

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI NOMOR 5  
TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK  
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA  
ELEKTRONIK MENGENAI SERTIPIKAT  
HAK TANGGUNGAN (STUDI DI ATR/BPN  
KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**

**SKRIPSI**



**Oleh:  
Minarti  
170710036**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2021**

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI NOMOR 5  
TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK  
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA  
ELEKTRONIK MENGENAI SERTIPIKAT  
HAK TANGGUNGAN (STUDI DI ATR/BPN  
KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh:**

**Minarti**

**170710036**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2021**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Minarti  
NPM : 170710036  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora  
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa Skripsi yang saya buat dengan judul:

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK MENGENAI SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN (STUDI DI ATR/BPN KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**

Adalah hasil karya sendiri dan bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 26 Juli 2021



**Minarti**  
**170710036**

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI NOMOR 5  
TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK  
TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA  
ELEKTRONIK MENGENAI SERTIPIKAT  
HAK TANGGUNGAN (STUDI DI ATR/BPN  
KANTOR PERTANAHAN KOTA BATAM)**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh:**

**Minarti**

**170710036**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal  
seperti tertera di bawah ini**

**Batam, 26 Juli 2021**



**Drs. Ukas, S.H., M.Hum.**

**Pembimbing**

## ABSTRAK

Perubahan bentuk pelayanan Hak Tanggungan yang semula konvensional menjadi elektronik mengubah bentuk pelayanan Hak Tanggungan yang diberikan oleh PPAT, Kreditur (Bank), dan Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam. Perubahan tersebut harus tetap menjaga kepastian hukum dari Sertipikat Hak Tanggungan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dan untuk menjawab pertanyaan mengenai kepastian hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan melakukan wawancara dan observasi di Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dan Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H., M.Kn untuk memperoleh data primer dan menggunakan studi pustaka untuk memperoleh data sekunder. Hasil penelitian diolah dan disajikan dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelayanan KPR Elektronik dapat dilakukan dengan menggunakan website <https://mitra.atrbpn.go.id> yang dapat diakses oleh PPAT dan Kreditur (Bank) yang telah terdaftar di Tanah Nasional Kota Batam Perkantoran mulai dari pelayanan pendaftaran sampai dengan penghapusan (Roya) Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik merupakan salah satu dokumen elektronik dan memenuhi prinsip-prinsip yang dapat digunakan seperti Sertipikat Hak Tanggungan sebelumnya.

**Kata Kunci:** Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam, PPAT.

## **ABSTRACT**

*Changes in the form of Mortgage services which were originally conventional to electronic changed the form of Mortgage services provided by PPAT, Creditors (Banks), and the Batam City National Land Office. This change must ensure the legal certainty of the Mortgage Certificate. This research was conducted to find out how the implementation of Electronic Mortgage services and to answer questions regarding the legal certainty of Electronic Mortgage Certificates. This research was conducted using empirical legal research methods by conducting interviews and observations at the Batam City National Land Office and the Notary & PPAT Office Fuji Kadriah Zulaika S.H., M.Kn to obtain primary data and using library research to obtain secondary data. The research results are processed and presented using qualitative descriptive techniques. The results of the study show that the Electronic Mortgage Service can be done using the website <https://mitra.atrbpn.go.id> which can be accessed by PPAT and Creditors (Banks) who have been registered at the Batam City National Land Office starting from registration services to deletion (Roya) Electronic Mortgage Certificate. The Electronic Mortgage Certificate is one of the electronic documents and fulfills the principles that can be used as the previous Mortgage certificate*

**Key Words:** *Electronic Mortgage Service, the Batam City National Land Office, PPAT.*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan ke hadapan Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Putera Batam; Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI
2. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam Bapak Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H.
4. Bapak Drs. Ukas, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam
5. Ibu Irene Svinarky, S.H., M.Kn selaku pembimbing Akademik yang selalu memberi nasehat dan saran kepada penulis
6. Dosen dan Staff Universitas Putera Batam yang telah membantu penulis selama menuntut ilmu di Universitas Putera Batam
7. Orang tua ibunda (Marni) dan Ayahanda (Alm. Japri) yang telah menjadi orang tua yang hebat yang selalu menjadi menyemangat untuk anak-anaknya menghadapi tantangan masa depan
8. Kakak-kakakku yang telah dan selalu menjadi support system terima kasih untuk doa kalian semua
9. Seluruh teman-teman seperjuangan, terutama kelas Ilmu Hukum Angkatan 2017 terima kasih untuk dukungannya

Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya, Amin.

Batam, 23 Agustus 2021



Minarti

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	7
1.3 Batasan Masalah.....	8
1.4 Rumusan Masalah .....	8
1.5 Tujuan Penelitian.....	9
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
1.6.1 Manfaat teoritis.....	9
1.6.2 Manfaat praktis.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
2.1 Kerangka Teori.....	11
2.1.1 Teori Kepastian Hukum .....	11
2.1.2 Teori Kemanfaatan Hukum .....	14
2.2 Kerangka Yuridis.....	17
2.2.1 Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah .....	17
2.2.2 Tinjauan Yuridis Tentang Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik .....	19



2.3	Penelitian Terdahulu.....	23
2.4	Kerangka Pemikiran .....	30
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>		<b>32</b>
3.1	Jenis Penelitian Hukum Empiris/Sosiologis.....	32
3.2	Metode Pengumpulan Data .....	33
3.2.1	Jenis Data.....	33
A.	Data Primer.....	33
B.	Data Sekunder .....	33
3.3	Alat Pengumpulan Data.....	34
3.4	Lokasi Penelitian .....	35
3.4.1	Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam.....	35
3.4.2	Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn .....	37
3.5	Metode Analisis Data .....	38
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>39</b>
4.1	Hasil Penelitian.....	39
4.1.1	Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	39
4.1.2	Manfaat Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik .....	56
4.2	Pembahasan .....	62
4.2.1	Implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik .....	62
4.2.2	Kepastian Hukum Dari Sertipikat Hak Tanggungan Yang Di Daftarkan Secara Elektronik.....	69
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>		<b>74</b>
5.1.	Simpulan.....	74
5.2.	Saran .....	74
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>76</b>
<b>LAMPIRAN</b>		
Lampiran 1 : Dokumentasi Foto Wawancara		
Lampiran 2 : Daftar Riwayat Hidup		
Lampiran 3 : Surat Permohonan Izin Penelitian		

Lampiran 4 : Surat Persetujuan Penelitian

Lampiran 5 : Pertanyaan di Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam

Lampiran 6 : Pertanyaan di Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika,  
S.H.,M.Kn

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 3. 1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Batam .....	37
---	----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan salah satu objek yang dapat digunakan dalam sebuah perjanjian seperti perjanjian jual-beli, hingga perjanjian utang-piutang. Sebagai sebuah objek, tanah yang diperjanjikan haruslah dapat dibuktikan kepemilikannya. Sertipikat Tanah Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan tanah/lahan yang sah secara hukum. Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan berlaku sehingga dapat dijadikan alat pembuktian secara yuridis tentang data fisik tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria membagi hak-hak atas tanah berdasarkan fungsi dan tujuan pemberian haknya menjadi beberapa macam seperti Hak Milik merupakan hak hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI) dan dianggap sebagai hak yang terkuat atas kepemilikan tanah, Hak Guna Usaha (HGU) merupakan kesempatan yang diberikan kepada WNI dan badan hukum yang berada di Indonesia untuk mempergunakan tanah milik negara, Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan kesempatan untuk mendirikan bangunan diatas tanah bukan miliknya selama 30 tahun, dan Hak Pakai yang merupakan hak yang bukan timbul dari perjanjian sewa-menyewa tetapi diberikan kepada seseorang untuk mengambil hasil tanah yang merupakan milik orang lain atau Negara.

