

**SKRIPSI**  
**KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM**  
**MEMERIKSA DOKUMEN HT-*el* MENURUT PERMEN AGRARIA**  
**NOMOR 5 TAHUN 2020**



**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**  
**Program Studi Ilmu Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Disusun Oleh:**

**Dandi Fauzi Gurau**

**02011381621299**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**TAHUN AJARAN**  
**2021**

**SURAT PERNYATAAN**

**Nama Mahasiswa** : Dandi Fauzi Gurau  
**Nomor Induk Mahasiswa** : 02011381621299  
**Tempat/Tgl. Lahir** : Palembang, 30 September 1998  
**Fakultas** : Hukum  
**Status Pendidikan** : S1  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Program Kekhususan** : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sampai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 29 Desember 2021



**Dandi Fauzi Gurau**  
**02011381621299**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

NAMA : DANDI FAUZI GURAU  
NIM : 02011381621299  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

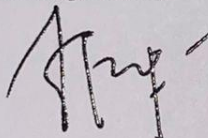
**KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM  
MEMERIKSA DOKUMEN HT-el MENURUT PERMEN AGRARIA**

**NOMOR 5 TAHUN 2020**

Telah Diuji dan Lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 29 Desember 2021 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

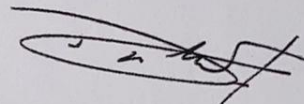
Pembimbing Utama,



**Sri Turatmiah, S.H., M.Hum**

**NIP. 196511011992032001**

Pembimbing Pembantu,



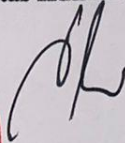
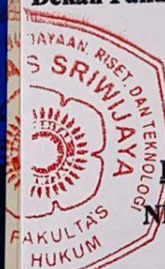
**Sri Handayani, S.H., M. Hum**

**NIP. 197002071996032002**

Mengetahui



**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Dr. Febrian, S.H., M.S.**

**NIP. 196201311989031001**

## **MOTTO**

*“it doesn't matter how strong your opinions are. if you don't use your power for positive change, you're, indeed, part of problem ”*

- **Correta Scott King**

**Skripsi ini kupersembahkan untuk :**

- ❖ **Orang tua tercinta**
- ❖ **Keluarga**
- ❖ **Sahabat-Sahabatku**
- ❖ **Almamaterku**

## **KATA PENGANTAR**

Dengan Mengucap syukur Alhamdulillah Kepada Tuhan Kita Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya yang melimpah kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini yang berjudul **“KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MEMERIKSA DOKUMEN HT-el MENURUT PERMEN AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 2020”** yang merupakan sebagian persyaratan untuk melaksanakan ujian Komprehensif di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa Proposal Skripsi ini masih belum dikatakan sempurna, akan tetapi dengan segala kekurangannya, skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya terkhusus bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Serta dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan dibidang Ilmu Hukum.

**Palembang, 29 Desember 2021**

## UCAPAN TERIMA KASIH

1. Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat Rahmat serta Karunianya yang diberikan kepada saya sehingga saya selalu diberi kemudahan dan kelancaran dalam menuliskan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum, selaku pembimbing utama yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai, sekali lagi Terima Kasih Ibu Sri Turat Dengan Rasa Hormat;
7. Sri Handayani, S.H., M.Hum., selaku pembimbing pembantu yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan skripsi ini selesai, Sekali Lagi Terima Kasih Ibu Sri Handa Dengan Rasa Hormat;

8. Dr.Firman Muntaqo,S.H., M.Hum selaku penasehat akademik yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi dan nasehat dari awal hingga perkuliahan ini selesai, sekali lagi bu dengan rasa hormat;
9. Orang tua saya yang saya cintai, Alm.Ayah saya dan Ibu saya serta Adik saya dan Keluarga besar semuanya, terima kasih telah menemani.
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa serta selalu memberi dukungan untuk mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa yang akan datang.
11. Seluruh staff dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan dan kelancaran sarana prasarana menjalani perkuliahan.
12. Sahabat seperkuliahan dari awal perkuliahan berlangsung; sampai awal hingga akhir;
13. Sahabatku, keluarga besarku, BABAT SQUAD semuanya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, juga menemani saya dalam masa perkuliahan maupun diluar masa perkuliahan. Terima Kasih.
14. Keluarga besar organisasi ku tercinta, ALSA, *ASIAN LAW STUDENT ASSOCIATION* yang senantiasa dari awal perkuliahan memberikan pembelajaran mengenai arti kekeluargaan, juga menjadi mahasiswa hukum yang baik.

15. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan skripsi ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati saya.
16. Semoga amal baik yang diberikan semua pihak mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT. dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>MOTTO</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Ruang Lingkup Penelitian .....	11
F. Kerangka Teori .....	11
1. Teori Perjanjian .....	11
2. Teori Jaminan .....	13
3. Teori Perlindungan Hukum .....	16
G. Metode Penelitian .....	19
1. Jenis Penelitian .....	19
2. Pendekatan Penelitian .....	19
3. Sumber dan Bahan Hukum .....	20
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	21
5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	22
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	22

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	24
1. Pengertian Perjanjian .....	24
2. Perjanjian Hak Tanggungan .....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	33
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	33
2. Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah .....	38
3. Subyek dan Objek Dalam Hak Tanggungan .....	42
4. Hak Tanggungan Secara Elektronik .....	45
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....	48
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	48
2. Jenis Perlindungan Hukum .....	51
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>55</b>
A. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Memeriksa Data-Data Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang <i>Ht-el</i> .....	55
1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah .....	55
2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Lembaga Pemerintah Bidang Pertanahan .....	58
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemeriksaan Data-Data Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Permen Agraria Nomor 5/2020 Tentang <i>HT-el</i> .....	60
B. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang <i>HT-el</i> .....	68
1. Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik .....	68
2. Analisis Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik ...	80

<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	84
A. Kesimpulan .....	84
B. Saran .....	85
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	hal
<b>LAMPIRAN</b>	

## ABSTRAK

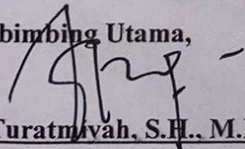
**Nama : Dandi Fauzi Gurau**  
**Nim : 02011381621299**  
**Judul : Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Memeriksa Dokumen Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020.**

Teknologi yang semakin maju seperti sekarang ini manusia dituntut untuk melakukan semua hal dengan cepat, salah satunya apabila ingin melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Seseorang tidak perlu lagi untuk datang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional. Hal ini merupakan hal yang baru dan tentunya ditemui permasalahan dalam kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam memeriksa dokumen elektronik, dimana juga keabsahan mengenai dokumen Hak Tanggungan Elektronik dimata hukum nasional tentunya menjadi persoalan baru. Maka dari itu adapun rumusan permasalahan yang diangkat adalah bagaimana kewenangan BPN dalam memeriksa dokumen-dokumen Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el dan Apakah Akibat Hukum Pendaftaran HT-el berdasarkan Permen Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-el. Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu yuridis-normatif yaitu suatu prosedur penelitian yang mengemukakan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatif. Bahwa kewenangan BPN apabila dilihat dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan sebagai badan yang sah secara hukum dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah sah dalam memeriksa dokumen-dokumen elektronik dalam mengeluarkan sertifikat HT-el, akan tetapi dalam Permen Agraria Kewenangan BPN dalam memeriksa dokumen untuk pendaftaran sertifikat HT tidak secara rinci diatur. Adapun akibat hukum pendaftaran HT secara elektronik telah sah secara hukum mengingat peraturan perundang-undangan telah mengatur pendaftaran HT-el.

**Kata Kunci :** Badan Pertanahan Nasional, Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Elektronik

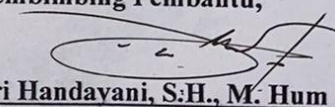
Mengetahui, Palembang 29 Desember 2021

Pembimbing Utama,

  
Sri Turatmivah, S.H., M.Hum

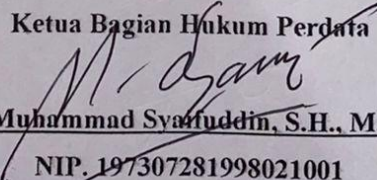
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,

  
Sri Handayani, S.H., M. Hum

NIP. 197002071996032002

Ketua Bagian Hukum Perdata

  
Dr. Muhammad Syarifuddin, S.H., M.Hum

NIP. 197307281998021001

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanggungan bisa diartikan sebagai barang yang dijadikan sebagai bentuk sebuah jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima, begitulah kiranya definis mengenai tanggungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam buku *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* Karyanya Hermansyah.<sup>1</sup>

Adapun menurut Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan yaitu sebagai penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, akan tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur telah cidera janji atau wanprestasi, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pemaaran lunas hutang debitur kepadanya.<sup>2</sup>

Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) . Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah BAB 21 Buku II

---

<sup>1</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 57.

