

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh masyarakat yang memerlukan dana dalam Pasal 1 butir 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, bank juga berfungsi sebagai *financial intermediary* yang bertujuan untuk menunjang pembangunan nasional bukan pembangunan perorangan, meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak bukan kesejahteraan

perorangan atau kelompok dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, bukan pertumbuhan perekonomian perorangan atau kelompok Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya,¹ perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi keduanya.²

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum

¹ M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Tentang Permasalahan Hukum Buku Kedua*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 210

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 26

bagi semua pihak yang berkepentingan.³ Salah satu lembaga jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.⁴

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan "UUHT"), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan "UUPA"),berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

³ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006), hlm.1

⁴ *Ibid*, hlm. 3

Pengertian Hak Tanggungan diatas tidak terbatas difokuskan pada tanah saja, melainkan juga terhadap benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah. Hal itu berbeda dengan ketentuan dalam UUPA, yang menganut asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya⁵ Menurut Pasal 4 UUHT, yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak Tanggungan ini mempunyai sifat aksesoir atau perjanjian ikutan, maksudnya perjanjian jaminan utang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului oleh perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka secara otomatis perjanjian aksesoir menjadi hapus pula.

Notaris dalam hal ini yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai, hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 19.

dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.⁶

Dalam perjanjian kredit yang dibuat merujuk kepada UUHT harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Adapun beberapa perjanjian yang ditandatangani, antara lain: perjanjian kredit, pengakuan utang, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Akta Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai dengan wilayah kerja PPAT, berdasarkan unsur-unsur dan tata cara pembuatan APHT maka APHT merupakan akta otentik.

Sebagai akta otentik, selain memenuhi unsur-unsur akta otentik yang ditentukan oleh KUHPerdara dan Undang-Undang Jabatan Notaris, APHT mempunyai ciri-ciri dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun proses pembebanan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui

⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 20

dua tahap, pertama, Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan ini; kedua, Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan, Setelah APHT dibuat oleh para pihak yang berkepentingan, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat lengkap dengan dokumen pendukungnya. Badan Pertanahan Nasional Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga tata usaha negara yang kewenangannya hanya menjalankan tugas di bidang pemerintahan,⁷ namun belum lama ini Menteri ATR/Kepala BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak diundangkan yaitu sejak tanggal 21 Juni 2019 (Permen ATR/KBPN 9 Tahun 2019). Permen tersebut merupakan kesinambungan dengan Permen ATR/KBPN sebelumnya, yaitu Permen No. 3 Tahun 2019 tentang penggunaan sistem elektronik dan Permen No. 7 Tahun 2019 tentang perubahan bentuk sertifikat.

Terbitnya permen-permen tersebut merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan pelayanan dari kementerian tersebut dengan memanfaatkan perkembangan teknologi, walaupun Permen

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 161.

tersebut telah diterbitkan dan berlaku sejak diundangkan, namun pelaksanaan Permen No. 9 Tahun 2019 tentang HT-el masih tergantung kesiapan masing-masing kantor pertanahan dalam menerapkan sistem elektronik dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Terdapat poin-poin penting dalam HT-el yang terkait dengan tugas, fungsi dan kewenangan PPAT; adanya pemisahan antara perbuatan pendaftaran HT-el dengan perbuatan penyampaian akta APHT kepada Kantor Pertanahan. Jika selama ini perbuatan penyampaian akta sekaligus pendaftaran Hak Tanggungan ditugaskan kepada PPAT maka dalam Permen memisahkan hal itu menjadi penyampaian APHT kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT untuk menyampaikan akta yang dibuatnya sesuai batas waktu yang ditentukan, penyampaian akta tersebut dapat dilakukan secara elektronik (Pasal 10) dan permohonan pendaftaran HT-el menjadi kewajiban kreditor, sehingga apabila kreditor lalai tidak mendaftarkannya maka resiko dan akibat hukumnya menjadikan jaminan yang diberikan tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan. Ternyata disamping terdapat pengaturan dalam Permen 9/2019 yang cukup krusial, yaitu pendaftaran HT-el hanya dimungkinkan terhadap pemberi HT yang harus oleh debitor sendiri (Pasal 9 ayat (5)). Beberapa kalangan menganggap pengaturan Pasal 9 ayat (5) sebagai bentuk larangan terhadap pembuatan APHT dan pendaftaran HT yang bukan milik debitor sendiri.

