, akan tetapi mengenai pengaturan PPAT dan pendaftaran tanah secara elektronik yang tidak lengkap didalamnya, diatur dalam Peraturan Menteri. Menurut Pasal 14 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, PPAT memiliki batas waktu sampai hari ke 7 untuk melakukan pemeriksaan dokumen akta dan dokumen pendukung lainnya, apabila lewat dalam waktu 7 hari, dokumen yang diunggah PPAT terkirim secara otomatis melalui sistem, dan dianggap memberikan persetujuan.

---

<sup>27</sup>Siti Romlah, Eka Putri Fauzia Ikromi, Fairuz Zahirah Zihni Hamdan, *Keterlambatan Penyampaian Dokumen Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Kantor Pertanahan Selama Pandemi Covid 19*, Notaire, Vol. 5 No. 2, Juni 2022, hlm. 314.

Sehingga dapat dilihat, layanan sistem elektronik ini telah membatasi waktu kepada PPAT dalam mendaftarkan aktanya ke Kantor Pertanahan.

Pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik ini diberlakukan secara serentak di Kantor Pertanahan, guna meningkatkan kualitas pendaftaran Hak Tanggungan yang terbuka, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum. Namun, karena layanan pendaftaran Hak Tanggungan elektronik ini masih tergolong baru dan pemberlakuan sistem pelaksanaannya tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai, mengakibatkan pelaksanaannya tidak selalu berjalan dengan lancar dan sering menimbulkan suatu kendala dan permasalahan yang berpengaruh terhadap PPAT dalam menjalankan tugas yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebagaimana yang terjadi penerapannya di daerah Kota Sungai Penuh.

Kota Sungai Penuh merupakan Kota kedua di Provinsi Jambi yang wilayahnya hasil dari pemekaran Kabupaten Kerinci, yang sebagaimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Sungai Penuh Di Provinsi Jambi. Secara administratif, dibagian utara, selatan, dan timur Kota Sungai Penuh berbatasan langsung dengan Kabupaten Kerinci. Sedangkan di bagian Barat Kota Sungai Penuh berbatasan dengan Kabupaten Pesisir Selatan, Sumatera Barat dan Kabupaten Bengkulu Utara. Luas Kota Sungai Penuh 39.150 Ha atau 391,50 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk 229.74 Jiwa/km<sup>2</sup> dan memiliki 8 (delapan) Kecamatan. Selain itu, kawasan Pusat Kota Sungai Penuh tersebut juga merupakan konsentrasi kegiatan

perdagangan, pemerintahan, perkantoran, pelayanan kegiatan sosial, dan pariwisata.<sup>28</sup> Oleh karena itu, dengan berkembangnya kawasan pusat kota tersebut, banyak masyarakat yang membutuhkan modal untuk mengembangkan kegiatan usaha maupun dana untuk kebutuhan hidupnya dengan melakukan pinjaman uang secara kredit kepada bank dengan jaminan Hak Tanggungan.

Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh, sudah diterapkan lebih kurang 3 (tiga) tahun. Bagi PPAT di Kota Sungai Penuh, layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik memberikan keuntungan lebih praktis, yang menjadikan PPAT tidak perlu bolak balik lagi ke Kantor Pertanahan dalam pengurusan pendaftaran Hak Tanggungan, karena semua proses pendaftaran hanya mengupload dokumen melalui sistem elektronik. Akan tetapi, dalam pelaksanaan pendaftarannya masih terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana data yang penulis dapatkan dari tahun 2020 – 2023 ditemukan 1.373 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen pendukung yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh mengalami keterlambatan atau melewati batas waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta dilakukan. Adanya keterlambatan pendaftaran dokumen APHT tersebut jelas bertentangan dengan perintah Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 13 ayat (2) UUHT, yang menyatakan kewajiban PPAT untuk menyampaikan APHT dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh)

---

<sup>28</sup>Badan Pusat Statistik Kota Sungai Penuh

hari kerja setelah akta ditandatangani. Apalagi Peraturan pelaksana pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, juga telah memberi batasan waktu sampai hari ke 7 (tujuh), yang mana unggahan dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dokumen pendukung akan terkirim secara otomatis melalui sistem apabila lewat dari 7 (tujuh) hari.

