

**EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
ELEKTRONIK DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh  
Gelar Magister (S2) Kenotariatan**

**Oleh:**

**Fajar Eko Purwanto, SH**  
**NIM. 21302100030**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
ELEKTRONIK DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**

**Oleh:**

**FAJAR EKO PURWANTO, SH**

NIM. : 21302100030

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



**EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
ELEKTRONIK DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**

**Oleh:**

**FAJAR EKO PURWANTO, SH**

NIM. : 21302100030

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,



**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**

**NIDN : 0611066805**

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



**Jawade Hafidz, S.H., M.H**

**NIDN : 06-2004-6701**

**EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
ELEKTRONIK DI KABUPATEN KLATEN**

**TESIS**

**Oleh:**

**FAJAR EKO PURWANTO, SH**

NIM. : 21302100030

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN : 0607077601

Anggota :

**Dr. Arpangi, S.H, M.H.**

NIDN : 0611066805

Anggota :

**Dr. Lathifah Hanim, S.H.,M.Hum.,M.Kn.**

NIDN : 0621027401

Mengetahui  
Ketua Magister Kenotariatan



**Dr. Wisnu Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : FAJAR EKO PURWANTO

NIM : 2130200030

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KABUPATEN KLATEN**” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2023

Yang Menyatakan



Fajar Eko Purwanto

2130200030

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama	Fajar Eko Purwanto
NIM	2130200030
Program Studi	Magister Kenotariatan
Fakultas	Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul : EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KABUPATEN KLATEN, menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2023

Yang menyatakan,



Fajar Eko Purwanto

2130200030



## OTTO DAN PERSEMBAHAN

### Persembahan :

1. Tesis ini ku persembahkan untuk keluarga tercinta yaitu istri dan anak-anakku tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Kedua orang tua dan adik saya “Enggar Dwi Handayani” yang telah memberikan semangat, dukungan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini.
3. Sahabat dan teman tersayang (Christin, Endar Dani dan Mimin), tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terima^h untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul ” EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KABUPATEN KLATEN, Adapun tujuan penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan guna mencapai gelar Program Studi Magister Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Keberhasilan penyusunan Tesis ini tidak dapat terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini dengan segala ketulusan dan kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada Yang Terhormat:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Arpangi, SH., MH, Dosen Pembimbing I yang dengan ketulusan dan kesabaran hati telah meluangkan waktu serta memberikan bimbingan dan persetujuan Tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ria Rustiani
8. Rekan-rekan yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu yang banyak membantu penulis sehingga tersusunnya Tesis ini.

Akhirnya, dengan segala kerendahan dan kebesaran hati, penulis mengharapkan saran-saran dan kritik yang bersifat positif serta konstruksif guna perbaikan dan penyempurnaan Tesis ini.

Semoga Tesis ini dapat berguna dalam pengembangan Ilmu Pengetahuan Hukum pada umumnya.

Semarang, Mei 2023

Penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN SAMPUI .....	ii
PERSETUJUAN .....	iii
PENGESAHAN .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Kegunaan/Manfaat Penelitian .....	10
E. Kerangka Konseptual .....	12
F. Kerangka Teori.....	16
G. Metode Penelitian.....	18
H. Sistematikan Penulisan.....	24
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum tentang Teori Berlakunya Hukum.....	25
B. Tinjauan Umum tentang Kepastian Hukum.....	32
C. Tinjauan Umum tentang Efektifitas Hukum .....	43
D. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik .....	54
E. Tinjauan Pendaftaran Hak tanggungan Elektronik tentang Perspektif Islam .....	67
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Pelaksanaan pendaftaran Hak tanggungan elektronik.....	74

B. Kendala yang mempengaruhi pelaksanaan .....	91
--	----

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	97
B. Saran.....	98

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## Abstrak

Kebutuhan akan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dengan adanya berbagai macam kelemahan perihal pengelolaan pendaftaran Hak Tanggungan berbasis digital, pada perkembangannya akan melahirkan ketidakefektifan di masyarakat.

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis: 1) Efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini. 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini belum sepenuhnya efektif, dikarenakan masih terdapat beberapa hambatan atau kendala. Pendaftaran hak tanggungan elektronik belum semua dilakukan sesuai dengan prosedur yang tertera pada Juknis HT-el. Namun agar hukum dapat berlaku secara efektif tentunya kendala-kendala baik yang terjadi secara internal maupun eksternal terkait dengan implementasi dari pendaftaran hak tanggungan menggunakan sarana elektronik maka perlu dicarikan solusi untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi tersebut. Setelah melalui berbagai kendala dalam melaksanakan pendaftaran secara elektronik, akan tetapi secara umum sejak berlakunya pendaftaran secara elektronik lebih efektif dan efisien ditengah pandemi covid-19. Hambatan terus diupayakan untuk diatasi agar semua berjalan lancar. 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini terdiri dari faktor yuridis dan non yuridis. Faktor yuridis misalnya pengecekan dokumen yang memakan waktu lama, dan aplikasi HT elektronik yang masih sering eror, sedangkan faktor non yuridis misalnya banyak PPAT yang belum terverifikasi sehingga belum bisa mengakses aplikasi HT-el, SDM perbankan yang masih lambat, dan PPAT yang belum antusias dalam pelayanan HT-el karena dianggap lebih sulit.

*Kata Kunci Hak Tanggungan, Elektronik*

## Abstract

*The need for electronic registration of Mortgage Rights with the various weaknesses regarding the management of digital-based Mortgage registration, in its development will give birth to ineffectiveness in the community. The objectives of this study are to identify and analyze: 1) The effectiveness of the current electronic mortgage registration implementation. 2) Factors that affect the effectiveness of the current implementation of electronic mortgage registration. The approach method used in discussing this research problem is a normative juridical approach. The specification of the research used is descriptive analytical research. This type of data uses secondary data. The data analysis method used in this research is qualitative data analysis. The results of the study concluded: 1) The effectiveness of the implementation of electronic mortgage registration is currently not fully effective, because there are still some obstacles or obstacles. Not all registrations of electronic mortgage rights have been carried out in accordance with the procedures stated in the Technical Guidelines for HT-el. However, in order for the law to apply effectively, of course, both internal and external obstacles related to the implementation of mortgage registration using electronic means, it is necessary to find a solution to overcome these obstacles. After going through various obstacles in carrying out electronic registration, but in general since the entry into force of electronic registration it is more effective and efficient in the midst of the covid-19 pandemic. Obstacles continue to be attempted to be overcome so that everything runs smoothly. 2) The factors that affect the effectiveness of the implementation of electronic mortgage registration currently consist of juridical and non-juridical factors. Juridical factors such as checking documents which take a long time, and electronic HT applications that still often have errors, while non-juridical factors such as many PPATs that have not been verified so that they cannot access HT-el applications, banking human resources are still slow, and PPATs who are not enthusiastic about HT-el service because it is considered more difficult.*

**Keywords: Effectiveness, Mortgage, Electronic**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Ketentuan ini dikeluarkan karena pertimbangan peningkatan pelayanan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan public, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, hlm. 1.

