BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang berkembang ditandai dengan adanya pembangunan nasional, pembangunan ini sejalan dengan tujuan negara untuk mensejahterakan rakyatnya melalui kekayaan alam negara Indonesia yang dapat dikelola, hal ini sejalan dengan Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Masyarakat bebas mengelola kekayaan bumi Indonesia dan memilikinya untuk kesejahteraan kehidupannya, salah satu bentuk kekayaan alam yang berhak di kelola dan dimiliki oleh masyarakat Indonesia adalah tanah. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi di zaman sekarang, sehingga dapat diinvestasikan dan menghasilkan uang serta dapat juga memajukan pembangunan dan meningkatkan perekonomian.

Negara Indonesia membuat peraturan tentang pertanahan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, didalam Undang-Undang tersebut menyebutkan tentang hak-hak atas tanah pada Pasal 16, yakni: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah dan Hak memungut hasil Hutan. Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu

mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.[1]

Seiring perkembangan zaman globalisasi yang maju, jika tanah dijual secara fisik bukan hanya mempunyai nilai nominal, tetapi alas Hak Milik atau Sertipikatnya juga mempunyai nilai ekonomis. Bank Konvensional ataupun perusahan dibidang permodalan banyak sekali yang menawarkan pemberian pinjaman uang ataupun kredit kepada masyarakat baik itu untuk modal usaha, investasi, ataupun sekedar peminjaman uang untuk kebutuhan sehari-hari, pemberian pinjaman atau kredit didapat dengan menjaminkan Hak Milik, baik itu tanah beserta benda-benda di atasnya ataupun hanya tanah nya saja.

Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan (UU Hak Tanggungan) hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut atau benda-benda lain yang merupakan satu kesatun dngan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan

[1] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24.

kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pendaftaran Hak Tanggungan di dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu:

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

UU Hak Tanggungan telah ada sejak Tahun 1996 sejalan dengan perkembangan teknologi informasi maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 (PERMEN) tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Tanggal 6 April 2020, tujuannya untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, 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.[2] Sesuai dengan Permen ATR/BPN tersebut sejak 8 juli 2020 serentak di laksanakan dan harus di implementasikan pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik di seluruh kantor pertanahan yang ada di Indonesia.

Adapun pihak yang berwenang dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yaitu Bank, PPAT dan BPN sebagai berikut:

1. Bank

   Bank/kreditor dikenal sebagai instansi keuangan perbankan dan bisa juga perorangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian Bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran seperti: pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah, dan pembayaran lainnya.[3] Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat, dalam menjalankan fungsinya perbankan di Indonesia haruslah berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Fungsi perbankan tidak hanya sekedar sebagai wadah penghimpun dan penyalur dana masyarakat atau perantara penabung dan investor, tetapi fungsinya akan diarahkan kepada

[2] Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Dalam "Menimbang"

[3] Kasmir, Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, hal 23

peningkatan taraf hidup rakyat banyak, agar masyarakat menjadi lebih baik dan lebih sejahtera dari pada sebelumnya.

Perkreditan merupakan usaha utama perbankan (*Financial Depening*), dimana rata-rata jumlah harta Bank diberbagai negara ekonomi maju dan berkembang yang terikat dalam bentuk kredit, tingginya angka kredit yang tersalurkan dari suatu bank dikarenakan dua alasan, yaitu dilihat dari sisi internal dan eksternal Bank, dari sisi internal permodalan bank masih cukup kuat dan portofolio kredit meningkat, sedangkan alasan eksternal bank adalah membaiknya prospek usaha nasabah. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan. Proses kredit di Bank didasarkan pada jaminan, yakni suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perikatan.[4]Adapun kegunaan jaminan adalah sebagai berikut:[5]

a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau

[4] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Cet. 2*, Pt. Alumni, Bandung 2005, hlm. 12.

[5] Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gremedia Pustaka Utama, Jakarta 2003, hlm. 286.

proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil.

c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.

Keberadaan jaminan sangat penting dan menentukan untuk pengeluaran dana kredit, proses atas hak milik sebagai jaminan disebut juga sebagai Hak Tanggungan. Fungsi dari Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.[6] Sifat dari Hak Tanggungan yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference)*, selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu *(droit de suite)*, memenuhi asas *spesialitas* dan *publisitas* sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan eksekusinya.[7] Kreditor yang dapat melakukan sistem Hak Tanggungan elektroni adalah kreditor yang terdaftar di aplikasi mitra jasa keuangan pada mitra.atrbpn.gp.id dan sudah melakukan validasi data serta telah di verifikasi oleh kementrian ATR/BPN.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

[6] Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, PTKencana Prenada MediaJakarta, 2005, hlm. 13.