<sup>2</sup> Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditian*, Jakarta, PT. Gramedia, 1993, hlm. 58.

KUHPerdata yang berkaitan dengan Jaminan Hipotek, dan *Creditverband* dalam *Staatblaad* 1930-190.<sup>3</sup> Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak bisa menyesuaikan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Creditverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha,<sup>4</sup> dan hak guna bangunan.

Lahirnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam Pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama Undang-Undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata dan *Credietverband*. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 Pasal. terlebih lagi pada penjelasan Pasal 3 ayat 1 yang menjelaskan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 21.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 102

diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan pengertian tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

”Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Dalam kegiatan perkreditan terlibat banyak pihak, seperti kreditor (pemberi kredit), debitor (penerima kredit) dan pihak-pihak lain yang terkait. Oleh karena itu, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut kepentingan yang bersangkutan diperhatikan dan diberikan perlindungan yang seimbang, melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum.<sup>5</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 di atas, tampak bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan (*droit de preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan. Hak preferent sebelumnya telah diatur dalam Pasal 1133 dan 1134 KUHPerduta. Berdasarkan ketentuan Pasal 1133 KUH Perdata disebutkan 3 (tiga) hak kebendaan yang memberikan kedudukan untuk didahulukan kepada

---

<sup>5</sup> Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional di Indonesia*, Jakarta, Kencana Persada Media, hlm. 58.

pemegangnya, yaitu kreditor istimewa (*privelege*), pemegang gadai dan hipotek. Selain itu di luar KUHPerdara terdapat 2 (dua) hak kebendaan lainnya, yaitu Hak Tanggungan atas tanah dan Jaminan Fidusia, yang juga memberikan kedudukan untuk didahulukan kepada pemegangnya.<sup>6</sup> Kesemuanya disebut hak yang mendahulukan (hakhak mendahului) atau hak preferent di antara orang-orang yang berpiutang.<sup>7</sup>

Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang tertentu. Janji tersebut wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Adanya utang yang dijamin merupakan syarat sah adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Jika debitor cidera janji untuk keperluan eksekusinya jumlah utang tersebut yang pasti harus dengan mudah dapat dihitung dan diketahui. Maka cara memastikan adanya dan menghitung jumlah utang itu perlu diatur secara jelas dalam perjanjian tersebut.<sup>8</sup>

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang dijadikan jaminan dan yang bertugas membuat aktanya (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

---

<sup>6</sup> John Salindeho, *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 5.

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 519.

<sup>8</sup> A. P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1999, hlm. 18-19.



Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Peristiwa lahirnya Hak Tanggungan tersebut penting sekali sehubungan dengan munculnya hak tagih *preferent* dari kreditor, menentukan tingkat/kedudukan kreditor *preferent* dan menentukan posisi kreditor dalam hal sita jaminan.<sup>9</sup>

Ketentuan Pasal 13 UUHT tersebut di atas selanjutnya dijabarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 Tahun 2008 *jo* Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Ketentuan Pasal 13 UUHT juga mengisyaratkan bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat APHT dan warkah lain telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah dibuat tanggal di buku-tanah Hak Tanggungan. Tanggal Buku-Tanah

---

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 13.

Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama. Dengan lahirnya Hak Tanggungan, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor konkuren Pasal 1 UUHT.

Penentuan jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan mengharuskan PPAT bekerja secara cermat dan cepat. Keterlambatan melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan dapat menyebabkan PPAT yang bersangkutan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUHT dan memungkinkan timbulnya kerugian bagi pemberi kredit (kreditor).<sup>10</sup> Sehubungan hal tersebut pendaftaran Hak Tanggungan seharusnya dilaksanakan secepat mungkin.

Demikian pula untuk proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan mewajibkan petugas pendaftaran Kantor Pertanahan untuk menyelesaikannya secara tepat waktu sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT. Penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang berlarut-larut dapat menimbulkan implikasi terhadap hak-hak kreditor sebagai pemegang Hak

---

<sup>10</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm. 16.

