

**EFEKTIVITAS PEMBERLAKUAN
SISTEM PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK OLEH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**



Tesis

**Diajukan Sebagai Prasyarat Untuk Mencapai Gelar
Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya**

Oleh :

M. KURNIAWAN

02022682024026

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H.,M.H (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Herman Adriansyah S.H.,Sp.N.,M.H (Pembimbing Kedua)**

MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

PALEMBANG

2022

**EFEKTIVITAS PEMBERLAKUAN
SISTEM PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN
SECARA ELEKTRONIK OLEH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**



Tesis

**Diajukan Sebagai Prasyarat Untuk Mencapai Gelar
Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya**

Oleh :

M. KURNIAWAN

02022682024026

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H** (Pembimbing Utama)
- 2. H. Herman Adriansyah S.H., Sp.N., M.H** (Pembimbing Kedua)

**MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG**

2022

**EFEKTIVITAS PEMBERLAKUAN SISTEM PEMASANGAN
HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK OLEH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Oleh:

M.KURNIAWAN

02022682024026

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Tanggal 19 Oktober 2022**

Menyetujui,

Palembang,

2022

Pembimbing I,

Pembimbing II,




Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H
NIP. 195801151983031006

H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: M. KURNIAWAN
Nim	: 02022682024026
Alamat	: JL. RATU SIANUM LR. AMAN NO. 708 KEL. SEI BUAH KEC. ILIR TIMUR II KOTA PALEMBANG
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar Akademik (M.Kn), baik Universitas Sriwijaya maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri serta mendapat arahan dari pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulisan ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku.

Palembang, 2022
Saya yang membuat pernyataan



M. KURNIAWAN
02022682024026

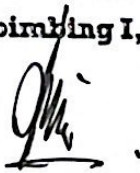
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:
EFEKTIVITAS PEMBERLAKUAN SISTEM PEMASANGAN
HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK OLEH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**Diajukan Oleh:
M. KURNIAWAN
02022682024026**

**Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata (S2)
Magister Kenotariatan**

Pembimbing I,



**Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H
NIP. 195801151983031006**

Menyetujui,

Pembimbing II,



H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata (S2) Magister Kenotariatan.**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**AKIBAT HUKUM KELELAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM MELAKUKAN PENGECEKAN SERTIPIKAT TANAH
PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KOTA PALEMBANG**

**Diajukan Oleh:
ADZRA MAHIRA SYIFA
02022682024025**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Rabu, Tanggal 19 Oktober 2022 Serta Telah
Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Masukan Dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Dr. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H

()

2. Sekretaris : H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

()

3. Anggota : 1. Dr. Febrian, S.H., M.S

()

2. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

()

UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini yang berjudul **“Efektivitas Pemberlakuan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Secara Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional”**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa begitu banyak pihak yang turut membantu, meluangkan waktu, memberikan tenaga, semangat dan pikirannya dalam membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Melalui kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, 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 Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa, Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama Tesis yang telah banyak membantu, mengarahkan dan membimbing penulis dalam menyelesaikan Tesis ini dengan baik;
8. Bapak H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H selaku Pembimbing Pembantu Tesis yang telah banyak membantu, mengarahkan dan membimbing penulis dalam menyelesaikan Tesis ini dengan baik;

9. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu, mengarahkan dan membimbing penulis selama perkuliahan ini;
10. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis;
11. Ibu Saya Vivi Yulianita, S.E., S.H., M.M yang selalu memberikan semangat dan doa yang tiada hentinya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini;
12. dr. Novia Rachmawati yang selalu memberikan semangat dan doa yang tiada hentinya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini;
13. Teman-teman baikku Adzra, Moza, Tiffany, Rafli, Januriansyah, Koswara, Rakhmat, Edo, Ata yang telah memberikan masukan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini;
14. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2020 dan satu almamater penulis.
15. Seluruh Staff bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis;
16. Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
17. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu;

Palembang,

2022

Penulis,


M. Kurniawan

PERSEMBAHAN

Motto:

"Law aren't perfect, because humans who created law aren't perfect. It's impossible to be perfect. However, The Law are evidence of the human's struggle to be righteous"