Perjanjian utang piutang yang menggunakan tanah sebagai objek perjanjian memerlukan kepastian hukum. Kemudian dikenal istilah hukum hak tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan bagi kreditor untuk didahulukan dari kreditor lain dalam pelunasan utang yang menggunakan tanah sebagai objek perjanjian utang.

Hak Tanggungan merupakan jaminan debitur kepada kreditor akan pembayaran perjanjian kredit yang disepakati dan dikukuhkan dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggunga (Tanuwidjaja 2012).

Umumnya Hak tanggungan lahir melalui 2 tahap yaitu tahap pembuatan APHT oleh PPAT yang disebut sebagai tahap Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan setempat sebagai berlakunya Hak Tanggungan atas objek perjanjian kredit yang dilakukan (Setyaningsih and Mashdurohatun 2018).

Permohonan hak tanggungan secara konvensional dilakukan oleh Pejabat PPAT dengan membuat akta PPAT bentuk asli 2 lembar yang akan disimpan sendiri oleh pejabat PPAT dan akan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat. Pemberian Lembar kedua APHT ikut disertakan dalam permohonan hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

Selain memberikan lembar kedua dan warkah kepada Kantor Pertanahan, biasanya PPAT akan mengikut sertakan dokumen lain seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) jika hak tanggungan dilakukan menggunakan surat kuasa, identitas para pihak didalam perjanjian kredit, surat

permohonan pelayanan yang dibuat oleh PPAT sebagai pengantar, serta sertipikat asli objek perjanjian yang dibebankan hak tanggungan. Permohonan pelayanan hak tanggungan konvensional umumnya membuat Pejabat PPAT memiliki tugas penuh mulai dari awal pendaftaran hingga dikeluarkannya sertipikat hak tanggungan.

Setelah lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mempengaruhi bentuk pelayanan hak tanggungan yang mulai menggunakan sistem elektronik, maka proses pendaftaran dibagi menjadi 2 yaitu proses permohonan pelayanan hak tanggungan dan proses pemeriksaan permohonan.

Peraturan Menteri ini merupakan aturan yang mempermudah pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan. Pelayanan Hak Tanggungan yang sebelumnya bisa sampai sekitar 2 minggu prosesnya, dengan adanya Hak Tanggungan secara Elektronik dapat memangkas lama waktu proses.

Sebelum memulai proses permohonan pelayanan hak tanggungan, PPAT dan Kreditur (Bank) harus mendaftarkan diri sebagai pengguna sistem elektronik dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Sebagai pengguna terdaftar dalam sistem elektronik, PPAT dan Kreditur (Bank) akan mendapatkan *user* dan *password* tersendiri yang dapat digunakan sendiri oleh pemiliknya. Selain Badan Pertanahan Nasional sebagai pengguna terdaftar, diberikan kesempatan bagi subjek hukum pribadi dan berbadan hukum untuk menjadi pengguna terdaftar dengan memenuhi beberapa syarat seperti:

1. Memiliki domisili elektronik,
2. Keterangan terdaftar dari OJK,
3. Pernyataan siap memenuhi persyaratan sebagai pengguna terdaftar
4. dan lainnya.

Peraturan Menteri ini membagi tugas PPAT yaitu melakukan pendaftaran awal dengan memasukkan APHT yang merupakan produk hukum dari PPAT dan dokumen persyaratan lainnya, lalu Kreditur (Bank) melakukan pendaftaran lebih lanjut berdasarkan tugas dan kelengkapan data yang dimiliki oleh Kreditur (Bank).

Perubahan sistem pendaftaran hak tanggungan menggunakan teknologi berbentuk elektronik berdampak pada proses pendaftaran hak tanggungan konvensional atau manual. Perubahan proses pendaftaran APHT dilakukan PPAT dilakukan secara elektronik, hingga pemeriksaan kelengkapan data oleh Badan Pertanahan Nasional dilakukan secara elektronik.

Salah satu tugas PPAT adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan jaminan yang diberikan kepada kreditor akan pelunasan piutang yang menggunakan tanah sebagai objek perjanjiannya. Ini merupakan salah satu tugas PPAT seperti yang terkandung didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Jabatan Notaris dan PPAT pada dasarnya memiliki perbedaan. Menurut Tan Thong Kie yang dikutip dari Jurnal Ilmiah Galuh Justisi berpendapat bahwa Notaris memiliki tugas untuk membukukan hubungan hukum yang timbul akibat kesepakatan para pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati, sehingga

dapat digunakan sebagai dokumen yang kuat dalam proses hukum yang berlaku dan inilah yang disebut sebagai akta otentik.(Juanda 2015). PPAT adalah seseorang yang telah memenuhi persyaratan dan memiliki tugas untuk membuat akta-akta sebagai akibat dari adanya perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah sebagai objek perjanjian (Purnamasar 2011).

Notaris dan/atau PPAT tidak boleh membuat kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya. Salah satu kesalahan yang dapat terjadi dalam proses pembuatan akta adalah kesalahan pengetikan hingga pada bagian komparasi didalam akta. Hal ini tentunya akan berdampak pada akta itu sendiri baik pada syarat subjektif maupun syarat objektif didalam sebuah perjanjian.

Kesalahan pengetikan akan menimbulkan kesalahan penafsiran dan dapat berakibat kesalahan pada pelaksanaan perjanjian sehingga mempengaruhi kekuatan dan kepastian hukum dari akta tersebut. Walaupun hal ini dapat mungkin terjadi, tetapi pada prakteknya penghilangan kesalahan sudah seminimal mungkin dikurangi didalam dunia praktek notaris (Damayanti 2016). Hal ini juga berlaku pada pendaftaran sertipikat hak tanggungan yang dilakukan oleh PPAT.

Permasalahan mengenai hak tanggungan elektronik juga dinilai bermasalah oleh Nadia Imanda didalam Jurnal Notaire. Penerapan Asas Publisitas dinilai pelayanan hak tanggungan elektronik tidak dapat dilaksanakan karena tidak memenuhi asas publisitas yang terdapat didalam hak tanggungan. Asas Publisitas yang merupakan asas Hak Tanggungan yaitu hak tanggungan sifatnya terbuka untuk umum pihak diluar kreditur dan debitur dapat mengetahui bahwa



tanah tersebut telah menjadi hak tanggungan sehingga tidak terjadi sengketa dikemudian hari (Imanda 2020).