[7]Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 402

Berdasarkan Pasal 1 Angka 4 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut ketentuan peraturan perudang-undangan. PPAT dalam Permen No 5 Tahun 2020 di sebut selaku pengguna layanan sistem Hak Tanggungan elektronik adalah pejabat yang membuat akta pemberian hak tanggungan(APHT). PPAT yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggunganelektronik ini adalah PPAT yang sudah terdaftar di Aplikasi Mitra kerja PPAT pada mitra.atrbpn.go.id dan sudah melakukan validasi data serta telah diverivikasi oleh kantor pertanahan setempat.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu melalui tahap pemberian hak tanggungan oleh PPAT berisikan APHT yang didahulukan dengan perjanjian utang piutang yang dijaminkan, lalu adanya tahap pendaftaran oleh kantor pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.[8] Hak Tanggungan dapat mempunyai kekuatan hukum dan mendapat perlindungan hukum dengan syarat Hak Tanggungan harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional, dengan melalui tahapan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

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

Di dalam pendafatran Hak Tanggungan elektronik terdapat proses pendaftaran yang berbeda dengan UUHT, adapun proses pendaftaran HT-el yakni :

Pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, mengenai hal pendaftaran, PPAT mendaftarkan Hak Tanggungan langsung ke loket Badan Pertanahan Nasional dan APHT yang dibuat oleh PPAT dan dikirim secara tertulis ke BPN berikut dengan dokumen-dokumen berupa identitas para pihak, perjanjian kredit, APHT dan sertifikat jaminan, kemudian sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan oleh BPN serta ditanda tangani langsung dan dicap basah.

Sedangkan dalam Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kreditor atau bank melalui sistim elektronik secara online dan tanpa datang ke BPN. APHT yang dibuatkan oleh PPAT lalu didaftarkan secara online melalui aplikasi mitra kerja berdasarkan dokumen yang diberikan baik secara elektronik ataupun discan, selanjutnya barulah sertifikat Hak Tanggungan elektronik dicetak atau diprint dengan memakai cap/tanda tangan elektronik.

Dalam hal ini sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam kerjanya masing-masing, setelah itu PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti

yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, setelah proses tersebut dilakukan Pihak BPN akan mengeluarkan sertipikat Hak Tanggungan.

3. Badan Pertanahan Nasional

Pasal 1 Anggka 20 Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintergrasi secara Elektronik, kantor Pertanahan adalah instansi vetikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor wilayan BPN. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang merupakan salah satu kantor yang telah menerapkan sistem Hak Tanggungan elektronik, Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang selanjutnya disebut sistem HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik proses pendaftaran Hak Tanggungan harus dilakukan secara online, baik dari pihak Bank, PPAT

maupun BPN. Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik yang bertujuan agar lebih efektif, efisen dan transparansi biaya tentu akan sangat mempermudah masyarakat untuk pendaftaarn HT-*el*, tetapi hal ini tidak menutup adanya masalah-masalah di dalam proses pelaksanaan pendaftaran HT-*el* mengingat peraturan yang masih baru dan butuh penyesuain dari sistem manual beralih kepada online.

Perubahan peraturan yang secara cepat tentu sangat menghambat kinerja dari Bank, PPAT maupun BPN. Pada peraturan sebelumnya pelaksanaan pendaftaran masih tahap penyesuaian, terlebih lagi kementrian hanya memberikan waktu paling lama tiga bulan terhitung dari bulan April untuk segera menyesuaikan kinerja sistem pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di seluruh BPN di Indonesia.[9]

Masalah lain Yang di hadapi oleh PPAT dan kreditor selain proses pendaftaran yang berbeda yaitu masalah waktu pengecekan sertipikat sebelum melakukan pembuatan akta pemberian hak tanggungan, yang sering terkendala dengan belum di validasinya sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek pemberian hak tanggungan, gangguan server yang sering muncul saat PPAT mengupload dokumen, msalah pada bank yaitu belum terdaftarnya akun jasa keuangan cabang dan penunjukan user oleh jasa keuangan atau Bank, masih banyak terdapat PPAT yang belum menjadi mitra kerja BPN, peyalah gunaan wewenang dari pihak PPAT dalam rangka

[9]Petunjuk Teknis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktor Jendral Hubungan Hukum KeAgraiaan, 29 April, 2020, Jakarta, Hlm 4.

penggunaan akun pihak bank dalam melaksanakan proses pendaftran hak tanggungan secara elektroni yang seharusnya ini bukan wewenang dari PPAT. Hal ini terjadi juga karna kurangnya sosialisai dari pihak BPN mengenai pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.

