

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Globalisasi memiliki berbagai dimensi, tidak hanya ada globalisasi bisnis dan ekonomi, tetapi juga terdapat globalisasi di lembaga-lembaga demokrasi, sosial, kemanusiaan dan gerakan perempuan. Pada umumnya, konsep globalisasi ekonomi dipandang sebagai suatu inti fenomena yang dinamakan globalisasi, maka Osman berpendapat bahwa globalisasi ekonomi adalah proses pendalaman saling ketergantungan ekonomi dunia dalam berbagai bidang, termasuk pasar, yang mengoptimalkan faktor distribusi produksi dan berbagai sumber dengan mendorong aliran lintas batas dari sumber daya manusia, modal, komoditas, pengkhidmatan, teknologi dan informasi.¹

Berkembangnya zaman setiap orang yang memiliki usaha mengharapkan untuk mengembangkan usahanya. Kendala yang dihadapi oleh pemilik usaha dalam mengembangkan usahanya terkait dengan modal. Salah satu layanan yang dapat memberikan bantuan modal yaitu perbankan. Perbankan bisa memberikan bantuan modal berupa bantuan kredit, sehingga dapat menjadi solusi kekurangan modal untuk mengembangkan usahanya tersebut. Bantuan permodalan atau kredit juga dibutuhkan oleh masyarakat yang perlu melakukan pembelian berupa barang namun terkendala dengan

¹Agustian Rifiana, Yetniwati dan Diana Amir, Kewajiban Notaris Dalam Pembuatan Akta Guna Mewujudkan Notaris Yang Bertintegritas Di Era Globalisasi, *Jurnal Wajah Hukum*, volume 6(2) oktober 2022 hlm 193-200.

dana yang terbatas, maka perbankan juga memiliki fasilitas kredit yang membantu masyarakat untuk meningkatkan daya belinya.

Perbankan dalam mengurangi risiko dari dana yang diberikan dalam bentuk kredit kepada masyarakat membutuhkan suatu kolateral. Kolateral merupakan suatu agunan atau jaminan yang bertujuan untuk mengamankan bukti utang kreditor (peminjam). Pengaturan tentang jaminan terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang mengatur bahwa segala hak kebendaan debitor baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Peraturan ini memberikan ketetapan bahwa kekayaan dalam bentuk barang bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki oleh debitor ketika membuat suatu perjanjian utang otomatis menjadi jaminan.

Jaminan ini digunakan agar mengantisipasi adanya risiko kredit macet yang sangat sulit dihindari oleh pihak perbankan. Jaminan juga untuk melindungi perbankan dari risiko kerugian yang disengaja atau yang tidak disengaja. Jaminan sendiri merupakan suatu hal yang umum dalam kegiatan pinjam meminjam uang dalam masyarakat, dimana hal ini menjadi persyaratan adanya penyerahan jaminan utang oleh peminjam kepada yang memberikan pinjaman. Bentuk dari jaminan dapat berupa barang atau benda, sehingga jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Penyerahan jaminan utang oleh debitor kepada kreditor sebagai upaya meyakinkan kreditor agar memberikan pinjam

fasilitas kredit (uang) kepada debitor dan jika debitor wanprestasi maka jaminannya tersebut akan dilelang untuk melunasi utang debitor.²

Pemberi pinjaman tentu memiliki ketentuan dari jaminan yang diberikan sehingga dianggap setara dengan dana yang diberikan. Salah satu jaminan yang dianggap efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Tanah yang dijadikan sebagai jaminan memberikan kemudahan dalam proses identifikasi, jelas dan pasti. Jika terjadi adanya kredit macet maka jaminan berupa tanah dapat dimanfaatkan lembaga eksekusi Hak Tanggungan untuk melakukan percepatan pelunasan piutang agar dana yang telah dikeluarkan oleh perbankan dapat dibayarkan, sehingga dana tersebut dapat digunakan untuk debitor lain.

Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotek dan *creditverband* yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.³ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah ini, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

² Ashibly, *Hukum Jaminan*, Unihaz, Bengkulu, 2018, hlm. 13.

³ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 8.

diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan wewenang kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cedera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Undang-Undang Hak Tanggungan mengubah objek Hak Tanggungan yang semula dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, kemudian diubah menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴

Hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Pokok Agraria dapat dibebankan pada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang dimaksud di sini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT). Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan

⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 18.

sekaligus menjadi dasar hukum lembaga jaminan hak tanggungan di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum, dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan jangka waktu selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan *warkah* lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Pada konteks utang piutang, kepastian dan perlindungan hukum tidak hanya jatuh pada kreditor selaku pemberi kredit. Kepastian juga diperlukan untuk kepentingan debitor atau bahkan pihak lain yang mungkin bisa dirugikan oleh adanya penyelesaian hubungan utang. Jika terjadi cedera janji oleh debitor, maka dalam menghadapinya hukum menyediakan sarana bagi pihak terkait dalam hal ini kreditor untuk memperoleh kembali kredit yang diberikannya. Hal ini tertuang dalam Pasal 1131 KUHPdata, dimana seluruh hartanya kekayaan debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, merupakan jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor tersebut. Selain itu, hak atas tanah apabila debitor cedera janji maka pemegang hak tanggungan dapat menjual tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan, dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan.

Perkembangan teknologi informasi yang masuk dalam era Revolusi Industri 4.0 secara fundamental mengubah berbagai aktivitas manusia di

berbagai bidang termasuk dalam ekonomi, sosial, dan politik.⁵ Termasuk perkembangan hak tanggungan di Indonesia berjalan bersamaan dengan teknologi yang mengalami kemajuan begitu pesat. Pemerintah menyediakan layanan pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 9 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dengan “HT-el”.⁶

Diterbitkannya Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, merupakan langkah inovatif untuk layanan pertanahan dengan basis digital. Tujuannya tentu untuk memudahkan masyarakat dalam mengurus Hak Tanggungan. Selain itu, di era digital yang semakin berkembang saat ini, masyarakat sudah banyak mengenal dan mudah untuk mengadaptasi teknologi informasi untuk dimanfaatkan secara optimal. Kehadiran sistem layanan Hak Tanggungan secara elektronik ini secara tidak langsung berdampak pada PPAT sebagai pejabat yang memiliki peran penting dalam proses pelaksanaan perjanjian, pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan. Sebagai pejabat yang berwenang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT bertanggung jawab dalam hal pembuatan akta sampai pada proses pendaftaran Hak Tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional.

⁵Nailu Vina Amalia, Alifia Sorya Qurbani, dan Salvian Kumara, Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan Universitas Airlangga*, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm. 333.

⁶Ni Ny. Mariadi dan I Komang Kawi Arta, Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, *Jurnal Penelitian dan Pengembangan Sains dan Humaniora Universitas Panji Sakti Singraja*, Vol. 5, No. 3, 2021, hlm. 424.

Keterlibatan PPAT secara langsung dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, sejatinya menimbulkan suatu tanggung jawab hukum terutama menyangkut tanggung jawab hukum atas berkas dan dokumen yang diunggah oleh PPAT pada saat menggunakan akun terdaftar dalam sistem layanan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Khususnya dalam format Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Keabsahan dan Kebenaran Data Dokumen Elektronik yang dalam redaksional alinea kedua mencantumkan frasa “Saya bertanggung jawab penuh atas keabsahan dan kebenaran isi dokumen secara formal maupun materiil.”⁷

Sebelum adanya HT-el, Hak Tanggungan untuk sebuah tanah dapat diperoleh setelah kreditor menemui PPAT atau notaris untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada umumnya APHT berisi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan (jaminan), nilai jaminan, jenis objek yang dijadikan jaminan oleh debitor, dan lain sebagainya. Sehingga jelas objek menjadi jaminan di dalam utang piutang. Pendaftaran APHT paling lama 7 (tujuh) hari setelah APHT yang sudah dibuat ditandatangani, PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut kepada kantor Pertanahan setempat. Maksud pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah untuk dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatkan dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan/jaminan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Setelah APHT

⁷ Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, *Jurnal Hukum Kenotariatan Universitas Udayana*, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm. 263.

selesai, kemudian mengajukan permohonan pendaftaran ke Badan Pertanahan setempat dengan mengisi formulir yang telah disediakan, serta membayar biaya pemasangan hak tanggungan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak sesuai Surat Perintah Setor (SPS) di kantor Pertanahan.

Adapun prosedur dalam pendaftaran HT-el yaitu:

1. Pihak kreditor/bank datang ke PPAT untuk dibuatkan APHT
2. Melakukan pengecekan sertifikat/surat ukur objek jaminan Hak Tanggungan secara manual dan di cek ke sistem elektronik
3. Setelah pengecekan dan hasilnya sesuai, maka akan dibuatkan APHT dan ditandatangani oleh bank kemudian kembali lagi ke PPAT.
4. APHT yang sudah ditandatangani kemudian di *scan* dan *diinput* ke dalam sistem bersamaan dengan dokumen-dokumen lain (KTP, Sertifikat objek jaminan HT, PNBPN, Kuasa Bank, SKMHT) ke dalam sistem HT-el.
5. Setelah itu *download* surat pengantar akta dan diserahkan ke pihak kreditor.