Pada dasarnya Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang yang kedudukan krediturnya diutamakan daripada kreditur lain. Kreditor Hak Tanggungan merupakan kreditor preference yaitu kreditor yang didahulukan dalam mendapatkan pelunasan utang dan berhak mengeksekusi secara langsung dengan lembaga parate eksekusi.<sup>2</sup>

Ketentuan tentang Hak Tanggungan sebelumnya telah diatur dalam UUHT nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah.<sup>3</sup> Pelaksanaan HT elektronik-elektronik dalam perkembangannya memiliki berbagai persoalan antara lain:<sup>4</sup>

1. Belum diaturnya tanda tangan elektronik;
2. Adanya persoalan waktu perubahan terkait kesalahan data pendaftaran HT elektronik-elektronik yang lama;
3. Adanya Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelaksana Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan

---

<sup>2</sup>Zidna Aufima, Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Journal of Judicial Review*, *Journal of Judicial Review*, 22, December 2020, hlm. 260.

<sup>3</sup>Nadia Imanda, Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Jurnal Notaire*, Vol. 3, No. 1, Februari 2020, hlm. 151.

<sup>4</sup>Pandam Nurwulan, Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28 Issue 1, Januari 2021, hlm. 187.

komponen Penyelenggara Sistem HT-el yang berwenang memeriksa dan mengesahkan hasil Pelayanan HT-el dan tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan. (4) Pengguna Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan orang yang memanfaatkan Sistem HT-el yang disediakan oleh Penyelenggara;

4. Penyelesaian sengketa HT masih bersifat tradisional, misalnya saja pembuktian di pengadilan perdata yang masih belum berbasis kemajuan teknologi informasi dan komunikasi seutuhnya;

Berdasarkan hal-hal diatas menunjukkan adanya ketidakefektifan pelaksanaan pendaftaran HT elektronik-elektronik dalam memberikan jaminan hukum bagi terhadap pihak-pihak terkait. Keadaan ini dikarenakan beberapa kendala dalam pelaksanaam pendaftaran Hak Tanggungan atau HT elektronik telah dijelaskan dan akan mempengaruhi kepastian dan keadilan hukum.

Kemajuan teknologi telah memasuki seluruh sendi kehidupan masyarakat tidak terkecuali dalam hal perekonomian negara, hal ini mengharuskan pihak perbankan yang merupakan lembaga *agent of trust* sekaligus sebagai *agent of development* untuk juga meningkatkan

kualitas sarana dan pra-sarana kerja yang saat ini telah banyak berbasis digital.<sup>5</sup>

Hal ini dikarenakan perbankan yang merupakan Lembaga penyedia kredit bagi pemenuhan kehidupan ekonomi baik dalam skala negara maupun skala individu masyarakat harus mampu mengikuti dinamika kehidupan masyarakat yang saat ini sebagian besar ditunjang oleh kemajuan teknologi komunikasi dan informasi, dengan kata lain perbankan memiliki kedudukan penting karena merupakan satu-satunya lembaga yang mampu mewujudkan sirkulasi keuangan nasional yang stabil dan sehat, guna menjaga kesehatan dari lembaga usaha perkreditan, khususnya bank, maka sudah semestinya usaha perkreditan ini diiringi pula dengan jaminan, hal ini bertujuan agar memberi keamanan dalam pemberian kredit dan kepastian pelunasan kredit tersebut. Pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait di dalamnya seharusnya mendapatkan perlindungan melalui lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam usaha perkreditan.<sup>6</sup>

Dalam praktiknya terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit di bank adalah tanah berdasarkan data Hak tanggungan yang terbit 2019 sampai dengan 10 Oktober 2019

---

<sup>5</sup>*Ibid*, hlm. 152.

<sup>6</sup>*Loc, cit.*

berjumlah 1.390 di Kota Yogyakarta.<sup>7</sup> Kemudian hingga saat ini jumlah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik berjumlah 142.477 yang diterbitkan oleh 454 Kantor Pertanahan di 33 Provinsi dengan jumlah mitra kreditor 1.150 berupa Badan Hukum Bank.<sup>8</sup>

Kedudukan perbankan kemudian jelas menjadi semakin penting khususnya dalam hal pelaksanaan pengkreditan dengan jaminan Hak Tanggungan. Pentingnya keberadaan bank dalam pelaksanaan pengkreditan HT adalah untuk memastikan kepastian dan perlindungan hukum para pihak yang ada. Sehingga kerugian dari adanya pelaksanaan pengkreditan Hak Tanggungan mampu dihindari.<sup>9</sup> Keadaan tersebut dalam kenyataannya belum mampu terwujud dikarenakan persoalan-persoalan sebagaimana telah dijelaskan di atas. Salah satu persoalan utama dalam pendaftaran HT elektronik sebenarnya berada di level Sumber Daya Petugas BPN di sector pendaftaran HT elektronik yang belum memiliki kualifikasi kemampuan digitalisasi yang baik.

Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menerbitkan sertipikat HT tanpa melalui proses pemeriksaan oleh petugas. Kejadian tersebut merupakan akibat dari human error karena kurang cermatnya petugas dalam pelayanan.

---

<sup>7</sup><http://statistik.atrbpn.go.id> di akses pada 10 April 2021.

<sup>8</sup>*Loc, cit.*

<sup>9</sup> Hasannudin Rahman, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 9.

Ada pula berkas yang ditutup karena terdapat unggahan dokumen yang sulit terbaca namun pengguna layanan lamban dalam merespons untuk melakukan perbaikan. Hal tersebut tentu menjadi hambatan untuk mewujudkan keberhasilan pelaksanaan pelayanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Kesiapan dan dukungan dari berbagai pihak juga sangat dibutuhkan untuk mendukung keberhasilan pelaksanaan pelayanan HTel sehingga dapat memperbaiki citra layanan Kementerian ATR/BPN dan menciptakan kepuasan penerima layanan.<sup>10</sup>

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum akta hak tanggungan yang dibuat dengan HT elektronik di Kabupaten Klaten?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam persoalan efektivitas pelaksanaan pendaftaran HT elektronik di Kabupaten Klaten?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Kedudukan hukum akta hak tanggungan yang dibuat melalui elektronik di Kabupaten Klaten;

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Ria Rustiani, S.H., M.Kn selaku salah satu Notaris/PPAT di Kabupaten Klaten, wawancara dilakukan pada 19 Desember 2022.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi dalam persoalan efektivitas pelaksanaan pendaftaran HT elektronik di Kabupaten Klaten.

#### D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Tesis ini diharapkan mampu memberikan pembaharuan pemikiran terkait persoalan pendaftaran HT elektronik yang selama ini mengalami berbagai hambatan.

2. Secara Praktis

Tesis ini diharapkan mampu memberikan gagasan guna pembaharuan hukum Hak Tanggungan elektronik guna menunjang lancarnya pelaksanaan pendaftaran HT elektronik khususnya di Kabupaten Klaten.

#### E. Kerangka Konseptual

1. Efektivitas

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan

penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan.

Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau.<sup>11</sup> Jika dilihat dari sudut hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu polisi. Kata efektifitas sendiri berasal dari kata efektif, yang berarti terjadi efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan. Setiap pekerjaan yang efisien berarti efektif karena dilihat dari segi hasil tujuan yang hendak dicapai atau dikehendaki dari perbuatan itu.

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

---

<sup>11</sup>*Ibid.*,

*engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektivikasi hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif.