Berangkat dari permasalahan yang terjadi pada PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh diatas, tentu menjadi terganggunya ketertiban hukum dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik dan terganggu pula kepastian hukum dari seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum. Oleh karena itu, penulis ingin memberikan suatu pemikiran akademis dalam rangka tercapainya suatu pembaharuan hukum yang diharapkan hukum tersebut dapat memberikan suatu kejelasan terhadap PPAT dalam menjalankan peranannya pada pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

Berdasarkan pemaparan permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian secara langsung ke lokasi penelitian dan menuangkannya dalam bentuk tesis dengan judul **“PERANAN PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KOTA SUNGAI PENUH.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang disampaikan pada bagian latar belakang masalah, maka penulis merumuskan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh ?
2. Apa kendala dan permasalahan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh?

## **C. Tujuan Penulisan**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peranan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan permasalahan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh.

## **D. Manfaat Penulisan**

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengenai Peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik.
  - b. Sebagai bahan sumbangsih pemikiran, bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan memberikan sebuah pandangan terhadap Peranan PPAT dan Kendala atau Permasalahan yang terjadi dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi mahasiswa

Penelitian ini dapat menjadi tambahan wawasan bagi mahasiswa sebagai khazanah ilmu hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan tentang peranan PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Di Kota Sungai Penuh.

### b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi bagi masyarakat untuk lebih mengetahui tentang peranan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

## E. Keaslian Penulisan

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan penulis di perpustakaan Universitas Andalas, Khususnya pada Program Studi Magister Kenotariatan bahwa penelitian dengan Judul **“PERANAN PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KOTA SUNGAI PENUH”**, belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Dengan demikian penelitian ini menurut hemat penulis adalah asli, dan secara akademis dapat dipertanggung jawabkan. Sebagai perbandingan, dibawah ini ada beberapa tesis yang mengkaji mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

1. Elva Rachmayanti, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2022, Tesisnya dengan Judul

“Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik”. Adapun rumusan masalahnya sebagai berikut :

- a. Bagaimana Prosedur Penyampaian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.
  - b. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Kesalahan Pada Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik.
2. Zidna Aufima, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, 2021, Tesisnya dengan judul “Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. Adapun rumusan masalahnya sebagai berikut :
- a. Apa karakteristik jaminan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia.
  - b. Apa peran PPAT selaku pengguna layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pasca terbitnya Permen ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020.
3. Iga Kumala Sari, Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2020, 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 sertifikat hak tanggungan secara elektronik di Kota Padang.

## **F. Kerangka Teoretis Dan Konseptual**

### **a. Kerangka Teoritis**

Teori adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, defenisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Dalam landasan teori perlu dikemukakan kerangka teori dan kerangka berpikir, sehingga selanjutnya dapat dirumuskan hipotesis dan instrument penelitian. Kerangka teori dalam suatu penelitian merupakan uraian sistematis tentang teori dan bukan hanya sekedar pendapat pakar atau penulis buku dan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel-variabel yang diteliti, melalui pendefinisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi terhadap hubungan antar variabel yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan terarah.<sup>29</sup>

Teori hukum menurut Brugink adalah seluruh pernyataan yang saling berkaitan berkenan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk sebagian yang

---

<sup>29</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R &D*, Cet ke 14, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm. 54.

penting di positifkan. Defenisi diatas memiliki makna ganda, yaitu dapat berarti produk, yaitu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan adalah hasil kegiatan teoritik bidang hukum. Dalam arti proses, yaitu kegiatan teoritik tentang hukum atau pada kegiatan penelitian teoritik bidang hukum sendiri. Adapun teori hukum yang digunakan penulis untuk menganalisis dan menjawab permasalahan tesis ini, antara lain.