Pada Hak Tanggungan dengan prosedur tradisional, setelah APHT didaftarkan di dalam buku tanah, maka keluar tanggal sebagai kepastian kedudukan kreditor. Pada HT-el, terjadi persoalan ketika adanya kendala sistem yang mengakibatkan PPAT tidak berhasil mendaftarkan APHT dalam waktu 7 (tujuh) hari APHT ditandatangani. Hal ini berdampak juga pada kelahiran Hak Tanggungan, dimana implikasi selanjutnya mempengaruhi kedudukan dan mempengaruhi hak dan kewajiban kreditor. Khususnya, jika

terjadi wanprestasi dari debitor, sehingga diperlukannya eksekusi hak tanggungan.

Mengenai contoh kasus terkait hak tanggungan terjadi pada Oktober 2023 oleh Bank Danamon dan BNI. Gugatan tersebut dilakukan BNI terkait dengan adanya peletakan sita eksekusi yang dimohonkan oleh Bank Danamon melalui PN Jakarta Selatan tahun 2022 terhadap jaminan kredit debitur BNI atas nama PT Power Clutch Indonesia di BNI yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Mengutip salinan putusan Mahkamah Agung (MA) nomor 2019 K/Pdt/2018, Power Clutch Indonesia telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Bank Danamon yakni utang jatuh tempo sebesar Rp59,16 miliar. Utang tersebut berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 9 tanggal 27 Juli 2010. Putusan tersebut menyatakan, Power Clutch Indonesia dan Handy Cahyadi dihukum untuk membayar hingga dengan lunas seluruh utangnya terhadap Bank Danamon. Putusan MA itu juga menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dilakukan terhadap harta benda milik Handy selaku penjamin. Yakni, sebidang tanah seluas 1.560 m² dan sebidang tanah seluas 584 m². Kedua tanah tersebut terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, dan Handy tercatat sebagai pemegang hak dari keduanya.

MA menyatakan tidak bisa mengabulkan permohonan sita jaminan, karena kewenangan untuk meletakkan sita jaminan adalah merupakan kewenangan penuh Pengadilan Negeri. Sementara itu, dijelaskan Pengadilan Negeri tidak meletakkan sita jaminan. Sita jaminan kedua tanah tersebut makin

mendapat ketidakjelasan karena seseorang bernama Paulus Ricardo mengajukan gugatan perlawanan terhadap Bank Danamon, Power Clutch Indonesia, Handy Cahyadi, Kantor Pertahanan Badung, dan Notaris Monika Antonputri. Putusan sela MA Nomor 31/Pdt.Bth/2023/PN Jkt Sel, dijelaskan bahwa Paulus sebagai pelawan telah memberikan pinjaman sebesar Rp5,5 miliar terhadap Handy selaku turut terlawan II. Karena tidak bisa membayar kepada Paulus, Handy menyerahkan sertifikat hak milik atas dua bidang tanah di Badung, Bali, tanah yang sama dengan sita jaminan terhadap utang Power Clutch Indonesia kepada Bank Danamon.

Paulus dan Handy pun telah sepakat dan menyetujui pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa, yang terdiri dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa No. 13, tertanggal 15 November 2018 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa No. 04, tertanggal 4 Desember 2018, keduanya dibuat di hadapan Monika Antonputri, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang. Dengan begitu, Paulus berargumen bahwa dirinya memiliki hak sepenuhnya atas penguasaan kedua bidang tanah dimaksud. Maka dari itu, ia memohon agar PN Jaksel membatalkan sita jaminan terhadap kedua tanah tersebut, sebagaimana sudah diajukan Bank Danamon.

Berdasarkan sengketa antara Bank Danamon dan BNI, pada dasarnya Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial selayaknya putusan pengadilan. Apabila tanggal lahirnya HT-el tidak jelas karena terjadi kendala dan harus lewat dari 7 hari, maka tanggal dimana HT-el didaftarkan itulah yang

dipegang oleh hukum untuk menentukan siapa kreditor yang didahulukan mendapatkan pembayaran. Pada beberapa kasus dengan kreditor lebih dari satu pihak, membuat masing-masing kreditor tidak memiliki kepastian siapa kreditor yang didahulukan mendapatkan pembayaran.