Hal inilah yang melatarbelakangi daya tarik penulis untuk menulis sebuah tulisan ilmiah serta menelitinya dalam bentuk Tesis yang berjudul

“TANGGUNG JAWAB NOTARIS/ PPAT TERHADAP WARKAH HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 9 TAHUN 2019”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019?
2. Apakah Kendala Notaris/PPAT dalam penyimpanan warkah hak tanggungan elektronik?
3. Bagaimana Upaya Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan

Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa kendala Notaris/PPAT dalam penyimpanan warkah hak tanggungan elektronik.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum perjanjian khususnya mengenai tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria danTata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2019.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan sebagai referensi terhadap permasalahan warkah hak tanggungan eletronik dan menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, khususnya mengenai tanggungjawab

Notaris/PPAT terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2019.

b) Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi mengenai pelaksanaan hak tanggungan elektronik.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

a) **Kewenangan Notaris/PPAT**

Kewenangan Notaris dapat diketahui dari definisi Notaris sebagaimana tercantum pada Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,⁸ yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya

⁸ Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2007), hlm. 6

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dari definisi tersebut dapat diketahui bahwa Notaris ialah pejabat umum. Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki kewenangan yang spesifik, yaitu membuat akta otentik yang diatur dalam Undang-Undang.

Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1870 KUHPerdara, bahwa: “Suatu Akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Menjalankan tugas jabatannya, Notaris tidak hanya berwenang untuk membuat akta otentik dalam arti menyusun, membacakan dan menandatangani dan dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik dapat juga berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris yang berbunyi:⁹

⁹ *Ibid*, hlm. 8

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.¹⁰

Selain kewenangan tersebut, Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; atau
- f. membuat akta risalah lelang.¹¹

¹⁰Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 15 ayat (1).

¹¹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 15 ayat (2).

g. Selain kewenangan-kewenangan tersebut, Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.¹²

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 4 PP No.37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan sebagai berikut :

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya
- 2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah dan Satuan Rumah Susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta

Adapun tugas dari PPAT dapat disimpulkan dari kewenangan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

¹² *Ibid.*, Pasal 15 ayat (3).

atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu

2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a) Jual beli
- b) Tukar menukar
- c) Hibah
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbreng*)
- e) Pembagian hak bersama
- f) Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik
- g) Pemberian hak tanggungan
- h) Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

b) Warkah

Warkah merupakan kumpulan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan suatu sertipikat tanah.¹³ Didalam warkah tersebut biasanya berisi berbagai berkas baik yang harus dipersyaratkan asli atau berupa fotocopi (salinan) yang secara umum terdiri dari fotocopi identitas bukti perolehan (akta-akta PPAT, Keterangan Waris, Letter C, dll), berkas-berkas pendukung lainnya

¹³ Abdurrahman, Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hlm. 47

yang berasal dari formulir yang dipersyaratkan (permohonan, pernyataan-pernyataan, berita acara, dll) Lampiran-lampiran lain yang diperlukan (fotocopy SPPT-PBB, bukti setor pajak, IMB, dll).

Warkah pendaftaran tanah merupakan jenis dokumen yang memiliki umur tidak terbatas dalam artinya bisa disebut juga sebagai “arsip hidup” sepanjang tanah yang disertipikatkan itu masih ada maka warkah itu masih tetap berlaku. Hal ini dikarenakan jika suatu saat muncul permasalahan yang ada kaitannya dengan bidang tanah yang sudah disertipikatkan tersebut maka warkah memegang peranan penting dalam menentukan siapa yang benar dari pihak yang bermasalah tersebut. Karena dari warkah yang ada akan diketahui apakah dalam proses pengajuan sertipikat tersebut prosesnya sudah sesuai dengan aturan yang ada atau tidak, dilihat dari prosedur maupun kebenaran dari data-data yang diberikan. Melihat sangat pentingnya fungsi dari warkah ini maka, sudah seharusnya dalam penyimpanan maupun pengelolaannya mendapatkan perhatian yang lebih serius dibandingkan yang telah ada selama ini.