(Soichiro Yagami - Death Note)

Kupersembahkan Tesis ini kepada:

Keluargaku

Dosenku

Teman-Teman Seperjuanganku

Almamaterku

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji Syukur kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan ridho-Nya lah penulis bisa menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul "EFEKTIVITAS PEMBERLAKUAN PEMASANGAN SISTEM HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN SECARA ELEKTRONIK OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL". Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan tesis ini tentu tidaklah terlepas dari kesulitan-kesulitan dan masalah-masalah yang dihadapi. Namun, penulis tetap mengusahakan penyelesaian penulisan tesis ini dengan kemampuan-kemampuan penulis serta bimbingan dari para pembimbing tesis yaitu Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H. dan Bapak H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N., M.H.

Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam tesis ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan masukan yang membangun demi penyempurnaan tesis ini. Penulis berharap agar tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum Kenotariatan.

Palembang,

2022



M. Kurniawan

02022682024026

ABSTRAK

Pelaksanaan pelayanan hak tanggungan secara elektronik yang diberlakukan oleh Badan Pertanahan Nasional bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu dan biaya, kecepatan pelayanan, kemudahan pelayanan dan keterjangkauan dalam rangka efektivitas dan kualitas pelayanan publik. Namun terdapat beberapa kendala yang menyebabkan pelayanan hak tanggungan secara elektronik terhambat. Maka dari itu penelitian ini muncul permasalahan mengenai apakah hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik lebih efektif dibanding dengan cara konvensional serta kendala yang menjadi penghambat dalam berjalannya hak tanggungan secara elektronik. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah hak tanggungan secara elektronik lebih efektif dibanding konvensional serta untuk mengetahui kendala apa saja dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Penelitian ini merupakan penelitian Normatif. Hasil penelitian menjelaskan Pendaftaran hak tanggungan konvensional memerlukan waktu hingga berbulan-bulan untuk selesai, sedangkan pelaksanaan aturan secara elektronik memberikan kepastian bahwa sertipikat hak tanggungan elektronik keluar dalam waktu 7 hari sejak pembayaran Surat Perintah Setor diterima. Kendala yang ditemui dalam proses pendaftaran hak tanggungan secara elektronik adalah masih kurang siapnya sumber daya manusia dengan teknologi yang ada serta dari server BPN sendiri masih suka mengalami gangguan. Dengan demikian berlakunya sistem pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan secara elektronik sangat efektif dibanding dengan cara konvensional walaupun terdapat kendala yang dihadapi, tidak serta-merta membuat sistem pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan secara elektronik lebih tidak efektif dibanding cara konvensional. Karena dengan terbitnya peraturan baru, maka perlu adaptasi serta penyesuaian lebih lanjut agar peraturan tersebut dapat berjalan dengan semestinya.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah; Hak Tanggungan Elektronik;

Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,



Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H
NIP. 195801151983031006

H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N, M.H

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

ABSTRACT

The implementation of electronic mortgage services imposed by the National Land Agency aims to fulfill the principles of openness, time and cost determination, speed of service, ease of service and affordability in the context of effectiveness and quality of public services. However, there are several obstacles that cause the electronic mortgage service to be hampered. Therefore, this research raises the issue of whether mortgages that are carried out electronically are more effective than conventional methods and the obstacles that become obstacles in the passage of mortgages electronically. The purpose of this study is to find out whether electronic mortgage is more effective than conventional and to find out what obstacles are in the process of electronic mortgage registration. This research is a normative research. The results of the study explain that conventional mortgage registrations can take up to months to complete, while the implementation of the rules electronically provides certainty that the electronic mortgage certificate will be issued within 7 days of receipt of payment of the Deposit Order. The obstacle encountered in the electronic mortgage registration process is that human resources are still unprepared with existing technology and the BPN server itself is still experiencing disturbances. Thus, the enactment of a mortgage registration system that is held electronically is very effective compared to the conventional method, although there are obstacles to be encountered, it does not necessarily make the mortgage registration system that is held electronically more ineffective than the conventional method. Because with the issuance of new regulations, further adaptation and adjustments are needed so that these regulations can run properly.