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

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas maka permasalahan yang akan di teliti dalam penelitian tesis ini adalah:

1. Bagaimanakah Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Padang?
2. Apakah Faktor Penghambat Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Padang?
3. Bagaimana Kepastian Hukum Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Padang
2. Untuk mengetahui Faktor Penghambat Implementasi Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Padang
3. Untuk mengetahui Kepastian hukum perdaftaran Sertipikat Hukum Hak Tanggungan secara elektronik di Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis
   a. Sebagai bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengenai pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.
   b. Sebagai bahan sumbangsih pemikiran, memperkaya pengetahuan kepada pembaca, memberikan referensi, peneliti dalam kajian ilmu yang sama khususnya dalam bidang pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.
2. Secara Praktis
   a. Sebagai bahan masukan bagi praktisi yang terlibat langsung terhadap pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik
   b. Sebagai bahan masukan untuk pembuat undang-undang dan Instansi terkait tentang pemberlakuan Implementasi haktanggungan secara elektronik.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana “Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kota Padang“. Penelitian ini merupakan satu-satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur, keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya

mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertangung jawabkan, namun terdapat sejumlah penelitian seputar hak tanggungan baik yang terintegrasi elektronik maupun belum, baik dalam kajian yuridis normatif maupun dalam kajian yuridis empiris. Sepengetahuan peneliti belum dijumpai penelitian yang mengurai mengenai Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Padang tersebut, diantara penelitian itu adalah:

1. Baswindro (2020), Analisis *Yuridis Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*.

   Penelitian di atas dilakukan untuk penulisan thesis di Universitas Pelita Harapan, Program Studi Magister Kenotariatan, substansi dengan rumusan masalah sebagai berikut:

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

2. Rizka Muthiadina (2020), *Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Yang Telah Disampaikan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Bentuk Dokumen Elektronik Yang Tidak Diikuti Oleh Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.*

   Penelitian di atas dilakukan untuk penulisan thesis di Universitas Padjadjaran, Program Studi Magister Kenotariatan. Substansi dengan rumusan masalah sebagai berikut :

a. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah disampaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk dokumen elektronik tanpa diikuti pendaftaran Hak Tanggungan elektronik (HT-el) oleh kreditur berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?

b. Bagaimana kedudukan hukum kreditur yang tidak melaksanakan proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) atas dokumen elektronik APHT yang telah disampaikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kewenangan

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

Konsep Hukum Tata Negara kewenangan atau wewenang dideskripsikan sebagai "r*echtsmacht*" (kekuasaan hukum). Dalam hukum publik, wewenang terkait kekuasaan terdapat sedikit perbedaan antara

kewenangan (A*uthority,gezag*) adalah apa yang disebut sebagai kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif. Sedangkan wewenang (*competence, bevoegdheid*) hanya mengenai suatu "*onderdeel"* (bagian) tertentu dari kewenangan. Kewenangan dalam bidang kekuasaan kehakiman atau kekuasaan mengadili lazim disebut kompetensi atau yurisdiksi.

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu : pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh dimaksudkan, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan prilaku subyek hukum komponen dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas dan komponen konformitas hukum menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standart yang jelas (untuk wewenang umum), dan standart 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 atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administrative. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang. Wewenang (*Authority*) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. wewenang

dapat juga didefinisikan sebagai kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.