## 2. Pelaksanaan

Menurut Westra pelaksanaan adalah sebagai usaha-usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang akan melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya.<sup>12</sup>

Siagian S.P mengemukakan bahwa Pengertian Pelaksanaan merupakan keseluruhan proses pemberian motivasi bekerja kepada para bawahan sedemikian rupa, sehingga pada akhirnya mereka mau bekerja secara ikhlas agar tercapai tujuan organisasi dengan efisien dan ekonomis.<sup>13</sup>

## 3. Pendaftaran

---

<sup>12</sup>*Loc, cit.*

<sup>13</sup>*Loc, cit.*

Pendaftaran adalah pencatatan hal atau identitas seperti nama, alamat dan sebagainya dalam suatu lembaga pendidikan, pendaftaran merupakan suatu hal yang sangat penting. Pengertian pendaftaran disini pada dasarnya hanya untuk memperlancar dan mempermudah dalam pendaftaran sehingga terorganisir, teratur dengan capat atau tepat.<sup>14</sup>

#### 4. Hak Tanggungan Elektronik

Pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik dikenal juga dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Pelayanan HT-el sebagaimana dimaksud pada Permen ATR/BPN 9/2019 merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Pelayanan hak tanggungan secara elektronik sendiri bertujuan untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup><http://id.shvoong.com/social-sciences/sociology/2205936-pengertian-pelaksanaan-actuating/>, diakses pada 12 Juni 2022.

<sup>15</sup>Gunawan Widjaja-Kartini Mulyadi, *Hak Tanggunga*, Jakarta, Kencana, 2008, Hlm. 213.

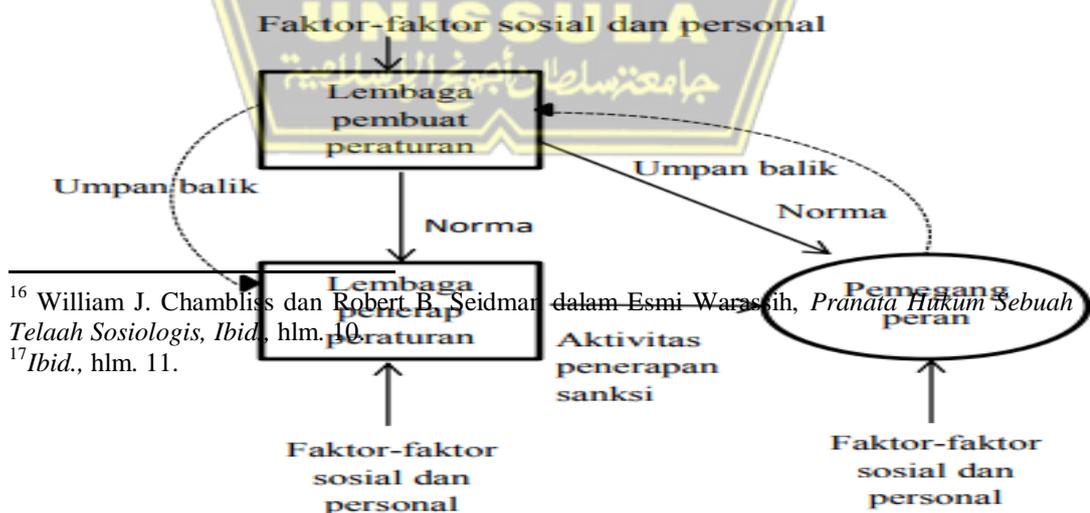
## F. Kerangka Teoritik

### 1. Teori Bekerjanya Hukum Chambliss Dan Seidman

Teori ini menyatakan bahwa tindakan apa pun yang akan diambil oleh pemegang peran, lembaga-lembaga pelaksana maupun pembuat undang-undang selalu berada dalam lingkup kompleksitas kekuatan-kekuatan sosial, budaya, ekonomi dan politik dan lain sebagainya. Seluruh kekuatan-kekuatan sosial selalu ikut bekerja dalam setiap upaya untuk memfungsikan peraturan-peraturan yang berlaku, menerapkan sanksi-sanksinya, dan dalam seluruh aktivitas lembaga-lembaga pelaksanaannya. Akhirnya peran yang dijalankan oleh lembaga dan pranata hukum itu merupakan hasil dari bekerjanya berbagai macam faktor.<sup>16</sup>

Adanya pengaruh kekuatan-kekuatan sosial dalam bekerjanya hukum ini, secara jelas Seidman menggambarkannya berikut ini:<sup>17</sup>

Bagan Bekerjanya kekuatan-kekuatan personal dan sosial



## 2. Teori Kepastian Hukum Menurut Utrecht

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>18</sup>

### G. Metode Penelitian

#### 1. Metode Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis sosiologis. Dalam penelitian hukum yuridis sosiologis ini hukum dikonsepsikan sebagai manifestasi makna-makna simbolik para pelaku sosial sebagaimana tampak dalam interaksi antar mereka. Bahwa realitas kehidupan yang sesungguhnya tidaklah eksis dalam alam empiris yang juga alam amatan, tidak menampak dalam wujud perilaku yang terpola dan terstruktur secara objektif (apalagi normatif) dan oleh karenanya

---

<sup>18</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

bisa diukur untuk menghasilkan data-data yang kuantitatif. Realitas kehidupan itu sesungguhnya hanya eksis dalam alam makna yang menampak dalam bentuk simbol-simbol yang hanya bisa dimengerti sesudah ditafsir. Realitas yang demikian itu tidaklah dapat dengan mudah “ditangkap” lewat pengamatan dan pengukuran dari luar. Realitas-realitas tersebut hanya mungkin “ditangkap” melalui pengalaman dan penghayatan-penghayatan internal yang membuahkan gambaran pemahaman yang lengkap.<sup>19</sup>

## 2. Jenis Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum kualitatif ini adalah metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu pendekatan dengan mencari informasi melalui wawancara secara langsung dengan informan secara empiris terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang terdapat pada studi kepustakaan melalui langkah teoritik.<sup>20</sup>

## 3. Jenis Dan Sumber Data

### a. Data Primer

---

<sup>19</sup>Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, HUMA, Jakarta, 2002, hlm.198.

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 7

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan. Data primer ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara mendalam yakni suatu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada pihak informan. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dalam hal efektivitas pendaftaran HT elektronik di Kabupaten Klaten maka setidaknya terdapat beberapa instansi pemerintahan yang akan dijadikan informan antara lain :Petugas Bagian Pendaftaran HT Elektronik Di Kantor BPN Kabupaten Klaten, Kreditur, Debitur, Notaris di Kabupaten Klaten.

b. Data Sekunder

Adalah keterangan atau informasi yang diperoleh dari literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian tersebut seperti buku, peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen dari instansi yang bersangkutan. Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Landasan yuridis yang berkaitan dengan persoalan peran Notaris dalam perlindungan debitur pada perjanjian Hak Tanggungan di Kota Manado pada dasarnya terangkum dalam peraturan perundang-undangan yang terbagi dalam beberapa tingkatan. Adapun bahan hukum yang dimaksud yaitu :

- (a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - (b) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Asasi Manusia;
  - (c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - (d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
  - (e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- a) Kepustakaan, buku serta literatur;
  - b) Karya Ilmiah;

c) Referensi-Referensi yang relevan.