Asas publisitas merupakan hal yang penting dalam hak tanggungan karena dapat dianggap sebagai kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dan juga pihak ketiga yang bukan termasuk didalam perjanjian. Implementasi asas publisitas yang tidak terpenuhi selanjutnya akan berakibat hukum pada hak tanggungan itu sendiri dan akan menimbulkan pertanyaan tentang kekuatan hukum dari Hak Tanggungan Elektronik.

Banyaknya kalangan praktisi hukum berpendapat bahwa Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dinilai masih belum dapat dilaksanakan dikarenakan perlu adanya kesesuaian dengan Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga mempengaruhi kepastian hukum dari sertipikat hak tanggungan elektronik dikarenakan bertentangan dengan praktek pendaftaran hak tanggungan konvensional yang diatur didalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Wiguna 2020).

Kedudukan hukum pelayanan hak tanggungan secara elektronik hanya diatur didalam Peraturan Menteri sedangkan pelayanan Hak Tanggungan secara konvensional telah diatur didalam sebuah Undang-Undang. Dipandang dari hierarki perundang-undangan yang berlaku, Peraturan Menteri tidak dapat bertentangan dengan Undang-Undang sehingga dibutuhkan pembuatan Undang-Undang baru yang sesuai dengan keadaan dan kondisi pada masa sekarang. Atau

dengan cara lain yaitu Peraturan Menteri yang baru harus disesuaikan dengan Undang-Undang terlebih dahulu.

Contoh ini dapat kita lihat dari perintah Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang memerintahkan pelaksanaan Hak Tanggungan diatur dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Dari contoh ini dapat dilihat bahwa Undang-Undang yang memiliki kedudukan setara tetap berkoordinasi sebagai aturan umum dan khusus.

Sebagai badan yang bertugas didalam memberikan pelayanan Hak tanggungan secara elektronik di Kota Batam, maka menjadi menarik untuk dibahas bagaimana Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam memberikan pelayanan hak tanggungan secara elektronik terhadap pendaftaran hak tanggungan di Kota Batam dan bagaimana kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan elektronik. Oleh karena itu, peneliti tertarik melakukan penelitian dan menuangkannya dalam penelitian ini dengan judul **“Implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Mengenai Sertipikat Hak Tanggungan (Studi Di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Batam)”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Identifikasi permasalahan yang muncul yaitu:

1. Perubahan bentuk pelayanan hak tanggungan menggunakan elektronik mempengaruhi proses produk hukum Hak Tanggungan yang diurus oleh Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn dan Kantor

Pertanahan Nasional Kota Batam. Implementasi tugas PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Batam yang dilakukan perlu mengalami penyesuaian dalam pendaftaran Hak Tanggungan.

2. Penerapan asas publisitas yang kurang dalam Hak Tanggungan Elektronik menimbulkan pendapat hukum yang berbeda dan beresiko mengurangi kepastian hukum pembuktian Hak Tanggungan itu sendiri.

### **1.3 Batasan Masalah**

Agar penelitian ini tidak melebar dari pembahasan maka penulis membuat batasan masalah seperti berikut.

1. Penelitian ini berfokus pada Implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Mengenai Sertipikat Hak Tanggungan.
2. Penelitain ini memerlukan lokasi penelitian yaitu Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam dan Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn akan menjadi lokasi penelitian dan pengamatan berdasarkan rumusan masalah yang dipaparkan.

### **1.4 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang dibahas didalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?
2. Bagaimana kepastian hukum dari Sertipikat hak tanggungan yang di daftarkan secara elektronik ?

## **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk.

1. Untuk mengetahui implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
2. Untuk memahami kepastian hukum dari Sertipikat hak tanggungan yang di daftarkan secara elektronik.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

Sebagaimana penelitian pada umumnya memiliki manfaat, penelitian ini juga memiliki manfaat yang dibagi menjadi 2 bagian yaitu:

### **1.6.1 Manfaat teoritis**

- a. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan keilmuan hukum khususnya hak tanggungan elektronik;
- b. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk penelitian lanjutan yang berkaitan dengan hak tanggungan elektronik.
- c. Penelitian ini dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat yang akan melakukan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan tanah.

### **1.6.2 Manfaat praktis**

- a. Sebagai bahan referensi bagi Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dan Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn dalam melakukan pelayanan hak tanggungan secara elektronik.

- b. Untuk Akademisi/Praktisi penelitian ini dapat memberikan pemahaman lebih mendalam tentang Implementasi Pelayanan Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.
- c. Untuk masyarakat, bagi masyarakat yang ingin mengetahui Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai bahan acuan awal dan lanjutan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kerangka Teori**

##### **2.1.1 Teori Kepastian Hukum**

Salah satu tujuan hukum adalah tercapainya kepastian hukum bagi setiap masyarakat. Hal ini tercermin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menjamin bahwa hukum melarang untuk mendiskriminasikan masyarakat atau golongan tertentu untuk sehingga masyarakat mendapatkan jaminan atas hak asasi yang dimilikinya (Kusumawardhana 2018).

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, jaminan yang diberikan oleh hukum kepada masyarakat bahwa setiap tindakan harus berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Hukum merupakan produk yang dihasilkan Pemerintah yang memiliki aspek yuridis sehingga harus dilaksanakan oleh setiap pihak (Zainal 2012).

Sebuah aturan hukum harus mempunyai nilai kepastian hukum. Aturan hukum sebagai norma digunakan sebagai patokan setiap individu dalam kehidupan bermasyarakat. Kepastian hukum memastikan setiap individu memahami norma-norma yang ada dimasyarakat dalam bentuk aturan-aturan hukum yang berlaku yang memperbolehkan bertindak sesuatu atau melarang bertindak sesuatu (Prayogo 2016).

Menurut Gustav Radburch, kepastian hukum merupakan bagian yang tidak terpisah dari nilai dasar hukum. Kepastian hukum menjamin kejelasan terhadap perizinan untuk dapat melakukan dan larangan untuk tidak melakukan suatu perbuatan hukum. Aturan tersebut harus dapat dipahami dan diterima masyarakat, sehingga aturan hukum harus dibuat tertulis agar menjamin kepastian dan menghindari penalaran yang berbeda. Oleh karenanya, kepastian hukum menjadi salah satu elemen penting didalam sebuah produk hukum positif yang ada dan berlaku (Julyano and Sulistyawan 2019).

Ketiadaan kepastian hukum membuat orang menjadi tidak tahu apa yang harus dilakukan, apa yang dilarang, dan sanksi yang dapat dikenakan atas pelanggaran sehingga akhirnya timbullah ketidakpastian (*uncertainty*). Ketidakpastian hukum akhirnya akan membuat pertikaian dan hilangnya kedamaian yang sebelumnya menjadi tujuan hukum (*chaos*) dimasyarakat. Sehingga kepastian hukum menuntut hukum dibuat secara tertulis agar menjamin kejelasan, tetap dan konsisten.

Menurut Jan Michiel Otto, untuk mengukur kepastian hukum dapat dinilai dari beberapa kondisi tertentu seperti (Soeroso 2011).