Dalam penelitian ini yang akan dikaji tentang kewenangan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik menurut Peraturan Menteri No 5 Tahun 2020. Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada (konstitusi), sehingga kewenangan merupakan kewenangan yang sah. Pejabat (organ) dalam mengeluarkan Keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Wewenang bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dibagi menjadi:

1) Kewenangan yang bersifat atributif (orisinil), yaitu pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan (*atributie : toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuurorgaan*). Kewenangan atributif bersifat permanen atau tetap ada, selama undang-undang mengaturnya, dengan kata lain wewenang yang kewenangan atributif ini ditunjukan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atributif ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi/ undangundang dasar atau peraturan perundang-undangan.
2) Kewenangan yang bersifat non atributif (non orisinil) yaitu kewenangan yang diperoleh karena pelimpahan wewenang dari aparat yang lain. Kewenangan non atributif bersifat *insidental* dan berakhir

jika pejabat yang berwenang telah menariknya kembali. Penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, dan sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Politik hokum menjelaskan pelimpahan wewenang dibedakan menjadi dua macam yaitu mandat dan delegasi. Dalam pelimpahan wewenang secara mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya (*mandaat : eenbestuurorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*), mandat yang beralih hanya sebagian wewenang, pertanggungjawaban tetap pada mandat. "sementara pada mandat, penerima mandat, mandataris bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (mandans) tanggung jawab akhir Keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans".

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

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

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

b. Teori Efektifitas Hukum

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris, yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.[10]

Efektifitas merupakan suatu keberhasilan mekanisme sistem cara, atau proses dalam mencapai suatu tujuan tertentu, suatu badan negara, badan usaha, yang menjalankan kegiatan dapat berjalan efektif jika telah mencapai tujuannya, begitu juga suatu hukum jika ingin dikatakan

[10]Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.284.

berjalan efektif maka hukum tersebut harus mencapai tujuannya yaitu kepastian, keadilan dan kemanfaatan untuk masyarakat.

Menurut Achmad Ali, keefektifan hukum dapat dilihat dari tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum itu dan sejauh mana hukum itu sedang berjalan, dalam penelitian ini yang akan dikaji tentang efektifitas Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik menurut Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 sehingga harus melihat sejauh mana peraturan tersebut sedang berjalan dan bagaimana tingkat efisiensi pelaksanaannya sesuai dengan tujuan peraturan tersebut dibuat.

Jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain:[11]

1) Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
2) Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
3) Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
4) Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai sweep legislation

[11]Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence),* Penerbit Kencana, Jakarta, 2009.hlm. 375.

(undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Achmad Ali berpendapat, bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.[12]

Soerjono Soekanto menggunakan, tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum yakni :[13]

a. Faktor prodak undang-undang yang diberlakukan atau hukumnya
b. Faktor aparat penegak hukum yang menjaga hukum itu berjalan dan yang membuat hukum
c. Faktor sosial lingkungan dimana hukum itu diterapkan
d. Faktor budaya masayarakat, tentang kebiasaan masyarakat dalam mematuhi hukum dalam kehidupan sehari-hari

c. Teori Kepastian Hukum

Sudikno Mertukusumo menyatakan kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa,

---

[12]*Ibid*.,

[13]Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. 2007, hlm. 5.

sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.[14]

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tiga asas hukum yang harus dipenuhi dalam suatu pembentukan peraturan, suatu hukum atau peraturan dapat diberlakukan apabila mempunyai kemanfaatan, keadilan, dan kepastian hukum, ciri suatu hukum mempunyai kepastian didalamnya dapat terlihat bahwa hukum itu ditaati oleh masyarakat dan aparat negara, hukum itu jelas dan konkrit mengatur tentang sesuatu hal, ada perlindungan hukum yang diberikan oleh undang-undang tersebut.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:[15]

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

[14]Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta2012, hlm.17.
[15] Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta 2011, hlm. 23.

4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.[16]

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) dan logis. 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 factual mencirikan

[16] Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung, 2000 , hlm. 23.

hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.[17]

Teori kepastian hukum menurut para ahli diatas maka suatu perundang-undangan sebagai hukum agar dapat dikatakan mempunyai kepastian hukum haruslah secara jelas tertulis tentang apa yang diatur nya, peraturan-peraturan tersebut dapat dilaksanakan, tidak bertentangan satu dengan yang lainnya, sejalan dengan keadaan masyarakat, memberikan perlindungan hukum dan manfaat bagi rakyatnya.

Kepastian hukum, selain 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 diatas nya, atau bertentangan, sebagaimana diketahui bahwa peraturan-peraturan di Negara Indonesia tersebar kedalam beberapa peraturan baik secara khusus ataupun secara umum, jenjang pembuatan hierarki peraturan perundanganpun telah diatur di dalam UU RI No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Mengenai jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Ketetapan Majelis Permusyawaran Rakyat.