Warkah sebagai dokumen yang termasuk dalam *paper based* atau berupa kertas jelas sangat mudah rusak jika tidak ditangani dengan baik dan benar, kerusakan itu bisa dikarenakan rayap, terkena air, robek, terbakar dan banyak sebab-sebab lainnya.¹⁴ Meski penanganan warkah memerlukan perhatian yang khusus namun pada

¹⁴ *Ibid*, hlm. 48

kenyataannya hampir di seluruh kantor wilayah maupun kantor pertanahan, pengelolaan warkah masih ditangani dengan seadanya, baik dalam hal sumber daya manusia, proses penanganannya maupun meliputi sarana gedung atau bangunan yang dibutuhkan untuk penyimpanan warkah tersebut.

c) Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: 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 terhadap kreditor-kreditor lain. Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.¹⁵

Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan Debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 21

hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur, sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.¹⁶

Jaminan khusus terdiri dari jaminan yang bersifat perseorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat yang melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perseorangan bersifat tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya terbatas pada harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan yang bersangkutan.¹⁷

Menurut sifatnya perjanjian dibagi dua yaitu pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang dilakukan oleh Debitur dengan lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non bank yang diperuntukkan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian aksesoir adalah perjanjian tambahan yang dibuat disamping perjanjian pokok yang bertujuan untuk memberikan kekuatan tambahan bagi perjanjian pokoknya. Perjanjian aksesoir bersifat melekat dengan perjanjian pokoknya sehingga

¹⁶ *Ibid*, hlm. 27

¹⁷ Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 7.

apabila perjanjian pokoknya telah usai maka secara otomatis perjanjian aksesori juga telah berakhir, begitu juga apabila perjanjian pokoknya berpindah maka perjanjian aksesornya ikut pula berpindah. Contoh dari perjanjian aksesori adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, hak tanggungan, fidusia.¹⁸

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (“Permen Agraria 9/2019”), dikenal istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”). Sistem HT-el, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Permen Agraria 9/2019, adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pelaksanaan Sistem HT-el ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el salah satunya adalah pendaftaran hak tanggungan sebagaimana yang Anda tanyakan. Selain itu, sistem ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor

¹⁸ *Ibid*, hlm. 23

dan penghapusan Hak Tanggungan.¹⁹

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teoretik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah *triadism law theory* yang meliputi pemahaman atas nilai keadilan (aspek filosofis), nilai kepastian (aspek yuridis), dan nilai kemanfaatan (aspek sosiologis),²⁰ sekaligus penulis menggunakan teori kebijakan. Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun diatas fondasi hukum.²¹

Untuk mengkaji hal tersebut perlu diketengahkan perbandingan konsep *triadism law theory* dari Gustav Radbruch gagasan hukum didefinisikan melalui tiga nilai dasar hukum yaitu keadilan (*filosofis*), nilai kemanfaatan

¹⁹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 13

²⁰ Fx Adji Samekto, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, (Semarang: Indepth Publishing, 2013), hlm. 48

²¹ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, (Bandung: Angkasa, 1980), hlm.85.

hukum (*sosiologis*), dan nilai kepastian hukum (*dokmatic*)²² dan teori kebijakan.

a. *Triadism Law Theory*

Menurut Radbruch dari tiga nilai dasar hukum jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai keadilan lebih utama daripada nilai kemanfaatan dan nilai kepastian hukum dan menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum.²³

1) Nilai Keadilan (*Filosofis*)²⁴

Nilai dasar yang pertama adalah keadilan hukum, sebagaimana dikemukakan Muchsin bahwa keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan hukum. Makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan, keadilan terkait dengan pendistribusian yang merata antara hak dan kewajiban.

²² Widhi Handoko, <http://widhihandoko.Com/content/uploads/2016/04/MENGHADAPIDINAMIKA.pdf>, diakses pada tanggal 29 Januari 2020

²³ *Ibid*

²⁴ Widhi Handoko, <http://lapatuju.blogspot.com/2013/03/keadilan-kemanfaatan-dankepastian.html> diakses pada tanggal 29 Januari 2020

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

2) Nilai Kemanfaatan (*Sosiologis*)²⁵

Nilai dasar yang kedua adalah kemanfaatan hukum. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.

Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan,

²⁵ *Ibid*

atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.