Keywords: Land Deed Maker; Electronic Mortgage;

Approved by,

Advisor I,



Dr. H. K.N Sofyan Hasan, S.H., M.H
M.H NIP. 195801151983031006

Advisor II,



H. Herman Adriansyah, S.H., Sp.N,

Acknowledged by:

Head of the Notary Masters Study Program



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Teori	11
1. <i>Grand Theory</i> (Kepastian Hukum)	12
2. <i>Middle Range Theory</i> (Perlindungan Hukum)	13
3. <i>Applied Theory</i> (Efektivitas)	14
F. Definisi Operasional	16
G. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian	21

2. Pendekatan Penelitian	21
3. Jenis dan Sumber Data Penelitian	22
4. Teknis Pengumpulan Bahan Penelitian	23
5. Teknik Analisis Bahan Penelitian	23
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	24
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL, HAK TANGGUNGAN, HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK, EFEKTIVITAS	
A. Tinjauan Umum Hukum Badan Pertanahan Nasional	25
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	29
C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan Secara Elektronik/Online	42
D. Tinjauan Umum Efektifitas	45
 BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN	
A. Pelaksanaan Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan yang Diselenggarakan Melalui Sistem Elektronik yang Ter- integrasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Lebih Efektif Dibanding Dengan Konvensional	50
1. Pelaksanaan dan Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik	50
2. Efektivitas Pemberlakuan Hak Tanggungan Secara Elektronik ..	63
B. Kendala yang Dihadapi dalam Proses Pendaftaran Hak Tanggungan yang Diselenggarakan Melalui Sistem Elektronik Oleh Badan Pertanahan Nasional	77
1. Kendala Internal.....	77
2. Kendala Eksternal.....	80

BAB IV PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	84
Daftar Pustaka	85
Lampiran	

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak tanggungan pada hakikatnya merupakan hak jaminan atas tanah. Hak ini akan dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Apabila ditinjau dari pernyataan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maka yang bisa menjadi objek hak tanggungan hanyalah Hak Milik (Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), Hak Guna Usaha (Pasal 33 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960), Hak Guna Bangunan (Pasal 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Kemudian jika ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai 'UUHT'). Pasal 4 Ayat (2), dapat ditambahkan satu lagi macam hak tanggungan ialah Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri yang dapat dibedakan dengan berbagai hak lainnya ialah membuat kedudukan seorang kreditor menjadi diutamakan dibandingkan kreditornya (*droit de preference*), mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*), dapat mengikat pihak ketiga dan

memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan ketika memenuhi asas spesialitas, asas publisitas, serta menyederhanakan pelaksanaannya eksekusi.

Tanah sebagai objek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (jika benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan / APHT).

Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dapat ditemukan rumusannya dalam Pasal 13 UUHT yang menyatakan sebagai berikut:

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tenggat buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan serta mengurangi jaminan kepastian hukum.
5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

Berdasarkan rumusan Pasal 13 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada buku Tanah, hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanah. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas

pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat 1 UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Menurut Pasal 20 UUHT, Apabila debitur cedera janji atau wanprestasi maka kreditur dapat menjual objek jaminan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan. Upaya untuk menjamin pelunasan kepada kreditur maka debitur memberikan Agunan kepada pihak kreditur, Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.¹

Bentuk agunan yang dapat dijamin oleh debitur ialah :

1. Jaminan Penanggungan (*Borgtocht*)

Jaminan Penanggungan/*Borgtocht* adalah adanya orang pihak ketiga (badan hukum) yang menjamin memenuhi

¹ Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Pasal 1

perutangan manakala debitur wanprestasi. Pada jaminan yang bersifat perorangan demikian, pemenuhan prestasi hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu, yaitu si debitur atau penanggungnya.² Berdasarkan penjelasan tersebut Jaminan Penaggungan dapat dibedakan menjadi Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) dan Jaminan yang diberikan oleh badan hukum (*Corporate Guarantee*).

2. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang objeknya berupa baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin utang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur.³

Sebagaimana disebutkan di atas, benda debitur yang dijaminakan bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak khususnya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibebankan dengan hak tanggungan (Undang-undang Republik Indonesia Nomor

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman. Hal.81

³ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang* , Jakarta : Kencana. hal. 59.

4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda, benda yang Berkaitan Dengan Tanah) dan untuk benda tidak bergerak bukan tanah seperti kapal laut dengan bobot 20 m³ atau lebih dan pesawat terbang serta helikopter dibebankan dengan hak hipotik.⁴

Kemudian untuk tata cara pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 10 UUHT, yaitu :

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku.
3. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan

⁴ Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang Memberi Jaminan*, Jakarta : Ind.Hill Co. hal. 16-17

dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Seiring dengan berkembang teknologi, maka hukum juga ikut berkembang. Sehingga sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik maka serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pada prinsipnya pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang diberlakukan secara Nasional Oleh Badan Pertanahan Nasional Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak, PPAT bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketetapan waktu dan biaya, kecepatan pelayanan, kemudahan pelayanan dan keterjangkauan dalam rangka efektivitas dan kualitas pelayanan publik. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik merupakan suatu layanan terobosan berbasis digital dibidang pertanahan sekaligus

menyesuaikan perkembangan hukum dan teknologi informasi sehingga prosedur pelayanan Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah lebih efisien dan efektif.

Widhi Handoko mengatakan, kekurangan dari sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah rawannya kesalahan dalam penginputan data, dan kesalahan dalam masuk sistem yang dituju, semua tergantung kesiapan Sumber Daya Manusia. Kelemahan utama sebenarnya justru di server pusat data, jangan sampai hanya proyek yang mengejar pencitraan dan menggunakan server asal-asalan. Kelemahan terhadap society atas kehadiran teknologi mutakhir yaitu tidak sedikit dari masyarakat Indonesia yang masih gagap teknologi, bahkan pelaksana teknologi (*rule sanctioning*).⁵

Karena peraturan yang masih tergolong baru, serta peraturan penggunaan pemasangan hak tanggungan secara elektronik tersebut membutuhkan kecapkan teknologi maka penerapan aturan tersebut dilakukan secara bertahap, sehingga beberapa daerah yang belum siap masih diperbolehkan melakukan pemasangan secara konvensional namun seiring berjalannya waktu pemasangan secara konvensional perlahan dihilangkan dan digantikan dengan pemasangan hak tanggungan secara elektronik.

⁵ Widhi Handoko, Hak Tanggungan Elektronik di Indonesia, <https://kabarnotariat.id>, diakses pada tanggal 21 Februari 2022 pukul 19.00 WIB

Kendala banyaknya sumber daya manusia yang diwajibkan untuk ikut serta dalam proses pemasangan hak tanggungan secara elektronik yang dimana mewajibkan pihak kreditur turut serta dalam melakukan penginputan memerlukan sosialisasi lebih lanjut agar tidak terjadi kesalahan human error. Ditambah lagi dengan sistem yang terkadang mengalami gangguan menjadi kendala dalam melakukan pemasangan Hak Tanggungan secara elektronik.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka sangat menarik untuk mengangkat permasalahan ini dalam melakukan penelitian tesis dengan judul : “Efektivitas Pemberlakuan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Secara Elektronik/Online oleh Badan Pertanahan Nasional”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam Thesis adalah :

1. Apakah Pelaksanaan Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi oleh Badan Pertanahan Nasional lebih efektif dibanding dengan cara konvensional?
2. Apakah kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran hak tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas agar mengenai sasaran yang hendak dicapai dan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut. Adapun tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Hak Tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi oleh Badan Pertanahan Nasional lebih efektif dibanding dengan cara konvensional.
2. Untuk mengetahui Pengaturan Pendaftaran Hak Tanggungan yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi oleh Badan Pertanahan Nasional.

D. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian pasti ada manfaat yang diharapkan dapat tercapai, Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang Hukum Jaminan.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan

ilmu, khususnya ilmu hukum tentang masalah hukum jaminan, sehingga dapat menambah referensi ilmiah yang berguna untuk pengembangan ilmu hukum.