### **1. Teori Kewenangan**

Teori Kewenangan sebagai dasar atau landasan teoritik pada penelitian tesis ini, karena kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai "*rechtsmacht*" (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan terdapat sedikit perbedaan antara kewenangan (*Authority, gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh Undang-Undang. Sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenai suatu "*onderdeel*" atau bagian tertentu dari kewenangan. Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu :

- a. Komponen pengaruh, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum.
- b. Komponen dasar hukum, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas.
- c. Komponen konformitas hukum, bahwa wewenang harus memiliki standar yang jelas (untuk wewenang umum), dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh Peraturan Perundang-Undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Setiap penggunaan wewenang harus memiliki dasar legalitas di dalam hukum positif untuk mencegah terjadinya perbuatan sewenang-wenang. Penggunaan wewenang pemerintahan selalu dalam batas-batas yang ditetapkan sekurang-kurangnya oleh hukum positif, dalam kaitannya dengan konsep Negara Hukum, penggunaan kewenangan tersebut dibatasi atau selalu tunduk pada hukum yang tertulis maupun tidak tertulis, yang selanjutnya untuk hukum tidak tertulis di dalam hukum pemerintahan di Indonesia disebut dengan “asas-asas umum pemerintahan yang baik”. Hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 4 huruf a Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman, yang berbunyi :

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

Hukum publik menyebutkan wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh eksekutif, legislatif dan yudisial adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan. Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari

kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang (legislatif) dari kekuasaan eksekutif (administratif). Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang. Wewenang (*Authority*) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Ada tiga cara memperoleh kewenangan dalam hukum administrasi, yaitu :

- a. Atribusi, merupakan pemberian kewenangan oleh pembentuk undang-undang kepada pejabat pemerintahan. Kewenangan ini juga dapat dijadikan sebagai wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang bersumber kepada Undang-Undang.
- b. Delegasi, merupakan pelimpahan wewenang oleh dari satu organ pemerintah kepada organ pemerintah lainnya.
- c. Mandat, merupakan pelaksanaan suatu wewenang oleh satu organ pemerintah lainnya yang telah mendapat izin dari organ pemerintah.<sup>30</sup>

PPAT mendapat kewenangan secara atribusi, yang di dapat oleh pemerintah melalui Undang-Undang untuk membuat akta otentik pertanahan. Dalam kaitannya dengan tesis ini, teori kewenangan akan digunakan untuk menganalisis persoalan yang terkait dengan latar belakang diberikannya kewenangan kepada PPAT dalam menjalankan pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh.

---

<sup>30</sup>I Dewa Gede Admadja, Nyoman Putu Budhiarta, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang, 2018, hlm. 200.

Sehingga dengan demikian dapat menjawab peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

## 2. Teori Kepastian Hukum

PPAT dalam menjalankan jabatannya wajib berpedoman kepada aturan hukum yang terkait dengan tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta otentik. Bertindak berdasarkan pada aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada para pihak, bahwa akta tersebut yang dibuat di hadapan PPAT telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga tidak terjadi permasalahan dikemudian hari dan dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.<sup>31</sup>

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem Norma, yang merupakan pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma merupakan produk dan aksi manusia yang deliberatif, sebagaimana Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

---

<sup>31</sup>Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung; PT.Refika Aditama, 2008, hlm. 37.

terhadap individu, dengan adanya aturan dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>32</sup>

Dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana hak dan kewajibannya, serta memberikan kemanfaatan hukum, yang terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*Reshthorde*). Kepastian Hukum merupakan perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan, yang artinya hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Sehingga dengan bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.<sup>33</sup> Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu berupa Undang-Undang dan dalam Undang-Undang itu tidak ada ketentuan yang bertentangan, Undang-Undang dibuat berdasarkan "*Recsswerkelijkheid*" (kenyataan hukum) dan dalam Undang-Undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (Tiga) nilai identitas, yaitu :

1. Asas kepastian Hukum (*Rechmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas Keadilan Hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.

---

<sup>32</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

<sup>33</sup>Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheit* atau *utility*).<sup>34</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>35</sup> Ajaran kepastian hukum berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum, tetapi kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan,

---

<sup>34</sup>Dominikus Rato, *Op. Cit*, hlm. 59.

<sup>35</sup>*Ibid*, hlm. 59.

melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>36</sup>Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu :

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan.
- 2) Kepastian hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian Hukum bukan hanya berupa pasal-pasal, Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan<sup>37</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir). Jelas dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>38</sup> Peraturan Perundang-Undangan, agar dapat dikatakan mempunyai kepastian hukum haruslah secara jelas tertulis tentang apa

---

<sup>36</sup>Achmad ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2022, hlm. 82-83.