3) Bahan Hukum Tersier

a) Kamus hukum; dan

b) Ensiklopedia.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Studi Pustaka

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini pertama akan dilakukan studi pustaka dengan melakukan kajian hukum secara normatif dalam proses analisis penyusunan kebijakan terkait persoalan efektivitas pendaftaran HT elektronik di Kabupaten Klaten.

b. Observasi

Setelah dilakukan studi pustaka pada penelitian ini kemudian dilakukan observasi dilapangan untuk mendapatkan beberapa informasi terkait persoalan efektivitas pendaftaran HT elektronik di Kabupaten Klaten. Informasi yang akan diperoleh dari hasil observasi antara lain: ruang (tempat), pelaku, kegiatan, objek, perbuatan, kejadian atau peristiwa, waktu, dan persepsi.

c. Wawancara Mendalam

Setelah melakukan studi pustaka dan observasi langsung di lapangan kemudian peneliti akan melakukan wawancara mendalam dimana dalam proses wawancara ini akan terjadi proses interaksi dialog antara peneliti dengan para informan. Wawancara merupakan instrumen utama untuk memperoleh data lapangan berdasarkan hasil wawancara dari *key informan* (informan utama). Informan utama ditentukan berdasarkan sampel atau *purposive sampling* sesuai dengan kebutuhan penelitian ini.

#### 5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dipilih dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis dan dipaparkan dengan menggunakan metode analisis kualitatif.<sup>21</sup> Logika berpikir yang digunakan dalam penelitian ini adalah logika berpikir deduktif, di mana penelitian ini berangkat dari hal (kaidah/norma/teori/aturan hukum)

---

<sup>21</sup>Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 183.

yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus (*particular*).

Prinsip dasarnya adalah:<sup>22</sup>

segala yang dipandang benar pada semua peristiwa dalam satu kelas/jenis, berlaku pula sebagai hal yang benar pada semua peristiwa yang terjadi pada hal yang khusus, asal hal yang khusus ini benar-benar merupakan bagian/unsur dari hal yang umum itu”.

Penelitian ini ditulis dengan menggunakan logika berpikir deduktif yang selalu menempatkan kaidah hukum dalam berbagai peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, serta ajaran dan doktrin hukum sebagai premis mayor (umum), dan fakta hukum atau peristiwa hukum sebagai premis minor (khusus).<sup>23</sup>

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menjalankan prosedur berikut, yaitu: a) Membuat catatan-catatan dari hasil pengumpulan data, melakukan *coding*, agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri. b) Mengumpulkan, membagi secara rinci, mengklasifikasikan data sesuai dengan permasalahan penelitian, menafsirkan, mencari makna, dan menemukan pola beserta hubungan-hubungan antara masing-masing kategori data sehingga dapat ditemukan model baru yang menjadi tujuan penelitian.

---

<sup>22</sup>Soetrisno dan SRDm Rita Hanafie, *Filsafat Ilmu dan Metodologi Penelitian*, ANDI, Yogyakarta, 2007, hlm. 153.

<sup>23</sup>Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op.Cit*, hlm. 122.

Selanjutnya setelah dilakukan pengelolaan data, hal berikut yang dilakukan adalah melakukan validasi data. Adapun validasi data digunakan untuk menetapkan keabsahan data. Langkah yang diperlukan adalah melaksanakan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada derajat kepercayaan (*credibility*), peralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*) dan kepastian (*confirmability*).<sup>24</sup>

#### H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari empat bab yang terdiri dari:

Bab I Pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka yang berisi tinjauan tentang teori bekerjanya huku, tinjauan tentang teori kepatuhan, tinjauan tentang efektifitas, tinjauan tentang pelaksanaan, tinjauan tentang pendaftaran, tinjauan tentang teori hak tanggungan.

Bab III Analisis dan Pembahasan berisi pembahasan persoalan yang hendak dibahas dalam tesis ini.

Bab IV Penutup berisi simpulan dari berbagai pembahasan yang

---

<sup>24</sup> Vredentbeg, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1999, hlm. 89.

ada dan berisi saran terkait persoalan yang dianalisis dalam tesis ini.



## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Tinjauan Umum tentang Teori Bekerjanya Hukum**

Hukum tumbuh hidup dan berkembang di dalam masyarakat. Hukum merupakan sarana menciptakan ketertiban dan ketentraman bagi kedamaian dalam hidup sesama warga masyarakat. Hukum tumbuh dan berkembang bila warga masyarakat itu sendiri menyadari makna kehidupan hukum dalam

kehidupannya. Sedangkan tujuan dari hukum itu sendiri adalah untuk mencapai suatu kedamaian dalam masyarakat.<sup>25</sup>

Berdasarkan fungsi hukum, baik sebagai sarana rekayasa sosial (*a tool of social engineering*) maupun sebagai sarana kontrol sosial (*a tool of social control*) maka setiap peraturan yang diciptakan adalah untuk dijalankan sesuai dengan tujuan dan makna yang dikandungnya. Warga masyarakat (individu) sebagai pihak yang dituju oleh suatu peraturan wajib dengan lapang hati dan penuh pengertian patuh kepada hukum tersebut. Adanya peraturan-peraturan hukum dan lembaga-lembaga serta aparat penegak hukum yang dilengkapi dengan sarana dan fasilitas yang diperlukan, tanpa didukung oleh kesadaran warga masyarakat sebagai individu anggota masyarakat, maka kemungkinan hukum itu mengalami banyak hambatan dalam penerapannya, karena perilaku individu bermacam-macam.

Dalam suatu masyarakat yang pluralistik, penyimpangan yang dilakukan seseorang menjadi kebiasaan bagi lainnya. Dalam keadaan demikian diperlukan kontrol sosial, dalam arti mengendalikan tingkah laku pekerti warga masyarakat agar selalu tetap konform dengan keharusan-keharusan norma, hampir selalu dijalankan dengan berdasarkan kekuatan

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian Hukum*, UI Prtess, Jakarta, 1986. hal. 13

sanksi.<sup>26</sup> Seringkali kontrol sosial tidak terlaksana secara penuh dan konsekuen, bukan karena kondisi-kondisi objektif yang tidak memungkinkan, tetapi karena sikap toleran agen-agen kontrol sosial terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi. Mengambil sikap toleran yaitu sementara pelanggar norma lepas dari sanksi yang seharusnya dijatuhkan.<sup>27</sup>

Di samping itu, kadar ketaatannya juga dipengaruhi oleh sanksi dari peraturannya atau dari hukum dan para aparat penegak hukumnya. Sehingga tidak jarang pula terlihat kesenjangan antara perilaku yang diharapkan dengan maksud dan tujuan peraturannya dengan perilaku yang diwujudkan.

Berbagai teori hukum dapat dipergunakan dalam rangka menganalisis bekerjanya hukum sesuai dengan masalah yang akan diteliti, diantaranya:

**a. Bekerjanya Hukum Menurut Teori Lawrence M.Friedman**

Hukum berada dalam suatu sistem yang kompleks. Secara internal, sebenarnya hukum itu sendiri merupakan sistem. Sistem hukum ini merupakan tatanan yang terdiri dari unsur-unsur (subsistem-subsistem)

---

<sup>26</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum. Paradigma dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM) dan Perklumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi (HuMa).1986.hal,19

<sup>27</sup> Ibid. hal. 58

tersendiri. Lawrence M.Friedman menyebutkan tiga unsur dari sistem hukum yaitu:

- 1) struktur ;
- 2) substansi, dan;
- 3) budaya hukum.<sup>28</sup>

Unsur-unsur ini membentuk suatu proses yang melingkar, sehingga setelah evaluasi hukum berakhir, akan kembali masuk ke masyarakat hukum lagi. Unsur-unsur dari sistem hukum itu senantiasa berubah mengikuti perkembangan masyarakat, berarti baik struktur, substansi, maupun kultur hukum, semuanya bersifat dinamis.