Contoh kasus kedua yaitu Para pihak dalam putusan Mahkamah Agung No. 740 K/Pdt/2006 tanggal 28 September 2006 dapat dijabarkan sebagai berikut :

- a. Minton Marpaung sebagai Tergugat I;
- b. PT. Lippo Merchants Finance sebagai Tergugat II;
- c. Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara, Kantor Wilayah IV Bandung, Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN) Serang, sebagai tergugat III;
- d. PT. Eastern Star sebagai Tergugat IV;
- e. Ahli waris almarhum Budiman sebagai Tergugat V;
- f. Sucipto sebagai Tergugat VI;
- g. Hartono sebagai Tergugat VII;
- h. Harijanto sebagai Tergugat VIII;
- i. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) sebagai Penggugat.

Pada tahun 1993 PT. Bank Negara Indonesia (persero) dan PT. Eastern Star telah menandatangani akta perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris. Sehubungan dengan Akta Perjanjian Kredit tersebut, pihak PT. Eastern Star, Budiman, Sucipto, Hartono, dan Harijanto telah menyerahkan

barang-barang jaminan berupa bidang-bidang tanah hak milik adat kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero), kemudian Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (untuk selanjutnya disebut KP2LN) Serang melakukan pelelangan atas jaminan Hipotik SHM No. 733 luas 965 m², SHM No. 734 luas 3.765 m² dan SHM No. 750 luas 1.855 m² masing-masing atas nama Budiman yang terletak di Kelurahan Panunggangan Barat, Kecamatan Cibodas (d.h. Jatiuwung), Kota Tangerang, pada tanggal 01 Oktober 2003 melalui KP2LN Serang dan telah laku terjual dengan harga pokok lelang sebesar Rp.393.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh tiga juta rupiah), dengan demikian jumlah utang PT. Eastern Star kepada PT. Bank Negara Indonesia (persero) sebesar Rp.16.156.731.564,36 (enam belas milyar seratus lima puluh enam juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu lima ratus enam puluh empat 36/100 rupiah).

Pada tanggal 12 Juli 2003 PT. Eastern Star telah diberitahu oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang, bahwa dalam waktu dekat paling lambat tanggal 18 Juli 2003, tanah dan bangunan di lingkungan pabrik PT. Eastern Star akan dilakukan pengosongan oleh Pengadilan Negeri Tangerang. Pengosongan tersebut dilakukan atas permohonan Minton Marpaung selaku pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 115/1996-97 tanggal 23 September 1996 jo Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 118 Eks.RL/1996/PN.Jak.Sel tanggal 3-2-1996 jo putusan perkara No. 121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel dalam perkara antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya Agung Cs.

PT. Bank Negara Indonesia (persero) merasa terkejut dan sangat keberatan atas rencana eksekusi pengosongan terhadap tanah-tanah yang dibebani hipotik (sekarang Hak Tanggungan) peringkat pertama, di mana hingga saat ini masih sah dan dipegang oleh PT. Bank Negara Indonesia (persero), hak tanggungan tersebut belum pernah dilepaskan haknya, tidak pernah dibatalkan atau dihapuskan oleh ketentuan Undang-Undang.

Rasa terkejut yang dialami dikarenakan selama ini tidak mengetahui dan tidak pernah diberitahu oleh pihak-pihak yang terkait dengan pemberian hak tanggungan atas tanah-tanah tersebut tentang adanya lelang yang telah terlaksana. Pihak PT. Bank Negara Indonesia (persero) telah menyampaikan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam hal mohon perlindungan hukum selaku pemegang hak tanggungan, namun kenyataannya eksekusi pengosongan tetap dilaksanakan.

Dasar pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut adalah Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 118 Eks.RL/1996/PN.Jak.Sel tanggal 3 Februari 1996 yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Tangerang yaitu untuk melaksanakan bunyi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.121/PDT.G/1994/PN.Jak.Sel tanggal 3 Agustus 1995 dalam perkara antara PT. Lippo Merchants Finance melawan PT. Gunung Jaya AgungCs yang amarnya antara lain berbunyi : Menyatakan putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*).