<sup>37</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, hlm. 158.

<sup>38</sup>Cst Kansil, Kristine, S.T Kansil, Engelian R, Palendeng Dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

yang diaturnya, peraturan tersebut dapat dilaksanakan, tidak bertentangan satu dengan yang lainnya, sejalan dengan keadaan masyarakat, memberikan perlindungan hukum dan manfaat bagi rakyatnya.

Selain itu peraturan tersebut jelas mengatur tentang hal apa juga harus bebas dari penafsiran-penafsiran peraturan yang lain, bagaimana jika suatu hukum bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi di atasnya atau bertentangan, sebagaimana diketahui bahwa peraturan-peraturan di Negara Indonesia tersebar kedalam beberapa peraturan baik secara khusus ataupun secara umum, jenjang pembuatan hierarki peraturan perundang-undanganpun telah diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Selanjutnya, Pasal 7 Ayat (2) UU RI No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menentukan bahwa kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dalam Pasal 7 Ayat (1). Ini berarti, UUD NRI Tahun 1945 dijadikan sebagai norma dasar (*basic norm*), sebagaimana menurut Hans Kelsen atau aturan dasar Negara (*Staatsgrundgesetz*) sebagaimana pandangan Nawiasky. Oleh sebab itu, konsekuensinya adalah pertama UUD NRI Tahun 1945 mengesampingkan semua peraturan yang lebih rendah berlaku (*asas lex superioris derogat legi inferiori*). Kedua, materi muatan dari UUD RI Tahun 1945 menjadi sumber dalam pembentukan segala Perundang-Undangan, sehingga Ketetapan MPR hingga Peraturan Daerah

Kabupaten/ Kota tidak boleh bertentangan dengan UUD RI Tahun 1945. Menurut Ni<sup>39</sup>matul Huda, apabila peraturan Perundang-Undangan yang lebih rendah bertentangan dengan di atasnya, maka peraturan tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan atau batal demi hukum (*van rechtswegenietig*).<sup>39</sup>

Bila dilihat dari sifatnya maka Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan elektronik termasuk kedalam peraturan menteri yang dibentuk bukan atas dasar perintah perundang-undangan yang lebih tinggi, dalam hal ini peraturan tentang hak tanggungan yang lebih tinggi yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan karena didalam peraturan tersebut tidak mengenal adanya pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik, walaupun Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020, bukan dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan, tetapi tetap saja Peraturan Menteri tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang. Sebagaimana Retno Saraswati mengatakan, larangan pertentangan antara suatu norma dengan norma yang lain, semata demi memberi jaminan kepastian hukum kepada masyarakat, makna tata urutan atau hierarki atau tingkatan dalam tata hukum/peraturan perundang-undangan adalah:

- a) Peraturan hukum atasan merupakan dasar hukum pembentukan peraturan hukum bawahan.

---

<sup>39</sup>Ni<sup>39</sup>matul Huda, *Kedudukan Peraturan Daerah dalam Hierarki Peraturan PerundangUndangan*, Jurnal Hukum Vol. 13 No. 1, Januari 2006, hlm. 29.

- b) Peraturan hukum bawahan merupakan pelaksanaan peraturan hukum atasan, oleh karena itu kedudukannya lebih rendah dan materi muatannya tidak boleh bertentangan.
- c) Manakala terdapat dua peraturan perundang-undangan dengan materi muatan mengatur materi sama dan dengan kedudukan sama maka berlaku peraturan perundang-undangan baru.<sup>40</sup>

Menurut Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 yang merupakan Peraturan tentang Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik, di dalam pendaftaran Hak Tanggungan ini melaksanakan sistem elektronik sehingga peraturannya dibuat secara khusus, peraturan ini dibuat oleh Menteri Agraria sesuai dengan wewenangnya, namun tetap saja peraturan menteri tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang di atasnya karena peraturan di bawah Undang-Undang sebagai pelaksana muatan materi tidak boleh bertentangan dengan hukum di atasnya, inilah yang dapat disebut dengan kepastian hukum.