3) Nilai Kepastian Hukum (*dokmatic*)

Nilai dasar yang ketiga yakni kepastian hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi-tafsir*) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Pemikiran mainstream beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

b. Roscoe Pound Tentang Law As A Tool Of Social Engineering

Law as a tool of sosial engineering merupakan teori yang dikemukakan oleh Roscoe Pound, yang berarti hukum sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat, dalam istilah ini hukum diharapkan dapat berperan merubah nilai-nilai sosial dalam masyarakat. Situasi dan kondisi di Indonesia, konsepsi “*law as a tool of social engineering*” yang

merupakan inti pemikiran dari aliran pragmatic legal realism itu, oleh Mochtar Kusumaatmadja kemudian dikembangkan di Indonesia. Menurut pendapat Mochtar Kusumaatmadja²⁶, konsepsi hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat Indonesia lebih luas jangkauan dan ruang lingkungnya daripada di Amerika Serikat tempat kelahirannya, alasannya oleh karena lebih menonjolnya perundang-undangan dalam proses pembaharuan hukum di Indonesia (walau yurisprudensi memegang peranan pula) dan ditolaknya aplikasi mekanisme daripada konsepsi tersebut yang digambarkan akan mengakibatkan hasil yang sama daripada penerapan faham legisme yang banyak ditentang di Indonesia.

Sifat mekanisme itu nampak dengan digunakannya istilah “tool” oleh Roscoe Pound. Itulah sebabnya mengapa Mochtar Kusumaatmadja cenderung menggunakan istilah “sarana” daripada alat. Disamping disesuaikan dengan situasi dan kondisi di Indonesia konsepsi tersebut dikaitkan pula dengan filsafat budaya dari Northrop²⁷ dan policy-oriented dari Laswell dan Mc Dougal. Hukum yang digunakan sebagai sarana pembaharuan itu dapat berupa undang-undang atau yurisprudensi atau kombinasi keduanya, seperti telah dikemukakan dimuka, di Indonesia yang paling menonjol adalah perundang-undangan, yurisprudensi juga

²⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta, Jakarta, 2003), hlm.9

²⁷ Ibid

berperan namun tidak seberapa. Pelaksanaan perundang-undangan yang bertujuan untuk pembaharuan itu dapat berjalan sebagaimana mestinya, hendaknya perundang-undangan yang dibentuk itu sesuai dengan apa yang menjadi inti pemikiran aliran sociological Jurisprudence yaitu hukum yang baik hendaknya sesuai dengan hukum yang hidup didalam masyarakat.²⁸ Akibat dari ketentuan tersebut akan tidak dapat dilaksanakan dan akan mendapat tantangan-tantangan. Beberapa contoh perundang-undangan yang berfungsi sebagai sarana pembaharuan dalam arti merubah sikap mental masyarakat tradisional kearah modern, misalnya larangan penggunaan koteka di Irian Jaya, keharusan pembuatan sertifikat tanah dan sebagainya.²⁹

Law as a tool of social engineering dapat pula diartikan sebagai sarana yang ditujukan untuk mengubah perilaku warga masyarakat, sesuai dengan tujuan-tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya³⁰. Salah satu masalah yang dihadapi di dalam bidang ini adalah apabila terjadi apa yang dinamakan oleh Gunnar Myrdal sebagai softdevelopment yaitu dimana hukum-hukum tertentu yang dibentuk dan diterapkan ternyata tidak efektif.³¹

²⁸ Lili Rasjidi, Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum, Mandar Maju*, (Bandung, Thafa Merdeka, 2002), hlm.74

²⁹ *Ibid*, hlm. 74

³⁰ Soekanto Soerjono, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2009), hlm. 135

³¹ *Ibid*, hlm. 135

Hukum di dalam masyarakat modern saat ini mempunyai ciri menonjol yaitu penggunaannya telah dilakukan secara sadar oleh masyarakatnya. Di sini hukum tidak hanya dipakai untuk mengukuhkan pola-pola kebiasaan dan tingkah laku yang terdapat dalam masyarakat, melainkan juga untuk mengarahkannya kepada tujuan-tujuan yang dikendaki, menghapuskan kebiasaan yang dipandang tidak sesuai lagi, menciptakan pola-pola kelakuan baru dan sebagainya. Inilah yang disebut sebagai pandangan modern tentang hukum itu yang menjurus kepada penggunaan hukum sebagai instrument³² yaitu law as a tool social engineering.

Penggunaan secara sadar tadi yaitu³³ penggunaan hukum sebagai sarana mengubah masyarakat atau sarana pembaharuan masyarakat itu dapat pula disebut sebagai *social engineering by the law*. Langkah yang diambil dalam social engineering itu bersifat sistematis, dimulai dari identifikasi problem sampai kepada jalan pemecahannya, yaitu :

1. Mengenal problem yang dihadapi sebaik-baiknya. Termasuk di dalamnya mengenali dengan seksama masyarakat yang hendak menjadi sasaran dari penggarapannya tersebut.
2. Memahami nilai-nilai yang ada dalam masyarakat, hal ini penting dalam hal *social engineering* itu hendak diterapkan pada masyarakat

³² Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006), hlm.206

³³ Ibid

dengan sektor-sektor kehidupan majemuk, seperti tradisional, modern dan perencanaan. Pada tahap ini ditentukan nilai-nilai dari sektor mana yang dipilih.