[17] Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang.
4. Peraturan Pemerintah.
5. Peraturan Presiden.
6. Peraturan Daerah Provinsi.
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

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 bahwa Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) dijadikan sebagai norma dasar *(basic norm)* sebagaimana menurut Kelsen atau aturan dasar negara *(Staatsgrundgesetz)* sebagaimana pandangan Nawiaky. Oleh sebab itu, konsekuensinya adalah pertama UUD NRI Tahun 1945 mengesampingkan semua peraturan yang lebih rendah (*berlaku asas lex superiori 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'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)*.[18]

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 juga mengenal adanya jenis peraturan perundang-undangan lainnya di luar hierarki sebagaimana dalam Pasal 7 Ayat (1). Peraturan lainnya tersebut berupa Peraturan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan atau lembaga setingkat yang dibentuk dengan undang-undang atau pemerintah atas perintah Undang-Undang, DPRD Provinsi, Gubernur, DPRD Kabupaten/kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau setingkatnya. Peraturan-peraturan ini tidak memiliki kedudukan secara pasti dalam hierarki peraturan perundang-undangan, sehingga seringkali memunculkan kerancuan dan pertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.[19]

Kaitan antara teori kepastian hukum dengan pelaksanaan dalam hal pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, tidak terlepas dari beberapa peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan adapun peraturan tersebut dapat di golongkan menjadi:

a. Peraturan Perundang-undangan

---

[18] Ni'matul Huda, *Kedudukan Peraturan Daerah dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal Hukum Vol. 13 No. 1, Januari 2006, hlm. 29.

[19] Rekonstruksi Hierarki Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia Reconstruction Of The Hierarchy Of Legislation In Indonesia, Zaka Firma Aditya dan M. Reza Winata Pusat Penelitian dan Pengkajian Perkara, dan Pengelolaan Perpustakaan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Email: zaka.aditya@gmail.com, hlm 83, Jurnal NEGARA HUKUM: Vol. 9, No. 1, Juni 2018

1) Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960
2) Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996
3) Undang-Undang Pendaftaran Tanah No 24 Tahun 1997

b. Peraturan Menteri

Peraturan Menteri No 5 Tahun 2020 tentang pendaftaran Hak Tanggungan Terintegritas secara Elektronik, Peraturan Menteri kedudukannya sama dengan peraturan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan atau lembaga yang setingkat yang dibentuk dengan undang-undang atau pemerintah atas perintah undang-undang, DPRD Provinsi, DPRD Kabupaten/kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau setingkatnya Gubernur, hal ini tercantum di dalam Pasal 8 Undang-Undang No 12 Tahun 2011.

Sifat dari pembentukan peraturan menteri yaitu:[20]

1. Peraturan Menteri yang dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, berkualifikasi sebagai peraturan perundang-undangan.
2. Peraturan Menteri yang dibentuk bukan atas dasar perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (atas dasar kewenangan), berkualifikasi sebagai Aturan Kebijakan.

[20]https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5264d6b08c174/kedudukan-peraturan-menteri-dalam-hierarki-peraturan-perundang-undangan/ diakses 25 Oktober 2019 Pukul 08:00 Wib

Bila dilihat dari sifatnya maka Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 tentang HT-*el* 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 No. 4 Tahun 1996, karena didalam peraturan tersebut tidak mengenal adanya pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik, walaupun Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 tentang Hak Tangggungan Elektronik bukan dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan, tetapi tetap saja Peraturan Menteri tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang.

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:[21]

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

[21] 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.

Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 merupakan Peraturan tentang Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik, di dalam pendaftaran Hak Tanggungan ini menggunakan teknologi 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. Hukum harus jelas mengatur tentang sesuatu, tidak boleh bertentangan dan multitafsir.

2. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.[22] Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan Perundang-undangan tertentu dan berisikan definisi-definisi dari variabel judul yang akan dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini.

a. Implementasi

Implementasi adalah pelaksanaan atau penerapan, sedangkan pengertian umum adalah suatu tindakan atau pelaksana rencana yang telah disusun secara cermat dan rinci. Kata implementasi sendiri berasal dari Bahasa Inggris *to inplemet* artinya mengimplementasikan tidak hanya sekedar aktifitas, juga suatu

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

kegiatan yang direncanakan serta dilaksanakan dengan serius dan mengacu pada norma-norma tertentu guna mencapai tujuan kegiatan.[23]

Salah satu upaya mewujudkan dalam suatu sistem adalah implementasi, karena tanpa implementasi sebuah konsep tidak akan pernah terwujudkan. Implementasi kebijaksanaan sesungguhnya bukanlah sekedar bersangkut paut dengan mekanisme penjabaran keputusan- keputusan politik ke dalam prosedur-prosedur rutin lewat saluran-saluran birokrasi, melainkan lebih dari itu menyangkut masalah konflik, keputusan dan siapa memperoleh apa dari suatu kebijaksanaan[24].