Penelitian Dhana Charina Ardhanary menjelaskan adanya kendala yang dihadapi kreditor terkait dengan kondisi darurat, yaitu tertuang dalam Pasal 25 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, bahwa dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (*force majeure*) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem HT-el terganggu dan hasil Pelayanan HT-el tidak dapat diterbitkan, maka permohonan Pelayanan HT-el dinyatakan batal. Peraturan ini tentu dapat menyudutkan kreditor, karena sistem HT-el yang terganggu maka hasil layanan tidak dapat diterbitkan. Hal ini menimbulkan kerugian pada kreditor, akibat dari kejadian tersebut mengakibatkan posisi kreditor menjadi kreditor konkuren karena dengan batalnya proses hak tanggungan tidak akan melahirkan Hak Prefernce.⁸ Tujuan adanya HT-el di satu sisi membantu optimalisasi dan efisiensi pelayanan, namun masih terdapat aturan yang tentunya dapat merugikan bagi kreditor.

Selanjutnya, mengenai objek pelayanan Hak Tanggungan Elektronik, PM ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dalam Pasal 6 ayat (2) menyebutkan bahwa Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses dengan Pelayanan HT-el merupakan objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan pada PM ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tidak diatur mengenai objek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang belum didaftarkan dalam artian tidak ada layanan Hak Tanggungan elektronik untuk

⁸Dhana Charina Ardhanary, *Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik terhadap PPAT dan Kreditur di Kota Yogyakarta*, Officium Notarium, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 62

Hak Atas Tanah yang belum di daftarkan, hanya mengatur Hak Atas Tanah yang sudah di daftarkan, sehingga menyebabkan PM ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menjadi konflik dengan Pasal 10 (3) tentang obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang mana terhadap dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam dan menuangkannya dalam sebuah tulisan dengan judul **“Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Kedua dalam Hak Tanggungan Secara Elektronik”**.

B. Rumusan Masalah

Merujuk pada paparan latar belakang di atas, penulis dapat merumuskan permasalahan penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan kedudukan para kreditur dalam hak tanggungan ditinjau dari prinsip kepastian hukum?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur kedua pada hak tanggungan ditinjau dari kepastian hukum?

C. Tujuan Penulisan

Merujuk pada rumusan masalah penelitian, tentu ada tujuan yang ingin dicapai dalam penyusunan tulisan ilmiah ini. Berikut merupakan tujuan penelitian ini yaitu:

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan kedudukan para kreditur dalam hak tanggungan ditinjau dari prinsip kepastian hukum.
 - b. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur kedua pada hak tanggungan ditinjau dari kepastian hukum.
2. Tujuan Subjektif
 - a. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan secara khusus bagi penulis dalam pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik.
 - b. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik sehingga menjadi solusi dalam mengurangi masalah yang ditimbulkan akibat adanya peraturan tersebut.

D. Manfaat Penulisan

Adanya suatu penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat-manfaat, terutama bagi bidang ilmu yang diteliti. Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan kenotariatan pada

khususnya bidang ilmu hukum terkait pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi bagi akademisi khususnya dalam bidang kenotariatan tentang pelayanan Hak tanggungan secara elektronik. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran dan informasi yang tepat kepada kreditor mengenai bidang kenotariatan dalam hal pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik.

E. Kerangka Konseptual

Dalam rangka melaksanakan penelitian ini penulisan membahas konsep-konsep yang berhubungan dengan permasalahan yang akan ditimbulkan dalam penelitian ini:

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan

ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁹

2. Kreditur

Dalam hak tanggungan pihak yang penerima hak tanggungan ialah kreditor, dalam hal ini biasanya adalah bank. Pasal 1 angka 2 UU Perbankan Indonesia 1992 menetapkan pengertian bank sebagai berikut: “Bank adalah badan usaha uang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Dari pengertian tersebut jelaslah bahwa bank berfungsi sebagai finansial *intermediary* dengan usaha utama menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran. Dua fungsi itu tidak bisa dipisahkan. Sebagai badan usaha, bank akan selalu berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari usaha yang dijalankannya. Sebaliknya sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kestabilan nilai uang, mendorong kegiatan ekonomi, dan perluasan kesempatan kerja.¹⁰

3. Hak tanggungan

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah: “Hak tanggungan

⁹Setiono, *Supremasi Hukum*, UNS, Surakarta, 2004, hlm. 3.

¹⁰Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 59.