1. Adanya sebuah aturan yang jelas yang telah berlaku,
2. Aturan tersebut diwujudkan dan dilakukan oleh instansi pemerintahan,
3. Aturan tersebut diterima dan dilaksanakan oleh setiap masyarakat.

4. Dalam peradilan, hakim dalam peradilan mempertimbangkan aturan hukum tersebut dalam menetapkan putusan pengadilan sesuai dengan permasalahan hukum yang terkait.
5. Dan, keputusan peradilan dilaksanakan dengan tepat.

Dari pemaparan tersebut, untuk mengukur kepastian hukum terdapat elemen-elemen yang memiliki peran masing-masing. Aparat penegak hukum seperti kepolisian, kejaksaan, dan hakim di pengadilan memiliki peran untuk melaksanakan aturan hukum dalam menangani sebuah permasalahan hukum baik pidana maupun perdata, hal ini termasuk juga Kementerian dan Notaris dalam melakukan pelayanan hak tanggungan secara elektronik di Kota Batam. Masyarakat memiliki peran untuk menerima, mengikuti dan mengawasi implementasi aturan hukum. Aturan hukum juga merupakan bagian penting dalam mengukur kepastian hukum. Aturan hukum harus dapat menjamin aturan tersebut telah memiliki tujuan hukum yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sosial sehingga dapat diterapkan.

Menurut Sudikno yang dikutip dari Jurnal *Crepido* mengatakan bahwa jaminan kepastian hukum yang terdapat didalam sebuah aturan hukum merupakan jaminan bagi pencari keadilan (*yustisiabel*) terhadap tindakan kesewenang-wenangan (Julyano and Sulistyawan 2019). Dengan melakukan aturan hukum dan terjaminnya kepastian hukum, seseorang tidak dapat bertindak semena-mena dan terwujudlah sebuah keteraturan dimasyarakat (Siauw 2013).



Dalam hal pendaftaran sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik, berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan jaminan bahwa setiap individu yang akan melakukan pendaftaran sertipikat hak tanggungan harus menggunakan sistem elektronik. Peraturan Menteri tersebut harus dapat memastikan bahwa setelah setiap elemen baik instansi pelaksana hingga masyarakat telah berhasil melaksanakan, tidak menimbulkan permasalahan hukum yang baru.

### **2.1.2 Teori Kemanfaatan Hukum**

Dalam dunia praktek hukum, tujuan hukum yang sering ditemui adalah kepastian hukum dan kemanfaatan. Penganut kaum Positivisme menekankan hukum bertujuan lebih kepada hukum harus dapat dipastikan, sedangkan kaum fungsionalis mengangkat kemanfaatan hukum lebih penting dari kepastian hukum. Pendapat yang muncul adalah walaupun hukum bersifat keras dan memaksa sehingga diperlukan keadilan untuk dapat menjadi tujuan hukum. Kendati tujuan hukum bukannya hanya keadilan semata saja, akan tetapi keadilan tidak dapat dijauhkan dari tujuan hukum (Putra 2019).

Kemanfaatan (*Utilitarianisme*) merupakan paham yang memandang bahwa tujuan aturan hukum adalah memastikan masyarakat mendapatkan kebahagiaan dan manfaat dikarenakan setiap masyarakat membutuhkan kebahagiaan dan dengan menaati hukum kebahagiaan akan didapatkan (Rhiti 2011). Kemanfaatan didalam hukum dimaksudkan hukum dapat memberikan

kebahagiaan (*happines*), hukum dipandang tidak hanya pada titik keadilan yang dihadirkan tetapi bergantung apakah hukum dapat memberikan kebahagiaan kepada masyarakat atau tidak (Erwin 2011).

Pembentukan aturan hukum dimaksudkan agar dapat menyatukan kepentingan-kepentingan yang berbeda masyarakat. Penghindaran pelanggaran terhadap aturan hukum akan memberikan jaminan kebebasan kepada individu masyarakat. Selain itu masyarakat akan mendapatkan kemanfaatan dan dapat terhindar dari kerugian sebab hukum dapat menyatukan tujuan dan kepentingan yang berbeda di masyarakat agar tetap terkait dan serasi dengan kepentingan orang lain (Tanya, Simanjuntak, and Hage 2013).

Pada praktek hukum banyak muncul pertanyaan mengenai yang manakah yang harus didahulukan antara keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Secara histori, nilai keadilan dalam tujuan hukum telah menjadi sorotan sejak masa ribuan tahun lalu, nilai kemanfaatan mulai disorot sejak masa utilitarian, sedangkan kepastian hukum mulai ditekankan seiringan dengan perkembangan hukum modern. Pada masa utilitirian, nilai kemanfaatan menjadi tujuan hukum paling utama. Menurut Said, membahas kemanfaatan berarti membahas tujuan hukum dengan melihat dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan masyarakat, sehingga hukum memiliki sasaran yang akan dituju (Sampara 2011).

Kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan tidak dapat dipisahkan sebagai tujuan hukum. Tegaknya keadilan mencerminkan tidak adanya diskriminasi didalam hukum, kepastian hukum mencerminkan adanya jaminan

yang pasti terhadap subjek hukum, objek hukum dan sanksi-sanksi yang jelas, sedangkan kemanfaatan mencerminkan bahwa hukum harus dapat memiliki manfaat yang dapat dirasakan oleh masyarakat.

Contoh pengadaan tanah yang disediakan bagi kepentingan umum diselenggarakan dengan memperhatikan asas kemanfaatan. Asas kemanfaatan dimaksudkan agar penyelenggaraan pengadaan tanah bagi kepentingan umum dapat memberikan manfaat yang luas bagi kepentingan masyarakat.

Kemanfaatan merupakan salah satu tujuan hukum disamping keadilan dan kepastian hukum. Hukum dianggap bermanfaat ketika sebuah aturan hukum dapat memberikan manfaat dalam penegakan aturan hukum tersebut. Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan landasan hukum dalam melaksanakan Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik. Peraturan Menteri ini harus dapat memberikan manfaat yang dapat diterima oleh masyarakat sehingga setiap fungsi kemanfaatan yang diharapkan dari peraturan menteri dapat terwujud.

Menggunakan teori kemanfaatan dalam membahas pengurusan sertipikat hak tanggungan secara elektronik adalah untuk melihat apakah pelayanan hak tanggungan secara elektronik telah memberikan manfaat bagi setiap elemen yang melaksanakan peraturan tersebut.

## **2.2 Kerangka Yuridis**

### **2.2.1 Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**

Pembangunan negeri berkelanjutan yang berbasis dalam sektor ekonomi dianggap perlu mendapatkan lembaga jaminan yang dapat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat khususnya pihak-pihak yang berkepentingan didalam perjanjian. Lembaga jaminan tersebut diharapkan dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam menegakkan cita-cita negara. Oleh karena itu, perlu adanya aturan hukum yang mengatur khusus tentang Hak Tanggungan.

