

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai landasan pembangunan Nasional sangat menentukan peran serta berbagai pihak untuk mencapainya. Masyarakat Indonesia dalam mengembangkan kehidupan perekonomiannya masih memerlukan modal terutama dari segi finansial, oleh karena itu diperlukan suatu lembaga yang dapat melayani masyarakat dalam memperoleh pinjaman/kredit salah satunya adalah lembaga perbankan.

Bank memiliki posisi strategis, karena Bank berfungsi sebagai penyalur dana dan pemberi kredit. Dalam pemberian atau penyaluran kredit oleh Bank biasanya selalu disertai dengan jaminan sebagai perlindungan terhadap Bank sebagai Kreditur. Perlindungan tersebut menjamin kedudukan masing - masing pihak melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum jaminan tersebut untuk melindungi dan meminimalisir terjadinya resiko yang mungkin akan muncul dikemudian hari.

Dalam melakukan perjanjian kredit biasanya pihak bank wajib menjalankan dengan jelas dan tegas prinsip-prinsip perbankan, terutama prinsip kehati-hatian, dan minimal mengikuti kebijakan pokok perkreditan demi menjaga keamanan, integritas, dan profesionalisme kerja bank tersebut. Hal tersebut sebagaimana telah tertuang dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan Umum.

Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari debitur, mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, agunan sebagai salah satu hal terpenting yang dibutuhkan dalam suatu perjanjian kredit sebagai jaminan tambahan yang diserahkan debitor kepada bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan, maka dalam hal ini Hak Tanggungan merupakan suatu jaminan atas suatu kredit tertentu. Menurut pasal 1 ayat 1 Undang – Undang Hak Tanggungan didefinisikan pengertian dari Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

"Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor - kreditor lainnya”¹

Dengan lahirnya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan

1 Pasal 1 Ayat 1 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*

tanah tersebut sebagai jaminan yang sebelumnya pengaturannya menggunakan ketentuan – ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Tahun lalu, tepatnya pada tahun 2019, Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional kemudian disingkat menjadi Menteri ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang mulai berlaku dan diundangkan sejak tanggal 21 Juni 2019.

Permen tersebut merupakan kesinambungan dengan Permen ATR/BPN sebelumnya yaitu Permen Nomor 3 tahun 2019 tentang penggunaan sistem elektronik dan Permen Nomor 7 Tahun 2019 tentang perubahan bentuk sertifikat. Dengan diterbitkannya peraturan – peraturan menteri tersebut merupakan langkah maju kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Namun sejak Permen tersebut diterbitkan dan diundangkan implementasinya masih tergantung pada kesiapan masing – masing Kantor Pertanahan dalam menerapkan sistem Elektronik dalam memberikan pelayanan

pada masyarakat. Terdapat beberapa poin yang menurut penulis menarik untuk dibahas terkait Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 ini, sebagaimana yang tertuang pada pasal 3 ayat 2 bahwa: Pelayanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat dilaksanakan secara elektronik melalui sistem HT-*el*. Di mana dalam hal ini jika merujuk pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata “dapat²” bisa diartikan sebagai kata bersayap (opsional).

Selain itu juga seperti yang tertuang pada ketentuan pasal 9 ayat 5 dalam peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 sebelumnya yang mensyaratkan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor yang dapat didaftarkan sebagai Hak Tanggungan secara Elektronik. Dalam hal ini menurut penulis, yang artinya dikecualikan terhadap Sertifikat yang bukan atas nama debitor. Jika mengutip pendapat I Ketut Oka Setiawan salah satu guru besar Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Pancasila dalam bukunya beliau menyatakan bahwa : “Pada umumnya pemberi hak tanggungan adalah debitor sendiri, tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan itu bukan milik debitor tersebut. bisa juga debitor dan pihak lain”.³

Namun seiring berjalan waktu peraturan menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 kemudian disempurnakan dengan peraturan menteri ATR/KaBPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, di mana hal ini menggantikan ketentuan pada pasal 9 ayat 5 peraturan menteri

2 Dwi Adi K, 2001, *Kamus Praktis Bahasa Indonesia*, Surabaya : Fajar Mulya, hal. 114.

3 I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 132

ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 mengenai ketentuan yang hanya mensyaratkan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitor yang dapat didaftarkan sebagai Hak Tanggungan secara Elektronik sudah di hapuskan, yang kemudian dengan hal itu jadi memperbolehkan debitor yang bukan pemilik atas sertifikat mendaftarkan hak tanggungan secara elektronik.