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.[25] Dalam arti, jika suatu saat debitur berbuat wanprestasi, maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum. Pada hakekatnya, Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak

[23]Diakses pada https://Ali Hamdan. id/implementasi, (Terakir kali di kunjungi pada 14 Februari 2020, Jam 10.42 WIB).

[24]Bagong Suyanto, *Masalah Sosial Anak*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 182

[25]Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Jakarta, 2011, hlm 3

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJADJAAN BANGSA

Tanggungan oleh PPAT (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan didahului dengan pembebanan hak tanggungan yaitu pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Di dalam APHT disebutkan syarat-syarat spesialitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijaminkan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian jelas mengenai objek hak tanggungan. Setelah proses pembebanan hak tanggungan telah dilakukan dan akta APHT telah ditandatangani oleh kedua belah pihak maka untuk memenuhi syarat publisitas, APHT tersebut wajib didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Proses pendaftaran tersebut harus dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari setelah Akta APHT ditandatangani.

c. Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik

Menurut Pasal 1 Angka 7 Peraturan Menteri No. 5 Tahun 2020 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Sistem Elektronik

Hak Tanggungan Terintegrasi yang selanjutnya disebut Sistem HT-el adalah sistem elektronik terintegrasi yang dikembangkan oleh unit teknis yang mempunyai tugas di bidang data dan informasi untuk memproses Pelayanan HT-el.

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

G. Metode Penleitian

Metode Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.[26] Peneliti dalam melakukan penelitian ini menggunakan suatu metode-metode tertentu untuk dapat membahas dan memecahkan permasalahan yang menjadi tujuan penelitian

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

ini, agar dapat mencapai tujuan tersebut maka peneliti menggunakan rangkaian-rangkaian cara metode penelitian yang sistematis adapun hal tersebut yaitu:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang hendak dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis empiris [27] yuridis empiris atau sosiologis empiris hukum sebagai *law in action*, dideskripsikan sebagai gejala sosial yang empiris. Dengan demikian hukum tidak sekedar diberikan arti sebagai jalinan nilai-nilai, keputusan pejabat, jalinan kaidah dan norma, hukum positif tertulis, tetapi juga dapat diberikan makna sebagai sistem ajaran tentang kenyataan, perilaku yang teratur atau hukum dalam arti petugas.

Dengan pendekatan hukum sosiologi empiris, peneliti akan mengkaji, membahas atau meneliti Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik di Kota Padang, peneliti akan secara langsung mengamati keadaan dilapangan secara survei. Penelitian ini bersifat deskripsi analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan serta menjelaskan suatu keadaan yang diperoleh melalui penelitian di lapangan dan kemudian dianalisis lebih dalam menggunakan teori-teori yang relevan, dalam hal ini berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

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

2. Lokasi dan pemilihan sampel penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Padang, peneliti memilih lokasi ini dikarenakan Kantor Badan Pertanahan Kota Padang telah menerapkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Penentuan populasi dan sampel sangat penting artinya dalam suatu penelitian. Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.[28] Teknik penentuan sampel pada penelitian ini adalah teknik *nonprobabilitas* dengan teknik purposive sampling. Dalam *purposive sampling*, pemilihan kelompok subyek atau ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya.[29]

Didalam penelitian ini maka yang akan dijadikan sampel yaitu:

a. Kepala Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat
b. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang
c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Padang
d. Karyawan Bank terkait pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di kota Padang

3 Jenis dan Sumber Data

[28] Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 118.

[29] Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 97.

Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah:

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

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

4. Alat Pengumpul data

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

1. Pengolahan Data

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

2. Analisis Data

   Data yang sudah dikumpulkan, kemudian diklasifikasikan data yang relefan dengan objek penelitian. Setelah itu dilakukan analisis terhadap data. Analisis data yang dilakukan adalah analisis kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah diperoleh dan disusun sistematis, kemudian ditarik kesimpulan. Dan kesimpulan yang diambil dengan menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu dengan cara berpikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.