Pembentukan sebuah aturan hukum memiliki 3 pertimbangan yang harus terpenuhi yaitu pertimbangan landasan filosofis yang sesuai dengan dasar negara, landasan sosiologis yang menggambarkan pada kebutuhan hukum berdasarkan kebutuhan masyarakat, dan landasan yuridis yang mencerminkan pembentukan hukum bertujuan untuk mengisi kekosongan hukum dan memenuhi perintah dari Undang-Undang lainnya. Berdasarkan alasan yuridisnya, pembentukan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan jawaban dari perintah Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang ini membagi subjek hak tanggungan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Pemberi hak tanggungan merupakan subjek hukum baik pribadi maupun berbadan hukum yang memiliki hak atas tanah dan akan melakukan perbuatan hukum dengan menggunakan hak atas tanah menjadi objek perjanjian, dan
2. Pemegang hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki kemampuan untuk menagih pembayaran atas perjanjian kredit yang disepakati.

Menurut Pasal 4 ayat (1) memastikan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan merupakan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan menjadi hak tanggungan. Proses awal hak-hak tersebut dijadikan hak tanggungan adalah dengan membuat APHT yang menjadi kewenangan PPAT sesuai Pasal 1 ayat (5).

APHT yang telah dibuat selanjutnya didaftarkan dengan proses pendaftaran sebagai berikut.

1. Debitur mendatangi PPAT untuk melakukan APHT;
2. APHT tersebut selanjutnya ditanda tangani oleh para pihak, maka PPAT selanjutnya mendaftarkan APHT tersebut;
3. Atas pendaftaran yang dilakukan yang telah memenuhi persyaratan dan kewajiban membayar Surat Perintah Setor, Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan terhadap permohonan dan pendaftaran.
4. Pasal 13 menyatakan Hak Tanggungan diakui pada saat pencatatan tanggal buku tanah hak tanggungan dibuat.

5. Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan dengan didahului irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang menguatkan bahwa kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan sama dengan putusan Pengadilan yang telah inkrah.

Terdapat beberapa hal yang dapat menghapuskan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 18, yaitu:

- a. Pelunasan pembayaran utang,
- b. Hak Tanggungan dapat menjadi terhapus dikarenakan pemegang hak tanggungan menyatakan secara tertulis dan ditanda tangani bahwa adanya pelepasan hak tanggungan dari pemegang hak tanggungan,
- c. Pada praktek perjanjian jual-beli hak atas tanah, pembeli hak atas tanah dapat membuat permohonan agar Ketua Pengadilan Negeri membersihkan hak tanggungan yang berada di atas hak atas tanah,
- d. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menghapuskan hak tanggungan yang berada di atas hak atas tanah tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin oleh debitur.

### **2.2.2 Tinjauan Yuridis Tentang Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik**

Pesatnya perkembangan teknologi yang terjadi sekarang ini dimanfaatkan untuk meningkatkan pelayanan publik termasuk juga pelayanan dalam bidang pelayanan hak tanggungan. Pelayanan sertipikat hak tanggungan dengan sistem elektronik tetap memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan

kemudahan, dan dapat dijangkau oleh publik. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang semula dianggap dapat menjawab tuntutan tersebut dinilai gagal sehingga perlu lahir peraturan baru dalam bidang pelayanan hak tanggungan secara elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik kemudian menjadi jawaban dari tuntutan tersebut. Peraturan Menteri ini tetap berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai dasar pengertian hak tanggungan.

Pasal 9 – Pasal 23 Peraturan Menteri ini mengatur mengenai proses yang juga membagi tugas dan peran baik kreditor, PPAT dan Kantor Pertanahan, sebagai berikut.

1. Pasal 9 mengatur tentang Pendaftaran dimulai dengan kreditor mengajukan permohonan. Kreditor memiliki tugas untuk melanjutkan permohonan pelayanan yang telah dilakukan PPAT melalui sistem elektronik yang dibuat oleh Kementerian Agraria/ BPN. Pengajuan permohonan ini disertai dengan menyertakan kelengkapan persyaratan dalam bentuk elektronik seperti adanya perubahan nama Kreditor, dan/ atau adanya perbaikan data lainnya.
2. Pasal 10 memberikan tugas kepada PPAT untuk mendaftarkan Hak Tanggungan atau Peralihan Hak Tanggungan yang disertai dengan

kelengkapan dokumen dalam bentuk elektronik kepada mitra kerja yang bekerja sama dengan sistem hak tanggungan secara elektronik yang dimiliki oleh Kementerian. Dokumen tersebut berupa akta, dan Surat Pernyataan kebenaran.

3. Setelah pendaftaran permohonan dan kelengkapan diterima, maka sistem hak tanggungan secara elektronik akan mengeluarkan perintah pembayaran yang atas permohonan yang telah dimintakan yang harus dibayarkan dan merupakan bagian dari Penerimaan Negara Bukan Pajak. Ini merupakan perintah yang terdapat didalam Pasal 11 dan Pasal 12.
4. Setelah seluruh persyaratan dipenuhi maka akan dilakukan pemeriksaan sebagai bentuk pelayanan.
5. Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dan pengguna sistem hak tanggungan terdaftar juga memiliki tugas untuk:
  - a. Memenuhi kelengkapan pendaftaran paling lama 5 hari setelah mendapatkan permohonan diterima, yang diatur didalam Pasal 13 ayat (4).
  - b. Melakukan perbaikan terhadap data hak tanggungan yang keliru baik sebelum sertipikat hak tanggungan elektronik dikeluarkan maupun setelah sertipikat hak tanggungan elektronik telah terbit, yang diatur didalam Pasal 17 dan Pasal 19.
  - c. Mengkonfirmasi piutang yang sudah lunas menggunakan sistem sesuai aturan didalam Pasal 18.



- d. Dilarang memberikan data palsu dalam pendaftaran hak tanggungan, seperti diatur dalam Pasal 22.
- e. Dilarang mengubah isi materiil sertipikat hak tanggungan elektronik, hingga dilarang menyebarkan informasi hak tanggungan, seperti diatur didalam Pasal 21.

Kementerian Agraria melalui Kantor Pertanahan memiliki tugas untuk:

1. Memeriksa pengaduan dalam hal biaya pendaftaran hak tanggungan elektronik telah dibayarkan tetapi sistem tidak mengkonfirmasi, yang diatur didalam Pasal 12 ayat (2).
2. Memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan yang telah diajukan baik oleh Kreditor dan/ atau PPAT. Jika belum lengkap dikembalikan kepada Kreditor dan/ atau PPAT dan jika sudah lengkap maka akan dilakukan tahap selanjutnya, seperti yang diatur didalam Pasal 13.
3. Tahap selanjutnya yaitu pemeriksaan menentukan penolakan atau pengesahan yang disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang secara administrasi paling lama 7 hari sesuai dengan Pasal 14.
4. Hasil persetujuan diberikan dalam bentuk elektronik dan diserahkan lewat sistem setelah dibubuhi tanda tangan elektronik dari Kepala Kantor Pertanahan.

### 2.3 Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung penelitian ini, diperlukan bahan acuan yang terdiri dari beberapa penelitian terdahulu yang didapatkan setelah melakukan studi kepustakaan (*library approach*), yaitu seperti berikut.

1. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/52454/34429>

**I Wayan Jody Bagus Wiguna, 2020. Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, Jurnal Hukum Kenotariatan: Acta Comitas, Vol. 5, No. 1, April, 2020.**

Penelitian ini dilakukan dikarenakan terdapat perdebatan antara pelayanan hak tanggungan yang dilakukan secara konvensional (manual) dan elektronik.

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dan mendapatkan hasil penelitian yang menyatakan bahwa PPAT memiliki tugas untuk mengajukan permohonan awal pelayanan yang menggunakan sistem dengan menginput warkah-warkah terkait Hak Tanggungan seperti dokumen elektronik terkait tanah. Tugas PPAT dilakukan hingga mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan elektronik. Peneliti juga berpendapat bahwa perubahan pelayanan menggunakan elektronik belum dapat di berlakukan karena Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memberikan delegasi bagi pelayanan hak tanggungan dilakukan menggunakan elektronik.

Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada jenis penelitian, yang dimana penelitian terdahulu ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif yang memaparkan proses pelayanan hak tanggungan secara elektronik yang berfokus pada teknik kepustakaan sedangkan penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang meneliti tentang proses dalam bentuk nyata di Kota Batam.

2. <https://journal.uib.ac.id/index.php/jjr/article/view/1224>

**Zidna Aufima, 2020. Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Journal of Judicial Review*, Vol. 22, No. 2, Desember 2020.**

Penelitian ini didasarkan pada pemberlakuan pelayanan hak tanggungan dilakukan secara elektronik dengan serempak di seluruh Indonesia baik oleh Kantor Pertanahan di Indonesia, Kreditur hingga PPAT. PPAT memiliki tugas penting dalam pelayanan pendaftaran.

Penelitian ini merupakan penelitian *statue approach* dan *conceptual approach* dengan hasil penelitian mengemukakan bahwa Peran PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dimulai dari pembuatan perjanjian antara para pihak yang melakukan perjanjian, dan melakukan pengecekan sertipikat tanah secara elektronik. Ini merupakan tahap awal yang selanjutnya PPAT membuat APHT dan mengupload APHT tersebut dan dokumen pendukung lainnya di Aplikasi Mitra Kerja PPAT dan Kantor Pertanahan Setempat. Pada tahap akhir

PPAT memberikan salinan APHT kepada debitor dan kreditor, sementara PPAT menyimpan APHT yang asli.

Penelitian Zidna Aufima diatas merupakan penelitian yang berfokus pada peran PPAT, sedangkan penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang fokusnya lebih luas seperti implementasi pelayanan hak tanggungan elektronik yang dilakukan secara sinergis oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dan salah satu kantor PPAT yang berkedudukan di Kota Batam.

3. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/7835/4018>

**Iga Gangga Santi Dewi, Mira Novana, 2020. Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali), *Law, Development & Justice Review*, Vol. 3, No. 1, Mei 2020.**

Penelitian ini didasarkan pada adanya perbedaan signifikan antara Undang-Undang Hak Tanggungan dan pelayanan hak tanggungan elektronik dimana peneliti berpandangan bahwa terdapat kekurangan dalam kedua kebijakan khususnya tugas setiap pihak.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan kasus (*the cash approach*) dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT Kabupaten Badung telah melakukan pelayanan hak tanggungan elektronik sebagai tugas PPAT sedangkan bentuk pelayanan menggunakan elektronik mengatur bahwa pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik merupakan tugas kreditor dan

tugas PPAT adalah menyampaikan APHT kepada Kantor Pertanahan setempat.

Penelitian yang dilakukan oleh Iga Gangga Santi Dewi dan Mira Novana merupakan penyelenggaraan pelayanan hak tanggungan elektronik dan PPAT kabupaten Badung sebagai lokasi penelitian sedangkan penelitian ini menggunakan Pelayanan hak tanggungan elektronik yang dilakukan Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam yang berkedudukan di Kota Batam sebagai lokasi penelitian.

4. [https://ejournal.unib.ac.id/index.php/j\\_bengkoelenjustice/article/view/13806](https://ejournal.unib.ac.id/index.php/j_bengkoelenjustice/article/view/13806)

**Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni, 2020. Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10 No. 2, November 2020.**

Penelitian ini berpandangan bahwa pelayanan hak tanggungan elektronik belum dapat dilaksanakan sehingga diperlukan penelitian yang dapat memaparkan proses perubahan pelayanan untuk pertama kalinya.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan hasil penelitian mengemukakan bahwa terdapat pembagian tugas dalam pendaftaran yaitu PPAT bertugas untuk melakukan pendaftaran sedangkan kreditur bertugas untuk memenuhi dokumen persyaratan lainnya dalam bentuk elektronik hingga mendapatkan sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik dari badan pertanahan setempat.

Penelitian ini berpendapat bahwa Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik memiliki kelemahan seperti Sertipikat Hak Milik atas tanah harus atas nama debitor dan belum terdapat mekanisme kredit yang baik.

Perbedaan dasar hukum dan jenis penelitian yang digunakan dengan penelitian ini menjadi pembeda. Penelitian ini bertujuan melihat praktek pelayanan hak tanggungan secara elektronik di Kota Batam yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam, PPAT, dan Kreditur sedangkan penelitian Jefri Guntoro, Emelia Kontesa dan Herawan Sauni merupakan penelitian yang berfokus pada penilaian secara kepustakaan..

5. [https://www.researchgate.net/publication/341732746\\_Lahirnya\\_Hak\\_Tanggungan\\_Menurut\\_Peraturan\\_Pemerintah\\_Agraria\\_Tentang\\_Pelayanan\\_Hak\\_Tanggungan\\_Terintegrasi\\_Secara\\_Elektronik](https://www.researchgate.net/publication/341732746_Lahirnya_Hak_Tanggungan_Menurut_Peraturan_Pemerintah_Agraria_Tentang_Pelayanan_Hak_Tanggungan_Terintegrasi_Secara_Elektronik)

**Nadia Imanda, 2020. Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Notaire, Vol. 3 No. 1, Februari 2020.**

Keinginan pemerintah untuk melanjutkan pembangunan nasional melahirkan pemikiran untuk mempermudah proses perjanjian kredit dengan menggunakan Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengakomodir tentang Hak Tanggungan dibantu dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Salah satu asas yang melekat pada hak tanggungan adalah asas publisitas. Asas ini diimplementasikan dengan melakukan pencatatan dalam buku tanah sehingga pihak-pihak lain yang tidak termasuk didalam perjanjian jaminan hak tanggungan tersebut dapat mengetahui hak tanggungan diatas hak atas tanah tersebut. Oleh karenanya dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik tidak boleh meniadakan kewajiban tersebut sebagai wujud implementasi asas publisitas sehingga masyarakat atau pihak lain dapat mengetahui hak tanggungan.

Penelitian Nadia Imanda diatas berfokus pada kelayakan materi dalam pemberlakuan Peraturan sedangkan penelitian ini berfokus pada praktek pelayanan di Kota Batam.