Sebagai sesuatu yang baru dalam praktiknya hal ini tentu banyak problematikanya, bahkan sebelum hal ini di berkakukan secara nasional sudah banyak problematikanya. pada tanggal 8 Juli 2020 lalu kementerian ATR/BPN secara resmi telah melauncing Hak Tanggungan Elektronik secara Nasional dan menutup opsi pendaftaran hak tanggungan secara konvensional. Dalam hal ini jika diberlakukan secara nasional menurut hemat penulis akan banyak sekali tantangannya dan hambatan – hambatan yang akan dihadapi oleh PPAT, sebagai contoh: dari internet sampai SDM (Sumber Daya Manusia) nya. Kemudian menurut informasi yang penulis dapatkan bahwa server dalam hal ini internet sering eror dan peringkat hak tanggungan sering salah yang mengharuskan kreditur harus mendaftarkan ulang dari awal.

Sehingga berdasarkan uraian di atas maka penelitian ini akan difokuskan pada pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik. Atas dasar hal tersebut maka penulis menarik untuk menulis dalam bentuk tesis dengan judul: “Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Secara Elektronik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kubu Raya)”.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah utama dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Apa saja hambatan – hambatan yang muncul dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah secara Elektronik.?
2. Bagaimana upaya yang harus dilakukan untuk mengefektifkan pelaksanaan pelayanan pendaftaran hak tanggungan atas tanah secara Elektronik.?

1.3. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan penulisan dan penelusuran melalui berbagai media seperti media internet. Telah ditemukan beberapa penelitian yang terkait dengan judul yang penulis ambil berkaitan dengan judul penelitian, diantaranya:

No	Peneliti/ penulis	Judul Tesis	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Hasil penelitian
1	Abdul Manan Universitas Gajah Mada Yogyakarta 2014	Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru (Studi Tentang Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan Dan Jangka Waktu Pencatatan Pendaftaran Hak Tanggungan)	<p>a. Apakah batas waktu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan melalui Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar selalu ditepati dalam praktek.?</p> <p>b. Apakah tanggal buku tanah Hak Tanggungan hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat – surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dilaksanakan secara konsisten pada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru.?</p>	Yuridis Normatif.	<p>Ketentuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, secara implementatif ketentuan ini terasa sulit dilaksanakan disebabkan faktor debitur yang selalu lancar dalam melaksanakan kewajiban membayar hutang kepada kreditur. Pembuatan baru APHT apabila mulai terlihat tanda – tanda bahwa debitur ingkar janji.</p> <p>Selain itu ketentuan mengenai tanggal pencatatan dalam buku tanah sudah dapat dilaksanakan meskipun terdapat pula beberapa berkas yang pencatatannya melewati tanggal yang ditentukan oleh UUHT sejak didaftarkan dengan alasan bahwa masih adanya surat – surat yang belum diterima secara lengkap, dan administrasi di Kantor Pertanahan yang tidak tersimpan dengan baik.</p>

2	I Putu Arwan Puspawati Resmawati Universitas Gajah Mada Yogyakarta 2018	Implikasi Pendaftaran Hak Tanggungan Berbasis Komputerrisasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung	<p>a. bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah yang sama atas perjanjian atas kredit yang berbeda pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang menerapkan sistem komputerrisasi pasca terbitnya Surat Edaran KaBPN 5/2015.?</p> <p>b. bagaimana kendala yang kemungkinan dihadapi dalam pendaftaran Hak Tanggungan pasca terbitnya Surat Edaran KaBPN 5/2015 tentang Penggunaan Aplikasi Komputerrisasi pada kegiatan pertanahan yang menggantikan sistem pendaftaran tanah secara konvensional, dan bagaimana solusinya.?</p>	Empiris Deskriptif.	<p>Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung belum bisa melaksanakan pelayanan pendaftaran tanah berbasis komputerrisasi seperti yang di perintahkan oleh Surat Edaran KaBPN 5/2015 namun tidak melanggar ketentuan Surat Edaran KaBPN 5/2015, karena frasa bagian perintah yang masih bersifat fakultatif.</p> <p>Masalah yang ditimbulkan dari penerapan sistem komputerrisasi, adalah:</p> <p>a. Ketidakstabilan Server sebagai sarana pendaftaran tanah berbasis komputerrisasi; b. Perangkat keras/komputer yang belum memadai; c. Sumber Daya Manusia baik dari segi PPAT ataupun staf BPN belum menguasai teknologi. Solusi yang ditawarkan adalah pengembangan SDM dari staf BPN melalui program traning dan sosialisasi, pemenuhan sarana dan prasarana yang membantu pihak yang berkepentingan dalam memberi pelayanan Pendaftaran Tanah kepada masyarakat.</p>
---	---	---	--	---------------------	---