3. Membuat hipotesa-hipotesa dan memilih mana yang paling layak untuk bisa dilaksanakan.
4. Mengikuti jalannya penerapan hukum dan mengukur efek-efeknya.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.³⁴

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau yang digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroiti permasalahan aspek-aspek hukum yang berlaku.³⁵ Pendekatan empiris adalah suatu cara pendekatan yang mengkaji atau menelusuri prilaku dan sikap masyarakat terhadap hukum yang

³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1985), hlm.6

³⁵ *Ibid*, hlm. 8

berlaku. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2019.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis adalah penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari objek masalahnya.³⁶ Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis akan menggambarkan dan menganalisis permasalahan-permasalahan terkait tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap warkah hak tanggungan elektronik dan kemudian melakukan pembahasan berdasarkan ketentuan dan teori untuk memperoleh jawaban atas permasalahan tersebut.

3. Sumber dan jenis data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.³⁷ Oleh karena itu, Sumber data penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer dan data sekunder.

³⁶ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 10

³⁷ *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 6.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang obyek yang diteliti.³⁸ Data primer dalam penelitian dapat dilakukan dengan metode wawancara dan observasi. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara. Wawancara dilakukan dengan narasumber yaitu:

- 1) Badan Pertanahan Kota Semarang
- 2) Notaris/PPAT Kota Semarang

Wawancara yang dilakukan secara bebas terpimpin dengan melakukan Tanya jawab dengan narasumber yang telah ditentukan. Penulis memilih teknik wawancara ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa teknik ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain :

- a. Dengan memperoleh informasi langsung dari obyeknya diharapkan akan memperoleh suatu tingkat ketelitian yang relatif tinggi.
- b. Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan akan tetapi dari perkembangan tanya jawab.
- c. Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.
- d.

³⁸*Ibid*, hlm. 19

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.³⁹ Data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴⁰ Pada penelitian ini data sekunder terdiri atas berbagai bahan hukum baik primer, sekunder dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan bahan hukum primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan akibat hukum asas pemisahan horizontal dalam peralihan hak atas tanah yang antara lain adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 3) Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

³⁹ JokoSubagyo P, *Metode penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Kelima (Jakarta: RinekaCipta, 2006), hlm. 88

⁴⁰*Ibid*, hlm. 52

- 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 2019.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang berhubungan dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang meliputi buku-buku atau literatur.⁴¹ Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku atau literatur mengenai notaris, hasil penelitian dari para sarjana hukum, majalah hukum/jurnal hukum, surat kabar dan data statistik yang berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴² Bahan hukum tersier meliputi bibliografi, ensiklopedia hukum, kamus ilmu hukum, indeks kumulatif dan lain-lain.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 15

⁴² Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* hlm. 52

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Disini penulis akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁴³

Wawancara dalam penelitian dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi wawancara yang berlangsung.

b. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

⁴³ Cholid dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2007), hlm. 83

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara Induktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁴⁴

Dalam penarikan simpulan, penulis menggunakan metode Induktif. Penalaran induktif adalah suatu proses berpikir yang berupa penarikan simpulan yang umum atau dasar pengetahuan tentang hal-hal yang khusus.⁴⁵ Data yang terkumpul dalam menyelesaikan rumusan masalah mengenai tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap warkah hak tanggungan elektronik. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas, selanjutnya, semua data tersebut dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian ditarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Analisa data ini adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang permasalahan-permasalahan yang ada khususnya terkait tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap warkah hak tanggungan

⁴⁴*Ibid.* hlm. 10

⁴⁵Jujun, S.Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, (Jakarta: Pusataka Sinar Harapan, 2007), hlm. 15

elektronik. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

H. Sistematika Penelitian

Agar penulisan ini lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistematika penulisan yang disusun antara lain sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Untuk itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tentang tinjauan umum tentang Notaris, tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan umum tentang warkah, tinjauan umum tentang hak tanggungan elektronik.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti khususnya membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah terkait tanggungjawab Notaris/PPAT

terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019, kendala Notaris/PPAT dalam penyimpanan warkah hak tanggungan elektronik dan upaya Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan terhadap warkah hak tanggungan elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.