6. <http://jurnal.unmuhjember.ac.id/index.php/FAJ/article/view/2801/2202>

**Nurul Nadira, 2019. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan. *Fairness And Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 17 No. 2, November 2019.**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik memiliki hubungan dengan peraturan menteri lainnya dan digunakan sebagai dasar hukum dalam penelitian ini.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan mengungkapkan bahwa pelayanan hak tanggungan secara elektronik dapat menimbulkan rasa percaya dari masyarakat kepada Badan

Pertanahan yang cepat dan transparan sehingga tujuan pembangunan negara yang bertitik berat pada bidang ekonomi dapat berkembang.

Penelitian yang ini memiliki kesinambungan yaitu dasar hukum pelayanan hak tanggungan secara elektronik yang berkembang dan mendapatkan pembaharuan akan juga membuat perkembangan dalam prakteknya. Sehingga diperlukan penelitian lanjutan atas penelitian yang dilakukan oleh Nurul Nadira agar perkembangan ilmu hukum mengikuti perkembangan perundang-undangan yang berlaku.

7. <http://ojs.uninus.ac.id/index.php/Pemuliaan/article/view/1002>

**Yuyut Prayuti, Happy Yulia Anggraeni, Nurul Amalia, 2019. Kedudukan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung Berdasarkan Uu No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pemuliaan Hukum, Vol. 1, No. 2, April 2019.**

Penelitian ini mengungkapkan bahwa dengan adanya pertentangan antara Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya menimbulkan pertanyaan mengenai kekuatan hukum sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dalam hal debitor melakukan wanprestasi dan kreditor akan melaksanakan eksekusi dengan cara melakukan persidangan.

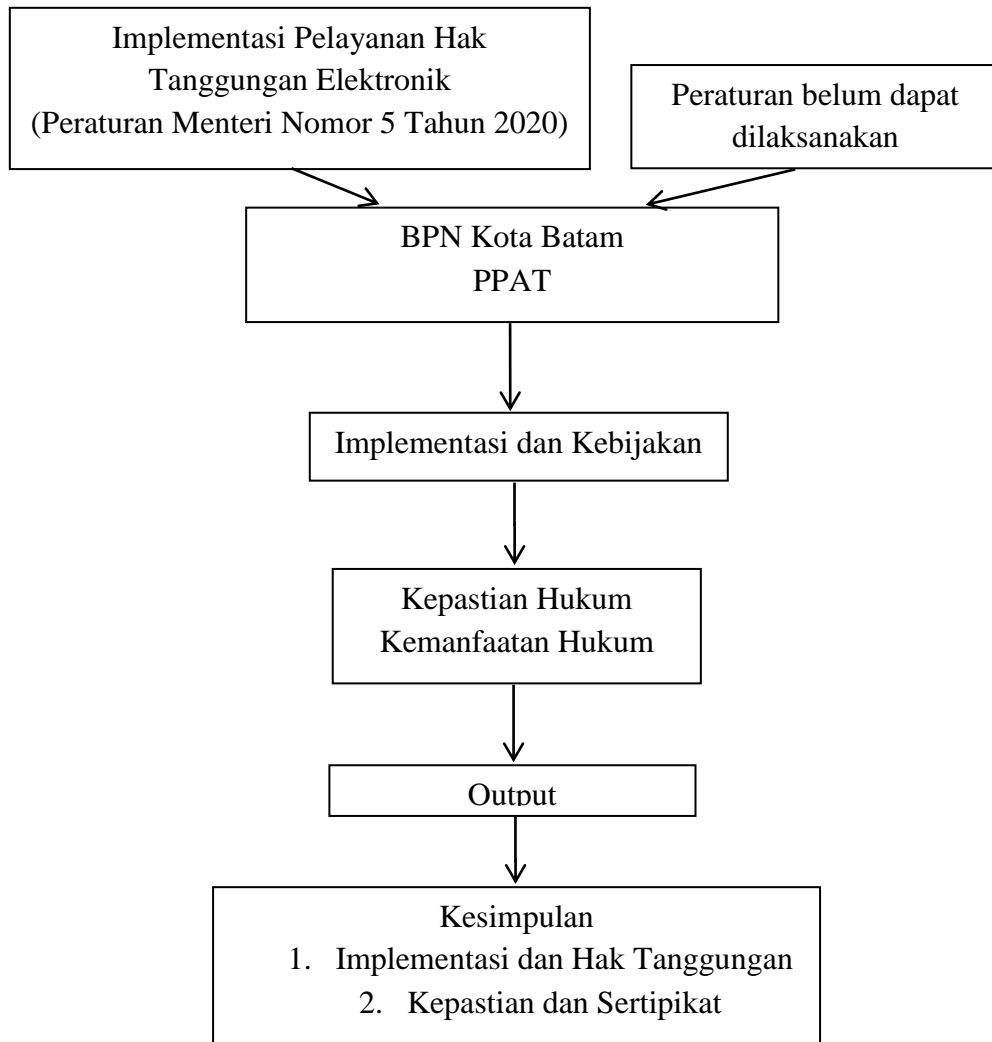


Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa dalam hukum Acara baik pidana maupun perdata belum mengakui data elektronik sebagai alat bukti. Dalam Hukum Acara Pidana tepatnya Pasal 184 KUHP menyatakan bahwa alat bukti pidana dibuat secara manual seperti keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk hingga keterangan terdakwa. Sedangkan dalam Hukum Acara Perdata mengakui dokumen elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah dengan dasar hukum Undang-Undang Dokumen Perusahaan dan UUIITE, tetapi belum mengatur tata acara penyerahan dokumen elektronik di persidangan sehingga diperlukan aturan pelengkap lainnya sehingga kepastian hukum dapat tetap dilaksanakan.

Penelitian yang dilakukan oleh Yuyut Prayuti, Happy Yulia Anggraeni, Nurul Amalia diatas merupakan penelitian yang berfokus pada kekuatan hukum sertipikat hak tanggungan elektronik dalam hukum acara di Indonesia, sedangkan penelitian ini merupakan penelitian yang berfokus pada implementasi pelayanan hak tanggungan elektronik di Kota Batam.

#### **2.4 Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran merupakan kerangka yang digunakan untuk menggambarkan penelitian ini secara garis besar, sehingga disusun seperti berikut.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian membutuhkan sebuah instrumen yang dapat menjadi alur dalam melakukan penelitian. Dalam penelitian hukum mengenal instrumen tersebut dengan istilah “Metodologi Penelitian Hukum” (Benuf and Azhar 2020). Istilah metodologi diartikan sebagai sebuah jalan/ metode yang digunakan dalam penelitian dan penilaian (Soekanto 2012).

#### **3.1 Jenis Penelitian Hukum Empiris/Sosiologis**

Jenis Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Pendapat Bambang Waluyo dikutip dari Jurnal Gema Keadilan mengungkapkan bahwa penelitian hukum empiris adalah metode penelitian fokusnya meneliti peraturan hukum yang berlaku terhadap keadaan yang sebenarnya ada di kenyataan dengan tujuan untuk mendapatkan fakta-fakta yang kemudian menjadi data penelitian dan menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan (Benuf and Azhar 2020).