Dalam kaitannya dengan tesis ini, teori kepastian hukum digunakan untuk mengetahui dan menganalisis persoalan Peranan PPAT dalam Pendaftaran hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh dan Kendala atau permasalahan yang terjadi bagi PPAT dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Sungai Penuh.

### **3. Teori Efektivitas Hukum**

Teori efektivitas hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang

---

<sup>40</sup> Retno Saraswati, *Perkembangan Pengaturan Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, Media Hukum, Vol. IX, No. 2, April-Juni 2009, hlm.1.

mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum.<sup>41</sup> Menurut Soerjono Soekanto, untuk melihat dari keberhasilan atau tidaknya suatu hukum, dapat ditentukan oleh 5 (lima) faktor yaitu :

- a. Faktor hukumnya sendiri (Undang-Undang).
- b. Faktor penegak hukum, yaitu 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 karsa manusia di dalam pergaulan hidup.<sup>42</sup>

Dalam kaitannya dengan tesis ini, teori efektivitas akan digunakan untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan permasalahan PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan elektronik di Kota Sungai Penuh, sehingga dapat menjawab keberhasilan atau kegagalan dari suatu penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh. Apakah dengan adanya Layanan pendaftaran Hak Tanggungan ini berhasil dalam memberikan keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan bagi PPAT dalam pendaftaran hak Tanggungan di Kota Sungai Penuh.

---

<sup>41</sup>Firzhal Arzhi Jiwantara, Ikang Satria Medyantara, *Kekuatan Eksekutorial Grosse Akta Pengakuan Hutang Dalam Praktek*, Guepedia, Indonesia, 2020, hlm. 23

<sup>42</sup>Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya, Bandung, 2013, hlm. 2013

## **b. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan suatu pemikiran terhadap sebuah hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya agar dapat memberikan gambaran atau asumsi terkait dengan variable-variable yang akan diteliti. Didalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu :

### **1. Peranan**

Menurut Soerjono soekanto, peranan adalah aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan, maka ia menjalankan peranan.<sup>43</sup>

### **2. PPAT**

PPAT atau selanjutnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (Inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>44</sup>

### **3. Pendaftaran Hak Tanggungan**

---

<sup>43</sup>Syaron Brigitte Lataenda, Florence Daicy J. Lengkong, Joorie M Ruru, *Peran Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Dalam Penyusunan RPJMD Kota Tomohon*, Jurnal Administrasi Publik Volume 04 No. 048, hlm. 2.

<sup>44</sup>Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta 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 suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>45</sup> Pendaftaran Hak Tanggungan adalah suatu proses hak tanggungan dan berkenan dengan itu dalam suatu daftar untuk mendapatkan pengakuan dan pengesahan, serta sebagai suatu proses pencatatan, sehingga terdaftar secara sah menurut hukum.<sup>46</sup>

#### **4. Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**

Menurut Pasal 1 Angka 7 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di

---

<sup>45</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 50

<sup>46</sup>Marindowati, *Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Volume 1 No. 1, Januari-April 2007, hlm. 138

bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik.<sup>47</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Secara prinsip penelitian ini merupakan penelitian hukum (*legal research*) atau penelitian doctrinal. Penelitian ini juga bersifat inter dan multidisipliner yang semuanya dipandang sebagai suatu sistem. Dengan kata lain, untuk mengkaji pokok permasalahan secara terpadu dan utuh menyeluruh serta dengan membatasi kepada bidang yang dibahas, maka penelitian ini ditekankan pada penelitian hukum yang didukung oleh hasil-hasil kajian bidang ilmu non hukum yang diperlukan sumbangan teorinya bagi kepentingan analisis, penyusunan, dan penerapan suatu sistem hukum.<sup>48</sup>

### **1. Pendekatan Dan Sifat Penelitian**

#### **a. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam melakukan penelitian tesis ini adalah sebuah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris, disebut juga dengan penelitian *socio legal research*. Melakukan pendekatan dengan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan sehingga dapat menjawab rumusan masalah. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Bank di

---

<sup>47</sup>Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

<sup>48</sup>Azmi Fendri, Busyra Azheri, *Fundamental Principles Of Mineral And Coal Resources Management In The Regional Autonomy Era*, Kanun, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 24, No. 3 (December, 2022), hlm. 196.