Friedman menjelaskan, bahwa *struktur* adalah salah satu dasar dan elemen nyata dari sistem hukum. *Substansi* (peraturan-peraturan) adalah elemen lainnya. Ketika seorang pengamat mencoba untuk menjelaskan sebuah sistem hukum secara menyilang, kemungkinan ia akan berbicara tentang dua elemen ini. *Struktur* sebuah sistem adalah kerangka badannya; ia adalah bentuk permanennya, tubuh institusional dari sistem tersebut, tulang-tulang keras yang kaku menjaga agar proses mengalir dalam batas-batasnya. Sementara *substansi* tersusun dari peraturan-

---

<sup>28</sup> Sidarta.2006. *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. PT. Rafika Adiatma. Bandung, hal,74-75

peraturan dan ketentuan mengenai bagaimana institusi-institusi itu harus berperilaku.<sup>29</sup>

Istilah *kultur hukum* selama ini secara longgar digunakan untuk menggambarkan sejumlah fenomena yang saling berkaitan. Pertama, istilah itu mengacu pada pemahaman publik mengenai pola-pola sikap dan perilaku terhadap sistem hukum.<sup>30</sup>

Lebih lanjut Friedman membedakan antara kultur hukum eksternal dan kultur hukum internal. Kultur hukum eksternal adalah kultur hukum yang ada pada populasi umum ; kultur hukum internal adalah kultur hukum para anggota masyarakat yang menjalankan tugas-tugas hukum yang terspesialisasi. Semua masyarakat memiliki kultur hukum, tetapi hanya masyarakat dengan spesialis hukum yang memiliki suatu kultur hukum internal. Apa yang menggerakkan proses hukum adalah tuntutan kepada sistem. Kepentingan harus diubah menjadi tuntutan; sikap-sikap dan perilaku yang merupakan bagian dari kultur hukum eksternal harus diproses agar sesuai dengan ketentuan kultur internal.<sup>31</sup>

Struktur sebagai satu unsur pokok dari sistem hukum merupakan kerangka atau rangkanya hukum, menyangkut pranata-

---

<sup>29</sup> Lawrence M.Friedman. 2009.*Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*.Diterjemahkan oleh M.Kozim dari Buku *The Legal System Asocial Science Perspektif*(New York:Russel Sage Fondation,1975) hal,15-16

<sup>30</sup> Ibid, hal, 254

<sup>31</sup> Ibid, hal, 292

pranata penegakan hukum, prosedur-prosedur hukum, yuridiksi pengadilan dan orang-orang yang terlibat di dalamnya (aparatus hukum). Struktur hukum adalah pola yang memperlihatkan bagaimana hukum itu dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya oleh institusi-institusi hukum atau aparat penegak hukum. Substansi yang dimaksudkan adalah aturan, norma dan substansi ini merupakan keadaan faktual yang dihasilkan sistem hukum. Sedangkan kultur hukum adalah suasana fikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Komponen ini terdiri dari nilai-nilai dan sikap warga masyarakat yang merupakan sistem hukum, serta menentukan tempat sistem hukum itu di tengah-tengah bangsa secara keseluruhan. Tanpa kultur hukum, sistem hukum itu sendiri tidak akan berdaya ibarat ikan mati yang terkapar di keranjang, bukan ikan hidup yang berenang di laut.

Friedman mengemukakan cara lain untuk menggambarkan tiga unsur sistem hukum itu, adalah dengan mengibaratkan struktur hukum sebagai mesin, substansi hukum adalah apa yang dihasilkan atau dikerjakan oleh mesin itu, dan kultur hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan bagaimana mesin itu digunakan.

Hukum akan efektif apa bila sistem hukum yang terdiri dari struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum dalam suatu masyarakat bekerja saling mendukung di dalam pelaksanaannya. Nilai-nilai kultur hukum sangat berpengaruh kuat terhadap tingkat penggunaan aturan hukum. Oleh karena itu kultur hukum sangat menentukan apakah suatu aturan hukum efektif atau tidak di dalam implementasinya.

Gambar. 1 Gambar Skema Sistem Hukum



**b. Bekerjanya Hukum dari Teori Robert Seidmen**

Dalam kaitannya dengan keefektifan hukum dikemukakan teori dari Robert Seidmen mengenai bekerjanya hukum yang dirumuskan dalam proposisi sebagai berikut;

- 1) setiap peraturan perundang-undangan mengatur bagaimana seseorang pemegang peran (*rule occupant*) itu seharusnya bertindak;
- 2) bagaimana pemegang peran itu bertindak sebagai reaksi terhadap peraturan perundang-undangan yang berfungsi mengatur berikut sanksi-sanksinya, aktivitas dari lembaga pelaksana serta keseluruhan lingkungan yang mempengaruhi termasuk mengenai dirinya;
- 3) bagaimana lembaga-lembaga pelaksana itu bertindak sebagai reaksi terhadap peraturan perundang-undangan yang berfungsi mengatur berikut sanksi-sanksinya, dan keseluruhan kekuatan politik, sosial, dan lain-lain yang mempengaruhi serta umpan balik yang datang dari pemegang peran;
- 4) bagaimana peran pembuat undang-undang itu bertindak sesuai fungsi yang mengatur tingkah laku mereka, sanksi sanksinya, politik, ideologi, dan lain-lainnya mengenai diri mereka serta umpan balik yang datang dari pemegang peran.<sup>32</sup>

Diagram Chamblis dan Robert Seidman di bawah ini memberikan diskripsi tentang pengaruh lingkungan terhadap fungsi bekerjanya hukum.

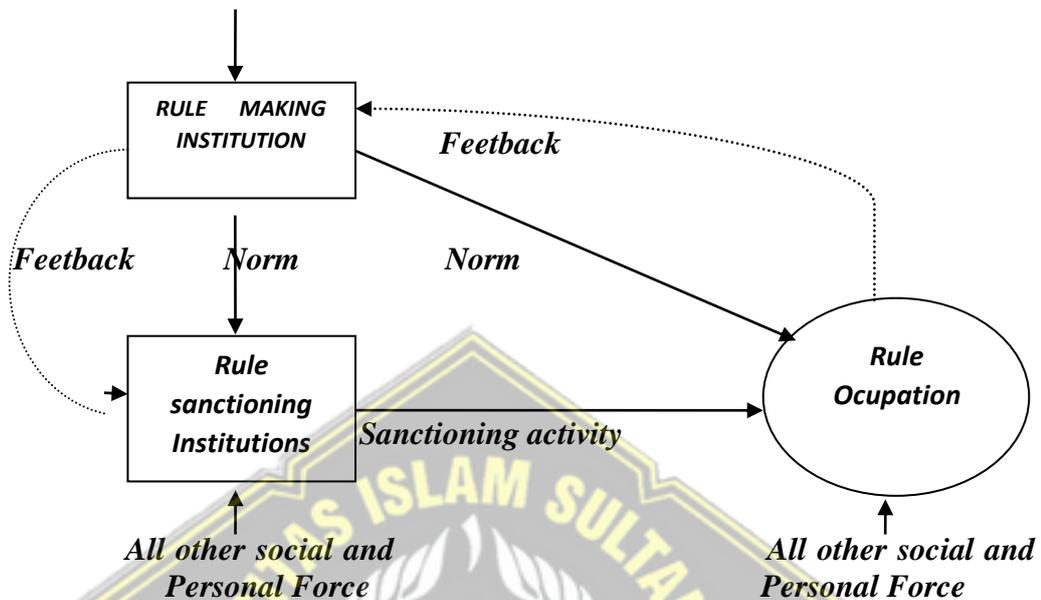
## Gambar 2

---

<sup>32</sup> Amirudin dan Zaenal Asikin.1999.Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.hal.46-