Penelitian ini berfokus pada Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik yang berdasarkan peraturan yang berlaku sehingga penelitian hukum empiris merupakan metode penelitian yang tepat digunakan.

## **3.2 Metode Pengumpulan Data**

Mayoritas jenis penelitian ilmiah memerlukan studi pustaka. Pada penelitian ini yang merupakan riset lapangan (*field research*), penelusuran pustaka digunakan sebagai modal awal untuk menyusun kerangka pemikiran (*research design*). Kegiatan ini dilakukan guna memperoleh informasi awal yang berkaitan dengan topik yang dibahas, dan juga memperdalam pengetahuan peneliti untuk tentang masalah yang dibahas. Penelitian ini menggunakan 2 jenis data, yaitu data primer dan data sekunder.

### **3.2.1 Jenis Data**

#### **A. Data Primer**

Data Primer yaitu data yang didapatkan oleh peneliti dari lapangan setelah melakukan wawancara, survey dan observasi secara langsung berdasarkan jawaban yang dihasilkan oleh narasumber.

#### **B. Data Sekunder**

Jenis data sekunder dibagi menjadi 3, seperti berikut.

1. Bahan Hukum Primer, seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dan aturan hukum lainnya yang berkaitan dengan hak tanggungan elektronik.

2. Bahan Hukum Sekunder, seperti buku, artikel ilmiah/ jurnal yang membahas tentang pendaftaran Sertipikat Hak tanggungan secara elektronik yang diteliti dan mendukung bahan hukum primer.
3. Bahan Hukum Tersier, seperti kamus bahasa Indonesia yang mengartikan istilah-istilah terkait pendaftaran sertipikat hak tanggungan elektronik.

### **3.3 Alat Pengumpulan Data**

Sesuai jenis data diatas, data primer didapatkan dari hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kota Batam dan Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn. Data sekunder didapatkan dengan melakukan studi kepustakaan (*library research*) terhadap penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

Wawancara digunakan guna menjadi informasi tentang hal-hal yang tidak didapatkan dari studi kepustakaan (*library research*). Wawancara dilakukan dengan kegiatan tanya jawab terhadap narasumber yang ditentukan berdasarkan teknik *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* merupakan metode pengambilan sampel non-probabilitas dengan menentukan beberapa kriteria tertentu, seperti.

1. Merupakan bagian dalam struktur organisasi Kantor Pertanahan Kota Batam,
2. Merupakan bagian dalam struktur organisasi Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn,

3. Merupakan bagian dalam struktur organisasi yang mengurus Pelayanan Sertipikat Hak Tanggungan Secara Elektronik.

### **3.4 Lokasi Penelitian**

Sebagaimana penelitian hukum empiris pada umumnya memerlukan lokasi penelitian, penelitian ini juga membutuhkan lokasi penelitian untuk mendapatkan data primer yang dibutuhkan. Lokasi penelitian tersebut adalah Kantor Pertanahan Kota Batam dan Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn.

#### **3.4.1 Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam**

Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam adalah unit kerja dalam Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas mengelola dan mengembangkan administrasi dalam bidang pertanahan seperti pengaturan pengurusan tanah di Kota Batam, pengurusan hak-hak yang berkaitan dengan tanah di Kota Batam hingga mengatasi masalah-masalah lainnya sehingga tercapai kepastian hukum tentang pertanahan di Kota Batam.

Pembentukan Kantor ini merupakan perintah dari Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2006 Tentang Pembentukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kepulauan Riau. Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam memiliki visi yaitu menjadi lembaga yang mampu melakukan pengurusan tanah sebesar-besarnya di Kota Batam sesuai dengan tujuan Negara Indonesia. Dalam mewujudkan visi tersebut Kantor Pertanahan

Kota Batam melakukan misi untuk menyelenggarakan kebijakan pertanahan di Kota Batam.

Kantor Pertanahan Kota Batam beralamat di Jalan Agung R. Soeprpto, Sekupang-Batam memiliki jumlah pegawai kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebanyak 45 (empat puluh lima) PNS dengan jumlah Kantor Pertanahan Kota Batam sebanyak 4 pegawai, Subbagian Tata Usaha sebanyak 15 pegawai, Seksi Survei dan Pemetaan sebanyak 10 pegawai, Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran sebanyak 6 pegawai, Seksi Penataan dan Pemberdayaan sebanyak 3 pegawai, Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan sebanyak 4 pegawai dan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa sebanyak 3 pegawai (Nasional 2020).

Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dipimpin oleh seorang Kepala setingkat Pejabat Struktural Eselon III yang memimpin dibantu oleh 6 Pejabat Struktural Eselon IV dan 15 Pejabat Struktural Eselon V. Berikut adalah Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Batam:

**Gambar 3. 1.** Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Batam



**Sumber:** Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam (2021)

### 3.4.2 Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn

Salah satu institusi yang bertugas untuk pelayanan sertipikat Hak Tanggungan secara elektronik adalah Kantor Notaris & PPAT. Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn merupakan salah satu Kantor Notaris & PPAT yang memiliki wilayah tugas di Kota Batam dan beralamat di Ruko Niaga Mas, Jl. Jend. A. Yani No. 9, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota yang dipimpin oleh Ibu Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn.

Ibu Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn mendapatkan gelar sarjana dari Universitas Diponegoro pada sejak tahun 1996-2000 dan gelar Notaris dari Universitas Diponegoro dari tahun 2001-2003. Kantor ini merupakan kantor yang



bergerak dalam bidang pengurusan akta notaril maupun akta PPAT sesuai dengan permintaan klien.

Ibu Fuji Kadriah Zulaika SH., M.Kn pada tanggal 01 September 2008 mendapatkan Surat Keputusan 9-XVII-PPAT-2008 untuk menjadi PPAT. Dengan Surat Keputusan ini Ibu Fuji Kadriah Zulaika SH.,M.Kn memberikan kesempatan pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor tersebut. Pelayanan sebagai Notaris dan PPAT dilakukan oleh Ibu Fuji Kadriah Zulaika SH.,M.Kn dan pegawai kantor. Tidak terdapat perbedaan khusus yang mengharuskan sebuah pelayanan hanya dapat dilakukan oleh seorang pegawai, tetapi sebuah pelayanan dapat dilakukan oleh seluruh pegawai.

### **3.5 Metode Analisis Data**

Hasil wawancara yang telah didapatkan belum dapat menjadi jawaban terhadap tujuan penelitian ini. Hasil wawancara yang masih menjadi bahan mentah, masih memerlukan upaya menganalisis data tersebut. Data primer yang didapatkan dari wawancara selanjutnya akan diperiksa, dan diteliti untuk menjadi jawaban apakah hasil wawancara tersebut dapat dipertanggung jawabkan.

Data tersebut selanjutnya disajikan secara narasi dan di analisis dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif yaitu dengan mengelompokkan data sehingga dapat menggambarkan gambaran secara nyata dan menyeluruh tentang keadaan yang sebenarnya sehingga ditemukan jawaban terhadap rumusan masalah yang diteliti.