2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini dapat diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi para praktisi di lembaga Bidang Kenotariatan , Badan Pertanahan Nasional maupun Kementerian Agraria dan Tata Ruang, masyarakat umum dan penulis lain. Sekaligus sebagai informasi dalam mengembangkan rangkaian penelitian.

E. Kerangka Teori

Dalam penulisan ini menggunakan beberapa teori sebagai landasan berfikir untuk memecahkan permasalahan yang diteliti, serta mencari jawaban atas permasalahan yang diteliti.

Teori adalah untuk memberikan argumentasi yang meyakinkan, bahwa yang dijelaskan itu ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa apa yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.⁶ Kerangka teori menguraikan jalan pikiran yang logis untuk memecahkan masalah dalam penelitian yang telah dirumuskan sebelumnya sehingga dapat menjelaskan isu hukumnya. Menurut M.Solly Lubis, kerangka teori merupakan pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi

⁶ H. R. Otje Salman S, 2013, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2013. hlm.45

bahan perbandingan dan pegangan teoritis.⁷ Dalam Penulisan tesis ini menggunakan beberapa teori, yaitu:

1. Grand Theory

Grand Theory dalam penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.⁸ Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati⁹.

Alasan digunakannya teori kepastian hukum dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, diharapkan dapat memperjelas semua pihak maupun notaris itu sendiri dan dapat mengetahui apa yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Teori ini digunakan untuk membantu menjelaskan rumusan masalah yang pertama dan kedua.

⁷ Made Mirantha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Tesis*, Yogyakarta : Andi. hlm.6

⁸ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty. hlm. 160.

⁹ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press: Jakarta. hal.67

2. Middle Range Theory

Middle Range Theory dalam penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum. Menurut Soerjono Soekanto Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹⁰

Alasan menggunakan Teori Perlindungan Hukum karena sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan secara elektronik hanya berupa barcode. Sehingga, penerbitan sertipikat hak tanggungan secara elektronik dicetak sendiri, bukan dicetak melalui kantor Badan Pertanahan Nasional artinya pemberlakuan penerbitan sertipikat hak tanggungan secara elektronik haruslah meyakinkan masyarakat bahwa hanya dengan demikian sudah memberikan perlindungan hukum yang cukup. Maka, kewenangan Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik dan mendaftarkan hak tanggungan haruslah menjelaskan kepada masyarakat awam terkait perlindungan hukum tersebut. Teori

¹⁰ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press. Hal. 133

ini digunakan untuk membantu menjelaskan rumusan masalah yang pertama dan kedua.

3. Applied Theory

Dalam Applied Theory menggunakan teori Efektivitas. Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.¹¹

Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan.¹²

¹¹ Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung : Citra Aditya , Hlm. 67

¹² Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013 , *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi* , Jakarta : Rajawali Press, Hlm .303

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :¹³

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Alasan menggunakan Teori Efektivitas dalam hal penerapan suatu peraturan baru dalam ruang lingkup hak tanggungan yang dimana mengikuti perkembangan zaman sehingga dilakukan secara Elektronik atau Online sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019

¹³ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hlm. 8

tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Teori ini digunakan untuk membantu menjelaskan rumusan masalah pertama dan kedua.

F. Definisi Operasional

Kerangka konseptual dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.¹⁴ Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Kerangka konseptual merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, dan dijabarkan sebagai berikut :

1. Notaris

Notaris adalah adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU 30/2004”) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 177

Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris. Kewenangan Notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 UU 2/2014. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁵ Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

¹⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN 3746, PS 1 ayat 1.

Dalam peraturan tersebut lebih dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 yaitu: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”.

Peranan pengecekan sertipikat sebagai langkah awal dalam persiapan pembuatan akta oleh PPAT sangatlah penting. Karena proses pengecekan sertipikat merupakan langkah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis atas sertipikat. Namun beberapa PPAT lalai atau menghiraukan proses melakukan pengecekan sertipikat ini di Kantor Pertanahan setempat yang mengakibatkan sengketa dikemudian hari.