Tanggungan yaitu hak preferent, kemungkinan peletakan sita oleh pengadilan atas permintaan pihak ketiga dan penetapan boedel dalam kepailitan.<sup>11</sup>

Berdasarkan Perkembangan dunia yang semakin pesat hingga menjadikan semua kebutuhan manusia semakin cepat dan mudah, belum lama ini Menteri ATR atau Agraria Tata Ruang atau juga disebut sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional membuat Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 dan kembali diubah menjadi Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020.

Kini proses pendaftaran hak tanggungan bisa dilakukan secara elektronik, atau dikenal dengan istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (*Sistem HT-el*), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019, yaitu:

“Serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.”

Walaupun Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 telah berubah menjadi Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 hal tersebut telah diterbitkan dan berlaku sejak diundangkan, namun pelaksanaan Permen Nomor 5 Tahun 2020 Tentang *HT-el* masih tergantung kesiapan masing-masing Kantor Pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

---

<sup>11</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm. 75.

Disamping itu ternyata terdapat pengaturan dalam Permen 5 Tahun 2020 yang cukup krusial, yaitu pendaftaran HT-*el* hanya dimungkinkan terhadap pemberi HT yang harus oleh debitor sendiri, Pasal 9 ayat (5) Permen Nomor 9 Tahun 2019.

Keuntungan dengan adanya sistem Hak Tanggungan Elektronik ini jelas mempermudah proses pendaftaran, namun adapun permasalahan yang ada dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 5 Tahun 2020 yaitu pada penjelasan Pasal 13 ayat 1 dan 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Pengecekan konsep sertifikat disebutkan dalam Pasal tersebut yaitu adalah Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dan dokumen kelengkapan permohonan, sedangkan pada ayat 6 menyebutkan bahwa apabila dalam hal yaitu Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tersebut, maka Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan pengecekan konsep sertifikat Hak Tanggungan elektronik.<sup>12</sup>

Hal ini tentu mempunyai permasalahan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 yang dimana adanya ketidaksinkronan antara Pasal 13 ayat 1 dan ayat 6 yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan

---

<sup>12</sup> I Mede Pria Dharsana dan Gusti Agung Jordika Pramanditya, *Kedudukan dan Kepastian Hukum HT Elektronik*, diakses di <https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-ht-elektronik/>, pada tanggal 8 Oktober 2020.

wajib memeriksa sertifikat HT-*el* sedangkan pada ayat 3 apabila kepala kantor pertanahan tidak melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 maka Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan, bagaimana bisa hak tanggungan telah disetujui namun tidak diperiksa sedangkan pada ayat 1 pejabat harus memeriksa konsep sertifikat HT-*el* dan berserta dokumennya.<sup>13</sup>

Berdasarkan dari ketentuan Undang-Undang yang mengatur mengenai Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 tidak mengatur mengenai Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pengecekan dokumen atau konsep sertifikat atau pejabat yang ditunjuk dan apabila Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan seperti pada ayat 1 maka pejabat yang ditunjuk dapat dianggap memberikan persetujuan, hal ini tentu menjadi permasalahan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020.

Berdasarkan dari itu penulis tertarik untuk membahas mengenai **KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MEMERIKSA DOKUMEN HT-*el* DALAM PERMEN AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 2020.**

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Kewenangan BPN dalam memeriksa data-data berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik Berdasarkan Permen Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-*el* ?
2. Apakah Akibat Hukum Pendaftaran HT-*el* berdasarkan Permen Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-*el*?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan pengecekan konsep sertifikat Hak Tanggungan-*el* berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-*el* .
2. Untuk mengetahui Konsep Sertifikat HT-*el* yang diperiksa oleh Pejabat yang ditunjuk memiliki kekuatan hukum pada ketentuan Pasal 13 ayat 1 dan 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 Tentang HT-*el*.

**D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang ingin didapat dari penelitian ini baik dari segi teoritis maupun dari segi praktis, sebagai berikut:

**1. Manfaat Teoritis**

Bermanfaat bagi para akademisi yang ingin mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum terlebih pada hukum agraria dan hukum jaminan. Serta memberikan sumbangan mengenai persoalan hak tanggungan atas tanah.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil dari penulisan ini diharapkan dapat dijadikan sumber informasi dan referensi bagi para pengambil kebijakan dalam mengambil langkah-langkah strategis terutama dalam pelaksanaan penerapan hukum yang berkaitan dengan Hak Tanggungan

## E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang Lingkup penelitian ini adalah mengenai Jaminan khususnya Jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya skripsi ini membahas Hak Tanggungan yang dapat didaftarkan melalui Elektronik yaitu dikeluarkannya peraturan agraria nomor 9 tahun 2019 Hak Tanggungan Terintegrasi dengan elektronik.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.<sup>14</sup> Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut

---

<sup>14</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41.