Jadi dengan adanya beberapa judul di atas, menurut penulis belumlah ada yang secara spesifik membahas mengenai judul yang akan diteliti.

1.4. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengkaji serta menganalisis Pelaksanaan dan hambatan – hambatan yang muncul dalam pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.
2. Untuk mengetahui bagaimana upaya yang harus dilakukan untuk mengefektifkan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya.

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini terbagi atas dua, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya mengenai ilmu hukum PPAT dalam menjalankan jabatannya dan memberikan sumbangan pemikiran yaitu terutama mengenai Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Pemerintah
Hasil penelitian ini kirannya dapat dijadikan sebagai referensi terhadap Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik dan menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah Pusat maupun Pemerintah

Daerah, khususnya mengenai Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

b. Bagi Notaris/PPAT

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada Notaris/PPAT terkait dengan wewenangnya dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat, khususnya yang berkaitan dengan Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

1.6. Kerangka Pemikiran

1.6.1. Kerangka Teoritik

Teori sangat berguna didalam mengembangkan sistim klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi - definisi.⁴

Bahwa di dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, oleh karena adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori (atau teori yang akan dibentuk), dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisa dan konstruksi data.⁵ Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis dalam penelitian.⁶

Soerjono Soekanto memaparkan kegunaan kerangka teori, yaitu:

- a. Teori tersebut sangat berguna untuk lebih mempertajam atau lebih menghususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.

4 Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, hal. 121

5 Ibid, hal, 122.

6 M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju , hal, 80.

- b. Teori sangat berguna didalam mengembangkan sistim klasifikasi fakta, membina struktur konsep - konsep serta memperkembangkan definisi, definisi.
- c. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar dari pada hal - hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut obyek yang diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.⁷

Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas mengandung arti keefektivan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian/kemujaraban, membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu: karakteristik/dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.⁸

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social control* yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksud nya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam

⁷ Soerjono Soekanto , Pengantar . Op. Cit, hal, 121.

⁸ Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung: ctk Ketiga, Citra Aditya, hal, 67

mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektivitas hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

Ketika berbicara sejauh mana efektivitas hukum maka kita pertama – tama harus dapat mengukur sejauh mana aturan hukum itu ditaati. Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya maka akan dikatakan aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.⁹

Achmad Ali juga berpendapat bahwa Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.¹⁰

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

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang – undangan.
- b. Cara – cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.

9 Salim, H.S dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Pernerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Jakarta, Edisi Pertama, ctk Kesatu, Rajawali Press, Hal, 375

10 Achmad Ali. 2009. *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Penerbit Kencana, Hal. 375

11 Ibid, hal, 378

- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang – undangan di dalam masyarakatnya.
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang – undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa – gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang – undang sapu) yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Jadi, Achmad Ali berpendapat bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang – undangan adalah professional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari pada penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang – undangan tersebut.¹²

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto¹³ adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang – undang).
2. Faktor penegakan 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.