### Diagram Chamlis dan Seidmen <sup>33</sup>

*All Other social and  
Personal forces*



Dari gambar tersebut dapat diketahui bahwa pelaksana hukum, perilakunya ditentukan pula peranan yang diharapkan daripadanya, namun harapan itu tidak hanya ditentukan oleh peraturan-peraturan saja, melainkan juga ditentukan oleh faktor-faktor lainnya, termasuk faktor yang ikut menentukan bagaimana respon yang diberikan oleh pemegang peran adalah sebagai berikut <sup>34</sup>:

- 1) Sanksi-sanksi yang terdapat di dalamnya

<sup>33</sup> Adi Sulistiyono.2006. *Krisis Lembaga Peradilan Di Indonesia*.Cetakan 1. Surakarta LPP UNS dan UNS Press.2006. hal 66-67

<sup>34</sup> Ibid, hal. 12

- 2) Aktifitas dari lembaga-lembaga atau badan-badan pelaksana hukum
- 3) Seluruh kekuatan sosial, politik dan lainnya yang bekerja atas diri pemegang peran itu.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, melalui proses administrasi dan kegiatan operasional bahkan interaksi sosial sesuai aturan hukum. Sistem hukum mengatur dan memberi kewenangan bagi aparat untuk melakukan tugas pelayanan, sekaligus mengatur prosedur administrasi dan persyaratan yang meliputi aspek teknis dan aspek yuridis terkait tanah yang dimohonkan sertifikatnya.

Hukum tumbuh hidup dan berkembang di dalam masyarakat. Hukum merupakan sarana menciptakan ketertiban dan ketentraman bagi kedamaian dalam hidup sesama warga masyarakat. Hukum tumbuh dan berkembang bila warga masyarakat itu sendiri menyadari makna kehidupan hukum dalam kehidupannya. Sedangkan tujuan dari hukum itu sendiri adalah untuk mencapai suatu kedamaian dalam masyarakat.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar penelitian Hukum*, UI Prtess, Jakarta, 1986. hal. 13

Berdasarkan fungsi hukum, baik sebagai sarana rekayasa sosial (a tool of social engineering) maupun sebagai sarana kontrol sosial (a tool of social control) maka setiap peraturan yang diciptakan adalah untuk dijalankan sesuai dengan tujuan dan makna yang dikandungnya. Warga masyarakat (individu) sebagai pihak yang dituju oleh suatu peraturan wajib dengan lapang hati dan penuh pengertian patuh kepada hukum tersebut. Adanya peraturan-peraturan hukum dan lembaga-lembaga serta aparat penegak hukum yang dilengkapi dengan sarana dan fasilitas yang diperlukan, tanpa didukung oleh kesadaran warga masyarakat sebagai individu anggota masyarakat, maka kemungkinan hukum itu mengalami banyak hambatan dalam penerapannya, karena perilaku individu bermacam-macam.

Dalam suatu masyarakat yang pluralistik, penyimpangan yang dilakukan seseorang menjadi kebiasaan bagi lainnya. Dalam keadaan demikian diperlukan kontrol sosial, dalam arti mengendalikan tingkah laku pekerti warga masyarakat agar selalu tetap konform dengan keharusan-keharusan norma, hampir selalu dijalankan dengan

berdasarkan kekuatan sanksi.<sup>36</sup> Seringkali kontrol sosial tidak terlaksana secara penuh dan konsekuen, bukan karena kondisi-kondisi objektif yang tidak memungkinkan, tetapi karena sikap toleran agen-agen kontrol sosial terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi. Mengambil sikap toleran yaitu sementara pelanggar norma lepas dari sanksi yang seharusnya dijatuhkan.<sup>37</sup>

Di samping itu, kadar ketaatannya juga dipengaruhi oleh sanksi dari peraturannya atau dari hukum dan para aparat penegak hukumnya. Sehingga tidak jarang pula terlihat kesenjangan antara perilaku yang diharapkan dengan maksud dan tujuan peraturannya dengan perilaku yang diwujudkan.

## **B. Tinjauan tentang teori Kepastian Hukum**

### **1. Pengertian**

Aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya

---

<sup>36</sup> Soetandyo Wignjosebroto, *Hukum. Paradigma dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM) dan Perklumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi (HuMa).1986.hal,19

<sup>37</sup> Ibid. hal. 58

aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir), logis dan mempunyai daya prediktabilitas. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Asas kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip-prinsip supremasi hukum yang menurut M. Kordela (2008) “The legal certainty as the superior principle of the system of formal principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values”<sup>38</sup>.

Kemudian kepastian hukum menurut Maxeiner mempunyai dua fungsi yaitu menuntun masyarakat patuh pada hukum dan melindungi masyarakat terhadap perbuatan pemerintah yang sewenang-wenang yang dapat menggunakan kekuatannya dalam membuat dan menegakkan

---

<sup>38</sup> Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, “ASAS KEPASTIAN HUKUM DALAM IMPLEMENTASI PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI BERBENTUK PERATURAN LEMBAGA NEGARA DAN PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG,” *Jurnal Ilmu Hukum* 16, no. 1 (2020): 88–100.

aturan hukum.<sup>39</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan<sup>40</sup>

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

---

<sup>39</sup> Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden

<sup>40</sup> Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta

berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>41</sup>

### 3. Asas, Manfaat Kepastian hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apayang harus dilakukan. Normanorma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>42</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

<sup>42</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum, Kencana*, Jakarta, 2008, hlm. 158

<sup>43</sup> Dwika, “Keadilan Dari Dimensi Sistem Hukum”, [http://hukum.kompasiana.com.\(02/04/2011\)](http://hukum.kompasiana.com.(02/04/2011)), diakses pada 5 Januari 2018

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwech matigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*)

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis Mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satusatunya akantetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>44</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan

---

<sup>44</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal 59

kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>45</sup>

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

### **C. Tinjauan tentang efektifitas hukum**

#### **1. Efektivitas**

---

<sup>45</sup> Riduan Syahrani, *rangkuman intisari ilmu hukum*, penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 23