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

Berdasarkan rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.¹¹

4. Sistem elektronik

Sistem elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis,

¹¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 13.

menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Pada konteks hak tanggungan elektronik (HT-el), merupakan layanan elektronik yang diluncurkan untuk kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam kebutuhan investasi dengan mengajukan pinjaman pada institusi keuangan, khususnya perbankan. HT-el juga merupakan transformasi dari layanan pengajuan Hak Tanggungan dalam bentuk yang terintegrasi dengan sistem elektronik.¹²

F. Landasan Teoretis

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan teori-teori yang relevan dengan objek yang nantinya dijadikan sebagai alat analisis untuk menjawab rumusan permasalahan. Teori ditujukan untuk memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa yang dijelaskan dalam penelitian adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa apa yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis.¹³ Landasan teori yang digunakan menganalisis permasalahan hukum dalam penelitian ini antara lain:

1. Teori Keadilan

Menurut Gustav Radbruch gagasan hukum sebagai gagasan cultural, tidak bisa formal. Sebaliknya, ia terarah para *rechtsidee*, yakni

¹²Setiawan Nurdin, Efektivitas Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik yang Dilakukan oleh PPAT dan Kreditur (Bank). *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 4, No. 1, hlm. 70.

¹³H. R. Otje Salman S., Anton F. Susanto, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 45.

keadilan.¹⁴ Hukum memiliki tiga aspek, yakni keadilan, finalitas, dan kepastian. Aspek keadilan menunjuk pada kesamaan hak di depan hukum. Aspek finalitas, menunjuk pada tujuan keadilan yaitu memajukan kebaikan dalam hidup manusia. Aspek ini menentukan isi hukum. Sedangkan kepastian menunjuk pada jaminan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Dapat dikatakan, dua aspek yang disebut pertama merupakan kerangka ideal dari hukum, sedangkan aspek ketiga (kepastian) merupakan kerangka operasional hukum.¹⁵

Tuntutan akan keadilan dan kepastian, menurut Radbruch merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum, sedangkan finalitas mengandung unsur raltivitas karena tujuan keadilan (sebagai isi hukum) untuk menumbuhkan nilai kebaikan bagi manusia, lebih sebagai suatu nilai etis dalam hukum. Nilai kebaikan bagi manusia dimaksud, dapat dihubungkan dengan tiga subyek (yang hendak dimajukan kebaikannya), yakni individu, kolektivitas, dan kebudayaan. Subyek pertama yang hendak dimajukan kebaikannya adalah manusia individu. Hukum yang disusun untuk tujuan ini bersifat individualistis. Dalam sistem ini, individu dan martabatnya tidak saja diagungkan tetapi juga diberi perlindungan hukum.

¹⁴Bernadrd L. Tanya, dkk. *Teori Hukum-Strategi Tertib manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hlm. 171.

¹⁵*Ibid.*

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁶

Tujuan hukum menurut hukum konvensional adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtzekerheit*).¹⁷ Menurut Utrecht, bahwa “hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheit*) dalam pergaulan manusia dan hubungan-hubungannya dalam pergaulan kemasyarakatan. Hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain”.

Kepastian hukum dapat dicapai jika dalam kondisi atau situasi tertentu seperti:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten, dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
- c. Warga secara *principal* menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa;

¹⁶Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 21.

¹⁷Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 85.

- e. Keputusan peradilan secara kongkret dilaksanakan

G. Orisinalitas Penelitian

Menelaah dari sumber-sumber literatur, artikel dan publikasi yang ada yang berupa karya ilmiah atau dalam bentuk laporan penelitian atau tesis, sesungguhnya penelitian tentang Akibat Hukum Peraturan Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik pada PPAT dan Kreditor ini cukup banyak yang telah melakukan penelitiannya. Hanya saja penelitian dilakukan dengan cara yang berbeda-beda menurut rumusan permasalahan baik secara spesifik penerapan pasal perundang-undangnya maupun dalam subjektif yang membahas tentang pelaksanaan akibat hukumnya, antara lain:

Tabel 1. Penelitian Sebelumnya

No.	Penulis	Judul	Permasalahan	Hasil Penelitian
1	Zidna Aufima (2020)	Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik	1. Apa karakteristik jaminan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan di negara Republik Indonesia? 2. Apa peran PPAT selaku pengguna layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pasca terbitnya Peraturan Menteri	PPAT memiliki peran penting dalam layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik. Peran PPAT selaku pengguna layanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik pasca terbitnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 adalah mulai dari pembuatan perjanjian kredit, pengecekan sertifikat tanah secara elektronik sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai mengunggah Akta Pemberian Hak