12 Ibid, hal, 379

13 Soerjono soekanto, 2008, ***Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum***, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 8

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Pandangan lain juga tentang efektifitas hukum oleh Clarence J Dias mengatakan bahwa :

An Effective legal system may be describe as one in which there exists a high degree of congruence between legal rule and human conduct. Thus an effective legal system will be characterized by minimal disparity between the formal legal system and the operative legal system is secured by :

1. *The intelligibility of legal system.*
2. *High level public knowledge of the content of the legal rules.*
3. *Efficient and effective mobilization of legal rules :*
 - a. *A committed administration and.*
 - b. *Citizen involvement and participation in the mobilization process*
4. *Dispute settlement mechanisms that are both easily accessible to the public and effective in their resolution of disputes and.*
5. *A widely shared perception by individuals of the effectiveness of the legal rules and institutions.*¹⁴

pendapat tersebut dijelaskan Clarence J Dias dalam Marcus Priyo Guntarto¹⁵ sebagai berikut, terdapat 5 (lima) syarat bagi efektif tidaknya satu sistem hukum meliputi :

1. Mudah atau tidaknya makna isi aturan – aturan itu ditangkap.

¹⁴ Clarence J. Dias. *Research on Legal Service And Poverty: its Relevance to the Design of Legal Service Program in Developing Countries*. Wash. U.L.Q 147 (1975). P. 150

¹⁵ Ibid.

2. Luas tidaknya kalangan di dalam masyarakat yang mengetahui isi aturan – aturan yang bersangkutan.
3. Efisien dan efektif tidaknya mobilisasi aturan – aturan hukum dicapai dengan bantuan aparat administrasi yang menyadari melibatkan dirinya kedalam usaha mobilisasi yang demikian, dan para warga masyarakat yang terlibat dan merasa harus berpartisipasi dalam proses mobilisasi hukum.
4. Adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang tidak hanya harus mudah dihubungi dan dimasukan oleh setiap warga masyarakat, akan tetapi harus cukup efektif menyelesaikan sengketa.
5. Adanya anggapan dan pengakuan yang cukup merata di kalangan warga masyarakat yang beranggapan bahwa aturan – aturan dan pranata – pranata hukum itu memang sesungguhnya berdaya maupun efektif.

Berdasarkan dari keseluruhan penjelasan di atas dapatlah digarisbawahi bahwa, indikator suatu aturan tidak bisa dikatakan efektif hanya serta merta karena suatu aturan tersebut sudah diterapkan, namun harus dipertanyakan sejauh mana derajat keefektifannya.

1.6.2.Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep - konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.¹⁶ Untuk menjawab

¹⁶ Utreah, E-Moh Saleh Judang, 2018, *Pengantar Dalam Hukum Manusia*, Jakarta: Ichtiar Baru, hal, 74

permasalahan dalam penelitian perlu dikemukakan beberapa konsep sebagai berikut:

Asas Kepastian hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang - Undang yang berisi aturan - aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan - aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁷

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis Mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu - satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁸

17 Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 158

18 Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, hal 59

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.¹⁹

1.7. Metode Penelitian

Untuk melengkapi penulisan tesis ini dengan tujuan agar dapat lebih terarah dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka metode penelitian yang digunakan antara lain :

1.7.1. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Socio – Legal dengan pendekatan Yuridis Empiris/Sosiologis. Dalam Penelitian Hukum empiris, hukum dikonsepsikan sebagai suatu gejala empiris yang dapat diamati di dalam kehidupan nyata. Dalam konteks ini hukum tidak semata-mata dikonsepsikan sebagai suatu gejala normatif yang otonom, sebagai *ius constituendum*, dan tidak pula semata-mata sebagai *ius constitutum*, akan tetapi secara empiris sebagai *ius operatum*. Hukum sebagai gejala sosio empiric dapat

¹⁹ Achmad Ali, 2002, *Menguak tabir hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, Jakarta: penerbit toko gunung agung, hlm 82-83

dipelajari di satu sisi sebagai suatu *independent variable* yang menimbulkan efek-efek pada berbagai kehidupan sosial dan lain sisi sebagai suatu *dependant variable* yang muncul sebagai akibat berbagai ragam kekuatan dalam proses sosial. Seorang peneliti hukum empiris pada dasarnya adalah seorang peneliti yang memiliki latar belakang keahlian di bidang hukum, yaitu yuridis yang latar belakang keahlian di bidang hukum dalam prosesnya, dan atau pengaruhnya didalam kehidupan masyarakat.

Dalam penelitian ini dilakukan pengamatan serta analisa yang bersifat empiris. Karena itu, akan dilakukan penelitian di lapangan mengenai Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Secara Elektronik pada Kabupaten Kubu Raya.