Berbicara tentang efektivitas, maka tidak bisa dilepaskan dengan keberhasilan atas suatu tugas atau kebijakan. Efektivitas adalah unsur pokok mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditentukan di dalam setiap organisasi, kegiatan ataupun program. Disebut efektif apabila tercapai tujuan ataupun sasaran seperti yang telah ditentukan sebelumnya. Demikian juga dalam pelaksanaan kebijakan itu dikatakan efektif jika kebijakan itu bisa berjalan sesuai dengan harapan pembuat kebijakan.<sup>46</sup>

Menurut Barda Nawawi Arief, efektivitas mengandung arti “keefektifa-an” pengaruh atau efek keberhasilan, atau kemanjuran/kemujaraban.<sup>47</sup> Dengan kata lain efektivitas berarti tujuan yang telah direncanakan sebelumnya dapat tercapai, atau dengan kata lain sasaran tercapai karena adanya proses kegiatan.<sup>48</sup>

Sementara menurut Supriyono menyatakan efektivitas adalah hubungan antara keluaran suatu pusat tanggung jawab dengan sasaran semakin besar kontribusi daripada keluaran yang dihasilkan terhadap nilai pencapaian sasaran tersebut, maka dapat dikatakan efektif pula unit

---

<sup>46</sup> BAPPEDA Kota Yogyakarta, 2016, “Efektivitas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 64 Tahun 2013 dalam Mewujudkan Ruang Terbuka Hijau Publik Kota Yogyakarta”, hal 134

<sup>47</sup> Barda Nawawi Arief, 2003, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 85

<sup>48</sup> Muhammad Ali, 1997, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Bandung, Angkasa, hlm 89

tersebut.<sup>49</sup>

Effendy menjelaskan bahwa efektivitas merupakan “Komunikasi yang prosesnya mencapai tujuan apa yang direncanakan dan sesuai dengan biaya yang dianggarkan, waktu dan jumlah personil yang ditentukan”. Dari pengertian diatas bahwa efektivitas adalah tercapainya tujuan atau sasaran yang telah ditentukan yaitu salah satu pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai yang direncanakan sebelumnya.<sup>50</sup>

Richard M Steers mengemukakan efektivitas adalah jangkauan usaha tertentu suatu program sebagai suatu sistem dengan sumber daya dan sarana tertentu untuk memenuhi tujuan dan sasarannya tanpa melumpuhkan cara dan sumber daya itu serta tanpa mencari tekanan yang wajar terhadap pelaksanaannya.<sup>51</sup>

Pendapat lain juga dikemukakan oleh Agung Kurniawan bahwa efektivitas merupakan kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya

---

<sup>49</sup> Supriyono, 2000, *Sistem Pengendalian Manajemen*, Edisi Pertama, Yogyakarta, BPFE, hlm. 29

<sup>50</sup> Supriyono, 2000, *Sistem Pengendalian Manajemen*, Edisi Pertama, Yogyakarta, BPFE, hlm. 29

<sup>5</sup> Onong Uchjana Effendy, 1989. *Kamus Komunikasi*, Bandung, PT. Mandar Maju, hlm. 14

<sup>51</sup> Richard M Steers, 1985, *Efektivitas Organisasi Perusahaan*, Jakarta, Erlangga, hlm 87

yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya.<sup>52</sup>

Berdasarkan pendapat para ahli diatas, disimpulkan bahwa efektivitas merupakan suatu sasaran atau tujuan yang dikehendaki telah tercapai, maka hal tersebut dapat dikatakan efektif, begitu pula sebaliknya apabila sasaran tidak tercapai dalam waktu yang ditentukan, maka pekerjaan itu tidak efektif. Hal itu menjadi tujuan ukuran untuk menentukan efektif tidaknya tujuan atau sasaran yang digariskan atau dengan kata lain untuk mengukur tingkat efektivitas adalah perbandingan antara rencana atau target yang telah ditentukan dengan hasil yang dicapai. Pengertian efektivitas yaitu berada pada pencapaian tujuan. Ini dapat dikatakan efektif apabila tujuan atau sasaran yang dikehendaki dapat tercapai sesuai dengan rencana semula dan menimbulkan efek atau dampak terhadap apa yang diinginkan atau diharapkan. Tingkat efektivitas dapat dikukur dengan membandingkan antara rencana atau target yang telah ditentukan dengan hasil yang dicapai, maka usaha atau hasil pekerjaan tersebut itulah yang dikatakan efektif, namun jika usaha atau hasil pekerjaan yang dilakukan tidak tercapai sesuai dengan apa yang direncanakan, maka hal itu dapat dikatakan tidak efektif

## 2. Teori Hukum

---

<sup>52</sup> Agung Kurniawan, 2005, *Transformasi Pelayanan Publik*, Yogyakarta, Pembaharuan, hlm. 109

Teori hukum adalah teori bidang hukum yakni berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis<sup>53</sup>. Menurut Hans Kelsen, Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku bukan mengenai hukum yang seharusnya. Teori hukum yang dimaksud adalah teori hukum murni, yang disebut teori hukum positif<sup>54</sup>.

Sedangkan menurut W. Friedman, Teori hukum adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari esensi hukum yang berkaitan antara filsafat hukum di satu sisi dan teori politik di sisi lain. Disiplin teori ilmu hukum tidak mendapat tempat sebagai ilmu yang mandiri, untuk itu teori hukum harus disandingkan dengan ilmu hukum yang lainnya<sup>55</sup>.

Teori hukum berbeda dengan hukum positif. Hal ini perlu dipahami supaya terhindar dari kesalah pahaman, Karena seolah-olah tidak dapat dibedakan antara teori hukum dan hukum positif, padahal keduanya dapat dikaji menurut pandangan filosofis. Tugas teori hukum adalah menjelaskan nilai-nilai, postulat-postulat hukum hingga pada landasan

---

<sup>53</sup> H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, CV Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2014, hlm, 5

<sup>54</sup> H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, CV Pustaka Setia, Cetakan kedua, 2014, hlm, 53.

<sup>55</sup> W. Friedman, *Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Kritis Atas Teori Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo, 1990, hlm,

filosofisnya yang tertinggal. Dengan demikian, perbedaannya dengan filsafat hukum sangat tipis karena teori hukum juga mempersoalkan hal berikut:

- a. Mengapa hukum berlaku?
- b. Apa dasar kekuatan pengikatnya?
- c. Apa yang menjadi tujuan hukum?
- d. Bagaimana seharusnya hukum dipahami?
- e. Apa hubungannya dengan individu dan masyarakat?
- f. Apa yang seharusnya dilakukan oleh hukum?
- g. Apakah keadilan itu dan bagaimana hukum yang adil?

Dalam teori hukum memberikan pembagian yang isinya tegas agar mudah dipahami secara utuh dan komprehensif. Teori hukum tidak dapat dilepaskan dari lingkungan zaman yang senantiasa berkembang, karena teori hukum pada dasarnya memberikan suatu jawaban atas permasalahan hukum. Oleh karena itu, meskipun hukum memiliki pandangan yang umum ataupun universal, tetapi didalam perkembangannya teori hukum itu sendiri sangat bijaksana.

