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 Mertukusumo, 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, sehinga 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*). Ketidak pastian 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 kepolisan, 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 mangangkatkan 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 pengadaaan 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 pertisipasi 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 Tangggungan berdasarkan Pasal18 ,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 diatas 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 elektonik 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 approac*), 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

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 tangggungan 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

   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 penelitan 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.

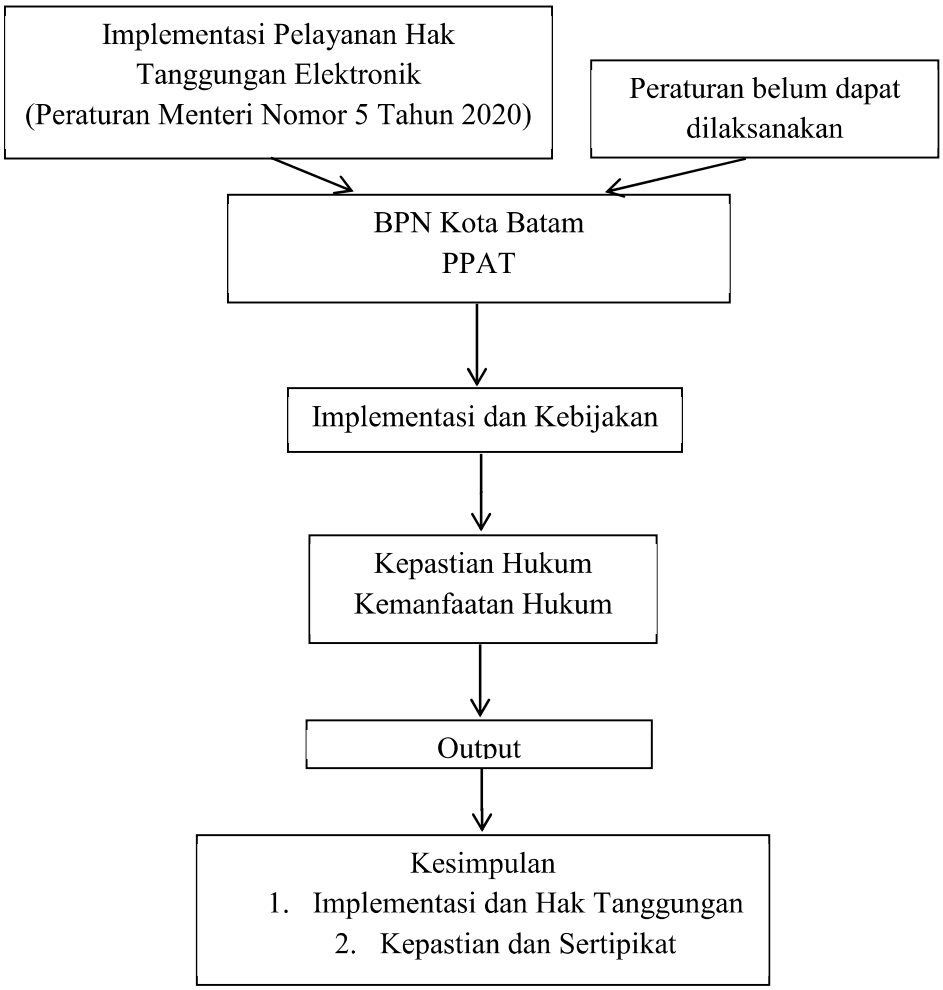
   Penelitian ini mengungkapkan bahwa dengan adanya pertentangan antara Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya menimbulkan pertanyaan mengenai 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 KUHAP 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 UUITE, 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.


Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020)
Peraturan belum dapat dilaksanakan
BPN Kota Batam
PPAT
Implementasi dan Kebijakan
Kepastian Hukum
Kemanfaatan Hukum
Output
Kesimpulan
1. Implementasi dan Hak Tanggungan
2. Kepastian dan Sertipikat