1.7.2. Spesifikasi Penelitian

Di dalam penelitian ini maka tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian deskriptif analitis yakni suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum, dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian. Penelitian inferensial yakni peneliti menelusuri variabel - variabel dan hubungan antar variabel yang diperkirakan terjadi sehubungan dengan permasalahan dan tujuan penelitiannya.

1.7.3. Populasi dan Narasumber

A. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek dengan ciri yang sama (homogenitas). Populasi dapat berupa himpunan orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri

yang sama. Dalam hal ini populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pihak Notaris/PPAT di Kabupaten Kubu Raya dan Kantor Pertanahan Kubu Raya.

B. Narasumber

Narasumber adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti dalam bentuk wawancara yang berkaitan langsung dengan rumusan masalah hukum dan tujuan penelitian. Dalam penelitian ini maka narasumber yang diwawancarai adalah Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan di Kabupaten Kubu Raya:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya
2. Notaris/PPAT Helmi Nasution, SH.,M.Kn
3. Notaris/PPAT Nurulita Cristina Mayasari, SH.,M.Kn
4. PPAT Dina Septiana, SH.,M.Kn

1.7.4. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Data yang digunakan penulis dalam penulisan tesis ini adalah data primer, data sekunder, dan data tersier yang meliputi:

A. Bahan Hukum Primer

Bahwa hukum primer yaitu bahan-bahan utama yang akan dijadikan dasar untuk membuat penelitian ini. Melalui bahan hukum primer inilah nantinya akan diolah data-data yang akan dimasukkan menjadi substansi-substansi penelitian.²⁰

20 Tampil Anshari, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Medan: Pustaka Bangsa, hal, 75-76

Adapun bahan-bahan hukum primer yang akan digunakan adalah segenap peraturan perundang-undangan yang ada, dalam penelitian ini bahan hukum primer terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- 3) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kelapa Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- 5) Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

B. Bahan Hukum Sekunder

Data Sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan atau menelusuri berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan rumusan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.

C. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ini merupakan bahan tambahan yang juga merupakan pelengkap terhadap data-data yang akan dirangkum dalam

mengisi penelitian ini sehingga menjadi karya ilmiah yang nantinya tersusun secara serangkai dan berurutan.

1.7.5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai yang diharapkan. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan sebagai berikut :

- a. **Library Research** (penelitian kepustakaan), yaitu metode pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dengan membaca dan mempelajari buku-buku karangan para sarjana atau literature kumpulan bahan kuliah, undang-undang/peraturan-peraturan dan sebagainya yang berhubungan dengan materi pokok penulisan tesis.
- b. **Field Research** (penelitian lapangan), yaitu dengan mengadakan penelitian langsung pada narasumber yang dijadikan responden melalui wawancara kepada narasumber.

1.7.6. Teknik Analisis Data Penelitian

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks.²¹

21 Burhan Bungin, 2004, *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearif Penguasaan Model Aplikasi*, Bandung: Raja Grafindo, hal, 103

Dimana hasil analisa akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai pelaksanaan pelayanan pendaftaran hak tanggungan atas tanah secara elektronik, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan- permasalahan yang diteliti.

Analisis data dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan. Dilakukan secara sistematis untuk mendapatkan pemecahan permasalahan dalam penelitian ini.

Data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun wawancara atau studi lapangan pada dasarnya merupakan data yang dianalisis secara kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif. Penarikan kesimpulan secara deduktif adalah suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan bersifat khusus.²²

1.8. Sistematika Penelitian

BAB I : Pendahuluan berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran yang terdiri dari kerangka teoritik dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

22 Ronny Hanitijo, *Op. Cit.*, hal, 15

- BAB II : merupakan tinjauan teoritik terkait dengan tinjauan pustaka tentang pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah secara khusus dalam pendaftaran Elektronik.
- BAB III : Di dalam bab ini penulis akan memaparkan hasil penelitian di lapangan dengan cara analisis data-data yang didapat penulis melalui wawancara dan mengkorelasikannya dengan refrensi-refrensi literature yang terkait dengan tema penelitian.
- BAB IV : Adalah penutup yang membahas tentang kesimpulan dari hasil analisis data pada bab ketiga secara sederhana dan sistematis sehingga dapat memberikan penyajian data dan informasi yang sesuai dengan rumusan masalah pada bab pertama, serta memberikan saran-saran yang membangun menurut pemikiran penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