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan. Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>15</sup>

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah.<sup>16</sup>

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

---

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 78.

<sup>16</sup> Johanes dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Aditama, Jakarta, 2010, hlm. 42.



- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata;
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.<sup>17</sup>

## 2. Teori Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.<sup>18</sup> Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman

---

<sup>17</sup> Amriah, Ahmad Miru, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Pasca UNHAS, 2007, hlm. 6.

<sup>18</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka, 2003, hlm. 286.

jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.<sup>19</sup> jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 24.

perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.<sup>20</sup>

Subjek Hak Tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, yaitu menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”<sup>21</sup> Pada Pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasanya.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek hak tanggungan

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 29.

<sup>21</sup> Ana Silviana, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Masalah-Masalah Hukum*, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Vol. 33 Nomor 3, 2004, hlm. 252.

dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan peringkat seterusnya.<sup>22</sup>

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang.<sup>23</sup>

### **3. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>24</sup>

Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk

---

<sup>22</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 28

<sup>23</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Bandung, Mandar Maju, 1999, hlm. 55.

<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.74.

menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.<sup>25</sup>

Dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan dengan berlandaskan hukum dan perundang-undangan. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>26</sup> Dalam Negara kesatuan Republik Indonesia (NKRI), konsep perlindungan hukum, yang tidak lepas dari perlindungan hak asasi manusia, merupakan konsep Negara hukum yang merupakan istilah sebagai terjemahan dari dua istilah *rechstaat* dan *rule of law*. Sehingga, dalam penjelasan UUD RI 1945 sebelum amandemen disebutkan, “Negara Indonesia berdasar atas hukum, (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*Machtsstaat*)”.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

---

<sup>25</sup> Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung, PT. Remaja Rosda Karya, 1994, hlm. 64.

<sup>26</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, 2004, Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm.3.

- 1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
- 2) Sarana Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum

terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>27</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian normatif atau yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah yang mengemukakan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Penelitian hukum normatif memberikan pencerahan terhadap permasalahan norma yang dialami oleh ilmu hukum dogmatik dalam kegiatannya menguraikan norma hukum, merumuskan norma hukum di dalam peraturan perundang-undangan, dan menegakkan norma hukum tersebut.<sup>28</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

#### **a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)**

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum

---

<sup>27</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.30.

<sup>28</sup> I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Preneda Media Group, hlm. 84

yang sedang ditangani.<sup>29</sup> Dalam penelitian ini undang-undang yang digunakan antara lain adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019.

#### **b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.<sup>30</sup>

### **3. Sumber dan Bahan Hukum**

#### **a. Bahan Hukum Primer**

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

---

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm.93.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 33



- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Hak Tanggungan Elektronik.

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder, berupa Peraturan Pelaksana yang menjelaskan bahan hukum primer, hasil-hasil penelitian, tulisan-tulisan karya ilmiah, jurnal, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, majalah-majalah hukum yang didapatkan melalui studi kepustakaan.

**c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier berupa kamus, baik Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) maupun kamus hukum, enskilopedia dan ilmu lain yang terkait.

**4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Bahan yang dikumpulkan akan dilakukan pengolahan data, dengan mencermati kembali bahan-bahan pustaka yang kemudian yang dibuat catatan-catatan pada bahan pustaka yang digunakan. Semua bahan berupa data yang telah dikumpulkan akan dicermati kembali kelengkapannya dan efisiensinya. Kemudian data tersebut disusun lalu dikelompokan secara sistematis.

## 5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Setelah semua bahan hukum sudah terkumpul, maka untuk memperoleh hasil penelitian yang mencapai sasaran, analisis data dilakukan secara *preskriptif Kualitatif*, yaitu penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan kondisi atau hubungan yang ada, pendapat yang sedang tumbuh, proses yang sedang berlangsung akibat yang sedang terjadi atau kecenderungan yang sedang berkembang.<sup>31</sup>

## 6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Pengambilan kesimpulan penelitian dapat dilakukan dengan dua cara. Pertama, pengambilan kesimpulan penelitian yang dilakukan secara deduktif yaitu cara berfikir dengan menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus. Kedua, Pengambilan Kesimpulan penelitian dilakukan secara Induktif, yaitu mempelajari sesuatu yang bertolak belakang dari hal-hal yang khusus untuk menentukan hukum yang umum.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia, hlm. 10

<sup>32</sup> Bahder Johan Nasution, 1986, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, hlm.32.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

A. P. Perlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju.

Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

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

Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cetakan I, Cipta Jaya, Jakarta.