No.	Penulis	Judul	Permasalahan	Hasil Penelitian
			ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020	Tanggungan beserta data pendukungnya kepada Kantor Pertanahan setempat melalui Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada https://mitra.atrbpn.go.id . Kemudian PPAT akan menyerahkan salinan minuta Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada debitor dan kreditor. Sementara Akta Pemberian Hak Tanggungan yang asli disimpan oleh PPAT.
2	Nailu Vina Amalia, Alifia Soraya Qurbani, dan Salvian Kumara (2020)	Analisis Ketentuan Hak Tanggungan Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan	1. Bagaimana ketentuan hak tanggungan konvensional pada undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria 2. Bagaimana Hak Tanggungan Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan hak Tanggungan 3. Problematika Hak	Hak tanggungan yang digunakan sebagai Lembaga Jaminan Hutang untuk melindungi kreditor terhadap cidera janji dalam hal pelunasan hutang mengalami pergeseran. semula Hak Tanggungan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan namun seiring perkembangan jaman Lembaga Jaminan Hak Tanggungan konvensional bergeser menjadi Hak Tanggungan elektronik sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara elektronik. Dalam praktik pelaksanaannya pun berbeda dengan Hak Tanggungan

No.	Penulis	Judul	Permasalahan	Hasil Penelitian
			Tanggung jawab Elektronik pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan	konvensional. Walaupun Hak Tanggungan Elektronik memberikan banyak kemudahan dalam pengurusannya, namun peraturan mengenai hak tanggungan elektronik masih perlu banyak penyempurnaan yaitu salah satunya tidak mengkoordinir mengenai pendaftaran kreditor perorangan yang mana masih menggunakan sistem manual.
3	Ni Ny. Mariadi dan I Komang Kawi Arta (2021)	Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	Bagaimana efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dan kendala serta upaya Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng.	Efektivitas Pengurusan Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng menyatakan bahwa sudah efektif. Substansi hukum (perundang-undangan) adalah Peraturan Menteri Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 5 tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik. Isi dari peraturan perundang-undangan ini sudah baik dan terbukti bahwa pihak pengguna dari HT-el tidak salah menafsirkan arti Peraturan Menteri tersebut. Struktur hukum (aparatur penegak hukum), Pengguna HT-el sudah diadakan suatu sosialisasi, cara menggunakan dari HT-el, baik pihak BPN, PPAT

No.	Penulis	Judul	Permasalahan	Hasil Penelitian
				dan Jasa Keuangan (Bank) yang menggunakan dari HT-el tersebut. Budaya hukum masih dapat dikatakan belum efektif terkait pengurusan HT-el, karena masih terdapat kendala-kendala yang terjadi dalam proses pengurusan HT-el seperti ada yang salah mengunggah data. Kendala yang dihadapi dalam pengurusan HT-el secara umumnya di sistem atau server yang mengatur terkait HT-el dan pada pihak pengguna HT-el.

Adapun berdasarkan tabel di atas dapat dipahami bahwa persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah tentang pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Perbedaan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian ini adalah tentang akibat hukum yang ditimbulkan selain pada PPAT juga pada Kreditor yang tidak dilakukan oleh penelitian sebelumnya. Penelitian ini berfokus pada akibat hukum dari hak tanggungan secara elektronik bagi PPAT dan juga kreditor, jika terjadi kesamaan dalam hal tersebut benar-benar di luar sepengetahuan penulis karena keterbatasan penulis dalam melakukan penelusuran sehingga penelitian ini diharapkan dapat melengkapi dan menyempurnakan penelitian sebelumnya.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian digunakan sebagai panduan atau cara teratur dalam melakukan penelitian agar mencapai tujuan yang diharapkan. Berikut merupakan metode penelitian ini:

1. Tipe Penelitian

Berdasarkan topik penelitian yang diangkat, penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif digunakan untuk mengkaji kaidah-kaidah dan norma-norma hukum dalam hukum positif. Menurut Bahder Johan Nasution penelitian yuridis normatif digunakan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.¹⁸

Penelitian hukum normatif pada penelitian ini dilakukan dengan menelaah bahan pustaka atau dalam bentuk data sekunder dengan mempelajari sumber dari bahan tertulis berupa buku, artikel, koran, dan majalah dengan membaca, menafsirkan, membandingkan serta menerjemahkan dari berbagai sumber yang berhubungan dengan pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Penelitian hukum normatif

¹⁸Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar maju, Bandung, 2008, hlm. 10.

tentang akibat hukum pelayanan hak tanggungan secara elektronik berupaya mencari asas-asas atau dasar falsafah dari Peraturan Perundang-undangan tersebut, atau penelitian yang berupa usaha penemuan hukum yang sesuai dengan suatu kasus tertentu.¹⁹

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian hukum digunakan beberapa pendekatan dengan tujuan agar memperoleh informasi dari berbagai aspek tentang isu pelayanan hak tanggungan secara elektronik. Berikut merupakan pendekatan yang digunakan pada penelitian hukum ini:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-undangan yaitu ”dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.²⁰ Menurut Bahder Nasution, “Pendekatan undang-undang atau *statuta approach* dan sebagian ilmuwan hukum menyebutnya dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum”.²¹ Pendekatan undang-undang dapat membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesusilaan antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya mengangkut permasalahan yang dihadapi yaitu pelayanan hak tanggungan secara elektronik.