Kota Sungai Penuh Provinsi Jambi. Adapun yang dimaksud dengan yuridis empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.<sup>49</sup>

#### **b. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan tersebut. Karena penelitian bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai permasalahan tersebut di atas.

### **2. Lokasi Dan Pemilihan Sampel Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Sungai Penuh, peneliti memilih lokasi ini dikarenakan Badan Pertanahan Nasional, PPAT, dan Pihak Perbankan telah menerapkan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Penentuan populasi dan sampel tepat sangat penting artinya dalam suatu penelitian. Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri-ciri yang sama.<sup>50</sup> Teknik penentuan sampel pada penelitian ini adalah teknik *Non-probabilitas* dengan teknik *purposive sampling*. Dalam *purposive sampling*, pemilihan kelompok subyek atau ciri-ciri atau sifat-

---

<sup>49</sup>Ulthri Aurora, Verifikasi *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Pariaman*, Tesis, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang, 2019, hlm. 39.

<sup>50</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum, Rajawali Pers*, Jakarta, 2010, hlm. 118.

sifat tertentu di pandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah di ketahui sebelumnya.<sup>51</sup>Dalam penelitian ini yang dijadikan sampel yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Sungai Penuh
- b. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sungai Penuh
- c. Bank di Kota Sungai Penuh

### 3. Jenis Data Dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah :

#### 1) Data primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber utama, yaitu dengan melakukan wawancara di Kantor Pertanahan Kota Sungai Penuh, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Bank yang berkedudukan di Kota Sungai Penuh Provinsi Jambi.

#### 2) 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, meliputi :

---

<sup>51</sup>Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 97.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>52</sup> berisikan peraturan-peraturan yang terdiri dari :
- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
  - c. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
  - 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 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah
  - g. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

---

<sup>52</sup>Bambang Sunggono, *Op.Cit, Metodologi Penelitian Hukum*, hlm. 13.

- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>53</sup> Bahan hukum sekunder ini erat kaitannya dengan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis, memahami, menjelaskan bahan hukum primer, antara lain hasil-hasil penelitian, tesis, jurnal ilmiah, makalah, termasuk website di internet yang berkaitan dengan PPAT dan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberi petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder.<sup>54</sup> Bahan hukum tersier berupa yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

---

<sup>53</sup>*Ibid*, hlm. 14

<sup>54</sup>*Ibid*, hlm. 14

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian tesis ini, yaitu :<sup>55</sup>

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengunjungi perpustakaan guna mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.

b. Observasi

Observasi merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.<sup>56</sup> Dengan demikian penulis dapat mengetahui gejala yang terjadi secara awal dalam penelitian Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Sungai Penuh.

---

<sup>55</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1968, hlm. 66.

<sup>56</sup>Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodelogi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2005, hlm. 192.

c. Wawancara (*interview*)

Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab terhadap kedua belah pihak, yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Teknik ini biasanya digunakan untuk mengumpulkan data primer. Wawancara pada penelitian ini dilakukan secara semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara (*guidance*) atau daftar pertanyaan baik yang bersifat terbuka maupun tertutup, guna menggali sebanyak-banyaknya informasi dari pihak yang dijadikan responden. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan beberapa Pejabat BPN Kantor Pertanahan, Bank BRI, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kota Sungai Penuh Provinsi Jambi.

**5. Pengolahan Dan Analisis Data**

a. Pengolahan data

Dalam tesis ini pengolahan data yang diperoleh setelah penelitian dilakukan dengan cara editing dan coding. Editing merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data yang diharapkan untuk dapat meningkatkan mutu kehandalan (*reliabilitas*) data yang hendak dianalisis. Coding, setelah melakukan pengeditan, akan diberikan tanda-tanda tertentu atau kode-kode tertentu untuk menentukan data yang relevan atau betul-betul dibutuhkan.

b. Analisis data

Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.<sup>57</sup> Data yang terkumpul dalam penelitian ini baik berupa data kepustakaan maupun data lapangan akan dianalisis dengan menggunakan analisis data kualitatif, yaitu uraian data penelitian berwujud kata-kata tanpa menggunakan angka-angka dengan berpangkal pada hukum atau norma yang berlaku.



---

<sup>57</sup>Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum Dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1992, hlm. 37.