Agus Yudha Hernoko, 2013, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Predana Group, Jakarta.

Amriah, Ahmad Miru, 2007, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Pasca UNHAS.

Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bahder Johan Nasution, 1986, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.

Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Cetakan ke-7, Djamban, Jakarta.

Boedi Harsono, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.

Budi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.

- Djuhaendah Hasan, 1999, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Faqih, M. *Nilai-Nilai Filosofi Putusan Mahkamah Konstitusi yang Final dan Mengikat*, Jurnal Konstitusi, 7(3), 97-118. Psl. 111.
- H.S. Salim, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta.
- Harjono, 2008, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi*, Jakarta, Mahkamah Konstitusi Press.
- Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional di Indonesia*, Jakarta, Kencana
- HS Salim, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.
- I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Preneda Media Group.
- Ida Bagus Wyasa Putra, 2017, *Hukum Kontrak Internasional: The Law of International Contract*, Cetakan I, Refika Aditama, Bandung.
- Irwan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah Pengaturan, Karakteristik, dan Praktik*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Istiyono Wahyu dan Ostaria Silaban, 2006, *Kamus Pintar Bahasa Indonesia*, Karisma Publsihing Group, Batam.
- Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta.
- Johanes dan Lindawaty Sewu, 2010, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Aditama, Jakarta.

- John Salindeho, 1994, *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Penerbit Kencana Persada Media Group.
- Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 2000, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung, PT. Remaja Rosda Karya.
- M. Bahsan, 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 1990, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan II, Alumni, Bandung.
- Mariam Budiarjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Ed. II, Cet. I, Bandung, Alumni.
- Muh. Hasrul, 2014, *Eksistensi Gubernur Sebagai Wakil Pemerintah Pusat di daerah dalam Mewujudkan Pemerintahan yang efektif*, Program Doktor Fakultas Hukum Hasanuddin, Makassar.
- Muhammad Syaifuddin, 2016, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cetakan II, Mandar Maju, Bandung.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju.
- Perwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

- Philipus M. Hadjon, 1998, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju.
- R.M. Suryodiningrat, 1997, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Bandung, Tarsito.
- Rachamdi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka.
- Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Reny Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- Rusadi Kantaprawira, 1998, *Hukum dan Kekuasaan*, Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta.
- S.B. Marsh dan J. Soulsby, 1990, *Hukum Perjanjian*, terjemahan Abdulkadir Muhammad, Alumni, Bandung.
- Salim HS dan Erlies SeptianaNurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS., 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.74.
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, 2004, Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soerjono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia.
- Soetojo Prawirohamdjojo dan Mathalena Pohan, 1990, *Hukum Perikatan*, Surabaya, Bina, Ilmu.
- Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta.

Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.

Subekti, 2002, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cetakan Ke-4, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-Enam Belas, Jakarta, Intermasa.

Sutan Reny Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, Alumni.

Sutardja Sudrajat, 1999, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Bandung, Mandar Maju.

Thomas Suyatno, dkk, 1993, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, PT. Gramedia.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

## **B. Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Hak Tanggungan Elektronik.

## **C. Jurnal**

Ana Silviana, *Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, *Masalah-Masalah Hukum*, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Vol. 33 Nomor 3 Tahun 2004.

I Mede Pria Dharsana dan Gusti Agung Jordika Pramanditya, *Kedudukan dan Kepastian Hukum HT Elektronik*, diakses di <https://notarymagazine.com/kedudukan-dan-kepastian-hukum-ht-elektronik/>, pada tanggal 8 Oktober 2020.

Maria S. W. Sumardjono, *Pendaftaran Hak Tanggungan*, dalam Jurnal UNISIA Nomor 17 Tahun XIII Triwulan VI, Tahun 1993.

Purna Noor Aditama, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, Lex Renaissance, Volume 3, Nomor 1, Tahun 2018.

Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993, Jurnal Lepas, hlm. 212

Triyono, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT, Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Implikasi Hukumnya bagi Masyarakat Umum*, Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan, Volume 17 Nomor 2, 2019.