¹⁹*Ibid.*

²⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2019, hlm. 93.

²¹Bahder Johan Nasution, *Op. Cit.*, hlm. 92.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual hukum dikemukakan oleh para ahli maupun doktrin hukum yang merupakan pedoman yang sudah diakui oleh para ahli Hukum. Menurut Bahder Johan Nasution pendekatan konseptual yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya. Konsep hukum ini berada pada tiga ranah atau tataran sesuai tingkatan ilmu hukum itu sendiri yaitu: tataran hukum dogmatik konsep hukumnya teknik yuridis, tataran teori hukum konsep hukumnya konsep umum, tataran filsafat hukum konsep hukumnya konsep dasar.²²

Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus di dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya

²² *Ibid.*

digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan pengadilan. Penulis menggunakan pendekatan ini untuk melihat penerapan mengenai hak tanggungan elektronik. Kasus tersebut telah diangkat dalam sengketa hak tanggungan antara Bank Danamon dan BNI, dimana bank danamon telah menguat

putusan Mahkamah Agung (MA) nomor 2119 K/Pdt/2018

3. Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.²³ Adapun bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang bersumber dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat Autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan –bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah hukum dalam pembuatan perundang-undangan dan yurisprudensi atau putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan tesis ini sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
- 2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 237.

- 6) Putusan Mahkamah Agung (MA) nomor 2019 K/Pdt/2018
- 7) Putusan sela MA Nomor 31/Pdt.Bth/2023/PN Jkt Sel

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap data hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan hukum sekunder Bahan hukum ini diperoleh dari studi kepustakaan, diantaranya dari buku-buku, jurnal, majalah, teks dan bahan hukum kepustakaan lainnya yang terkait dengan penelitian yang penulis lakukan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya. Bahan hukum tersier digunakan untuk melengkapi atau menunjang data penelitian ini.

4. Analisis Bahan Hukum

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa hukum yaitu pengkajian terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan menggunakan analisis bahan hukum yang dilakukan dengan beberapa cara antara lain yaitu:

- a. Menginventarisasi semua aturan-aturan dan norma-norma yang sudah diidentifikasi berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti, yaitu

berhubungan dengan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

- b. Menyistematiasi bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas untuk memaparkan isi dan struktur atau hubungan hierarkis antara aturan-aturan hukum. Dalam kegiatan sistematiasi ini, dilakukan analisis korelasi antara aturan-aturan hukum yang berhubungan agar dapat dipahami dengan baik.
- c. Menginterpretasi semua peraturan perundang-undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dengan menghimpun dan mengelola tatanan aturan yang ada, yang di dalamnya berlangsung interpretasi, pembentukan dan penjabaran pengertian-pengertian dalam hukum dari solusi masalah dapat dirancang dan ditawarkan.

I. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memberikan gambaran secara umum mengenai keseluruhan materi tesis ini, untuk memudahkan dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian adapun penelitian ini terdiri dari:

- | | |
|--------|---|
| BAB I | Bab Pendahuluan yang merupakan pengantar yang di dalamnya berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian yang kemudian diakhiri dengan sistematika penulisan. |
| BAB II | Tinjauan umum yang digunakan sebagai landasan dalam melakukan analisis, dalam bab ini mengkaji lebih dalam terkait hak tanggungan |

- BAB III Bab ini berisikan tentang penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah yang pertama tentang akibat hukum peraturan pelayanan hak tanggungan secara elektronik terhadap PPAT dan Kreditor
- BAB IV Bab ini berisikan tentang penelitian dan pembahasan dari rumusan masalah kedua tentang penerapan pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan terhadap Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.
- BAB V Bab ini merupakan bagian bab penutup dalam penelitian ini berisi tentang kesimpulan yang telah diuraikan dalam tesis ini dengan maksud untuk memperjelas uraian tesis, serta saran-saran penulis tentang hasil penelitian yang dilakukan.