Peranan pengecekan sertipikat sebagai langkah awal dalam persiapan pembuatan akta oleh PPAT sangatlah penting. Proses pengecekan sertipikat selalu dilakukan dengan cara tertulis, artinya PPAT dalam proses pengecekan selalu membawa sertipikat asli dan disertai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagai bukti apakah sertipikat tersebut sudah sesuai dengan buku tanah dan dokumen lain di Kantor Pertanahan.

3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.¹⁶

4. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

¹⁶ Achmad Ali Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya. hlm 14.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur kreditur lain. Seiring dengan berkembang teknologi, maka hukum juga ikut berkembang. Sehingga sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

5. Efektivitas

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemanjuran atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.¹⁷

Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegelapan maka kemungkinan terjadi pembedulan secara gampang jika terjadi

¹⁷ Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung : Citra Aditya , Hlm.

keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikan.¹⁸

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis normatif didukung dengan data empiris. Penelitian dengan normatif artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.¹⁹

2. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang dilakukan antara lain:

a. Pendekatan Undang-Undang (Statue Approach)

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isi hukum yang sedang diteliti.²⁰ Dalam Tesis ini Undang-Undang yang digunakan yaitu UUHT tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 5

¹⁸ Salim,H.S dan Eris Septiana Nurbani, 2013 , *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi* , Jakarta : Rajawali Press, Hlm .303

¹⁹ Roni Hanitjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jarimetri*, Jakarta, Cet. IV: Ghalia Indonesia, hlm. 11.

²⁰ Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 295.

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

b. Pendekatan Konseptual (Concept Approach)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.²¹ Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep berkaitan dengan konsep kehati-hatian yang harus dilakukan notaris serta mendapatkan perlindungan hukum dari Majelis Pengawas .

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Dalam hal penulisan tesis ini, penelitian dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (library research). Penelitian kepustakaan berarti meneliti data sekunder sebagai data pokok. Dengan cara mencari bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang bersifat normatif yang digunakan untuk mengkaji persoalan hukum mengenai Efektivitas Pemberlakuan Sistem Pemasangan Hak Tanggungan secara Elektronik/Online oleh Badan Pertanahan Nasional, bahan hukum ini berupa UUHT tentang Hak Tanggungan,

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 113.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang kedudukan dari bahan hukum primer yang meliputi literatur, hasil penelitian karya ilmiah, artikel, serta hasil seminar dan pertemuan ilmiah lainnya dan ketentuan lain yang memiliki hubungan langsung sekaligus relevan dengan objek kajian penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum ini meliputi kamus hukum, majalah, ensiklopedia, koran yang berhubungan langsung dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Penulisan ini dilakukan melalui cara studi pustaka yang dimana dengan cara membaca dan mencermati buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan dan mempelajari literatur lainnya yang dimana selanjutnya hasil dari studi pustaka tersebut diolah dan dirumuskan secara sistematis sesuai dengan masing-masing pokok dan materi bahasannya.

5. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Pengelolaan data menggunakan metode deskriptif analisis berarti data yang diperoleh berdasarkan kenyataan kemudian dikaitkan dengan penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dibahas, dianalisa, lalu ditarik kesimpulan yang akhirnya digunakan untuk menjawab permasalahan yang ada.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Untuk menarik kesimpulan data yang diperoleh dari penelitian baik primer maupun sekunder dihubungkan secara sistematis untuk menjawab permasalahan didalam tesis ini. Sementara, kesimpulan guna menjawab permasalahan yang diteliti dilakukan metode induktif. Metode induktif digunakan untuk penarikan kesimpulan dari kasus kasus individual nyata menjadi kesimpulan umum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*,
Jakarta: Prestasi Pustakaraya
- Ali Achmad Chomzah. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*.
Jakarta : Prestasi Pustakarya.
- Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press:
Jakarta.
- Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung : Citra
Aditya ,
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan
Undang-Undang Hak Tanggungan*, Makalah Seminar,
Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Trisakti Bekerja sama
dengan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan
Pertanahan Nasional dan BPP Ikatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah.
- Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata 'Hak-hak yang
Memberi Jaminan*, Jakarta : Ind.Hill Co
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang* , Jakarta : Kencana.
- H. R. Otje Salman S, 2013, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2013.
- H. Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta:
PT. RajaGrafindo Persada, Cet. Ke-5.

- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*,
Malang: Bayumedia Publishing
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Jakarta:
Kencana
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan
Dan Eksekusi Hak Tanggungan*. Semarang: Laksbang Yustitia.
- Made Mirantha, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Tesis*,
Yogyakarta: Andi.
- Maria SW Soemardjono, 1996, *Hak Tanggungan Dan Fidusia*, Bandung:
Citra Aditya Bakti
- Muhamad Erwin. 2012. *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*.
Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
Prenada Media Group
- Roni Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jarimetri*,
Jakarta, Cet. IV: Ghalia Indonesia
- Sabian Usman, 2009, *Dasar - Dasar Sosiologi* , Yogyakarta: Pustaka
Belajar,
- Salim,H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013 , *Penerapan Teori
Hukum Pada Tesis dan Disertasi* , Jakarta : Rajawali Press
- Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan
Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Jakarta :
Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman.

Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*,
Yogyakarta : Liberty.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana,
Jakarta

B. Jurnal, Tesis dan Skripsi

Fauzi, Ahmad. "Eksistensi Hak Tanggungan dalam Perkreditan Bank".
Jurnal Ilmu Hukum Inovatif. Volume 2 Nomor 3 (2012)

Bahri, Aziz. "Kajian Yuridis Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak
Tanggungun secara Elektronik", *Jurnal Hukum (Online)*,
Universitas Mataram, Bulan April. (2019)

Zaki, Begiyama Fahmi. "Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak
Tanggungun Secara Online" *Jurnal Fiat Justisia. Volume 10 Nomor
2. (2016)*

Doly, Denico. "Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan
Roya". *Jurnal Negara Hukum. Volume 2 Nomor 1. Tahun 2011 Juni.
(2020)*

- Wiguna, I Wayan Jody Bagus. "Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan Secara Elektronik". *Jurnal Hukum Kenotariatan. Volume 05 Nomor 01. Tahun 2020 April. (2020)*
- Oe, Meita Djohan. "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah". *Jurnal Pranata Hukum, Volume 10 Nomor 1. (2015)*
- Imanda, Nadia. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik". *Jurnal Notaire. Volume 3 Nomor 1. (2020)*
- Siregar, Nur Fitriyani. "Efektivitas Hukum". *Al Razi: Jurnal Ilmu Pengetahuan dan Kemasyarakatan. Volume 18 Nomor 2. (2018)*
- Nadira, Nurul. "Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang Akan Mulai Dilaksanakan di Badan Pertanahan". *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Volume 17 Nomor 2. (2019)*
- Nurwulan, Pandam. "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Jurnal Ius Quia Iustum. Volume 10 Nomor 28. (2021)*
- Sukananda, Satria. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Benda Jaminan yang

Ditetapkan Menjadi Tanah Terlantar”. *Jurnal Pertanahan, Volume 10 Nomor 2. (2020)*

Susanto, Sri Nur Hari. “Metode Perolehan dan Batas-batas Wewenang Pemerintahan” *Administrative Law & Governance Journal. Volume 3 Issue 3. (2020)*

C. Perundang – undangan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

D. Website

Widhi Handoko, Penerapan Hak Tanggungan Elektronik,

<https://kabarnotariat.id>, terakhir diakses pada tanggal 21 Februari 2022

Rena Budiarti, Hak Tanggungan Elektronik ,

<https://kompasiana.com/renabudiarti> terakhir diakses pada tanggal 23 Mei 2022.

E. Wawancara

Hasil Wawancara dengan Bapak Firdaus Praditya Yuwono, Selaku, Staff Legal, PT. Bank Sinarmas, Tbk., Pada Hari Selasa Tanggal 24 Mei 2022.

Hasil Wawancara dengan Ibu Megawati, S.H., M.Kn., Selaku Notaris dan PPAT Kota Palembang, pada tanggal 25 Mei 2022.