### 3. Teori Efektivitas Hukum

Efektivitas Hukum adalah kesesuaian antara apa yang diatur dalam hukum pelaksanaannya. Bisa juga karena kepatuhan masyarakat kepada hukum karena adanya unsur memaksa dari hukum. Hukum dibuat oleh otoritas berwenang adakalanya bukan abstraksi nilai dalam masyarakat. Jika demikian, maka terjadilah hukum tidak efektif, tidak bisa dijalankan, atau bahkan atas hal tertentu terbit pembangkangan sipil. Dalam realita kehidupan masyarakat, seringkali penerapan hukum tidak efektif, sehingga wacana ini menjadi perbincangan menarik untuk dibahas dalam prespektif efektivitas hukum.<sup>56</sup>

Persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas hukum berkaitan erat dengan faktor-faktor sebagai berikut:<sup>57</sup>

- a. Usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat, yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi, mengakui, dan menaati hukum.

---

<sup>56</sup> Septi Wahyu Sandiyoga, 2015, "Efektivitas Peraturan Walikota Makassar Nomor 64 Tahun 2011 tentang Kawasan Bebas Parkir di Lima Ruas Bahu Jalan Kota Makassar", Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar, hlm. 11

<sup>57</sup> Soerjono Soekanto, 1985, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung, Alumni, hlm. 45

- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang hukum karena takut pada petugas atau polisi, menaati suatu hukum hanya karena takut terhadap sesama teman, menaati hukum karena cocok dengan nilai-nilai yang dianutnya.
- c. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendek jangka waktu dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil.

Menurut Achmad Ali, kesadaran hukum, ketaatan hukum dan efektivitas perundang-undangan, adalah unsur yang saling berhubungan. Seiring orang mencampuradukkan antara kesadaran hukum dan ketaatan hukum, padahal kedua hal itu sangat erat hubungannya, namun tidak persis sama. Kedua unsur itu sangat menentukan atau tidaknya pelaksanaan perundang-undangan dalam masyarakat.<sup>58</sup>

Berkaitan dengan pelaksanaan peraturan perundang-undangan, bahwa yang dimaksud dengan efektivitas pelaksanaan peraturan walikota adalah ukuran pencapaian tujuan yang ditentukan pengaturannya dalam peraturan walikota. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa efektivitas peraturan walikota diukur dari suatu target yang diatur dalam peraturan

---

<sup>58</sup> Achmad Ali, 2008, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia. Hlm 191

walikota, telah tercapai sesuai dengan apa yang ditentukan lebih awal. Untuk mencapai tujuan tersebut maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut: rumusan peraturan perundang-undangan harus diterima oleh masyarakat, menjadi tujuan bersama masyarakat yaitu cita-cita kebenaran, cita-cita keadilan, dan cita-cita kesusilaan. Peraturan walikota juga harus sesuai dengan suatu paham atau kesadaran hukum masyarakat, harus sesuai dengan hukum yang hidup di masyarakat, serta harus mempunyai dasar atau tujuan pembentukan yang telah diatur sebelumnya dan atau ditetapkan pada peraturan yang lebih tinggi kewenangan berlakunya.<sup>59</sup>

Mengukur efektivitas, bukanlah suatu hal yang sederhana, karena efektivitas dapat dikaji dari berbagai sudut pandang dan tergantung pada siapa yang menilai serta menginterpretasikan. Bila dipandang dari sudut produktivitas, maka seorang manajer produksi memberikan pemahaman bahwa efektivitas berarti kualitas dan kuantitas (output) barang dan jasa. Tingkat efektivitas juga dapat diukur dengan membandingkan antara rencana yang telah ditentukan dengan hasil nyata yang telah diwujudkan. Namun, jika usaha atau hasil pekerjaan dan tindakan yang telah dilakukan tidak tepat sehingga menyebabkan tujuan tidak tercapai atau

---

<sup>59</sup> Ari Yohan Wambrau, 2013, "Efektivitas Pelaksanaan Peraturan Daerah Perpajakan dan Retribusi Daerah dalam Memperoleh Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Supiori Provinsi Papua", Skripsi Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 33-34

yang diharapkan. Kriteria atau ukuran tentang pencapaian tujuan secara efektif atau tidak menurut sondang P siagian, antara lain:

- a. Kejelasan tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan agar karyawan dalam pelaksanaan tugas mencapai sasaran yang terarah dan tujuan organisasi dapat tercapai.
- b. Kejelasan strategi pencapaian tujuan, telah diketahui bahwa strategi adalah jalan yang diikuti dalam melakukan berbagai upaya dalam mencapai sasaran-sasaran yang ditentukan agar para implementer tidak tersesat dalam pencapaian tujuan organisasi.
- c. Kejelasan analisa dan perumusan kebijaksanaan yang mantap, berkaitan dengan tujuan yang hendak dicapai dan strategi yang telah ditetapkan artinya kebijakan harus mampu menjembatani tujuan-tujuan dengan usaha-usaha pelaksanaan kegiatan operasional.
- d. Perencanaan yang mantap, pada hakekatnya berarti memutuskan sekarang apa yang dikerjakan oleh organisasi dimasa depan.
- e. Penyusunan program yang tepat suatu rencana yang baik masih perlu dijabarkan dalam program pelaksanaan yang tepat sebab apabila tidak, para pelaksanaan akan kurang memiliki pedoman bertindak dan bekerja.
- f. Tersedianya saran dan prasarana kerja, salah satu indikator

efektivitas program adalah kemampuan bekerja secara produktif. Dengan sarana dan prasarana yang tersedia dan mungkin disediakan oleh organisasi.

- g. Pelaksanaan yang secara efektif dan efisien, bagaimana baiknya suatu program apabila tidak dilaksanakan secara efektif dan efisien maka organisasi tersebut tidak akan mencapai sasarnya, karena dengan pelaksanaan organisasi semakin didekatkan pada tujuannya.
- h. Sistem pengawasan dan pengendalian yang bersifat mendidik, mengingat sifat manusia yang tidak sempurna maka efektivitas suatu program menuntut terdapatnya sistem pengawasan dan pengendalian agar program yang dibuat dapat terlaksana dengan baik.<sup>60</sup>

Sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seorang

---

<sup>60</sup> Sondang P Siagian, 1986, *Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*, Jakarta, Gunung agung, hlm. 76

menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.<sup>61</sup>

Dalam bukunya Achmad Ali yang dikutip oleh Marcus Priyo Gunarto yang mengemukakan, faktor-faktor dalam mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum yaitu:<sup>62</sup>

- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
- d. Jika hukum yang dimaksud merupakan perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan. e. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
- e. Berat ringannya sanksi yang diancam aturan hukum itu harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.

---

<sup>61</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Penerbit Kencana, Hal 376

<sup>62</sup> Marcus Priyo Gunarto, 2011, *Kriminalisasi dan Penalisasi dalam Rangka Fungsionalisasi Perda dan Retribusi*, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, hlm 71, dikutip Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbaini, Op. Cit., hal 308

- f. Kemungkinan bagi penegak hukum yang memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).
- g. Aturan hukum yang mengandung norma moral berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target berlakunya aturan tersebut.
- h. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- i. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

Faktor yang banyak mempengaruhi efektifitas suatu perundang-undangan pada umumnya adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam

penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.

Menurut Soerjono Soekanto tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada lima yaitu:<sup>63</sup>

a. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak.

b. Faktor Penegakan Hukum

Berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah.

c. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Menurut Soerjono Soekanto bahwa penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat yang profesional. Maka sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum.

---

<sup>63</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta, Penerbit PT. Raja Grafindi Persada. Hal. 5.

Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, atau mungkin penegak hukum menyasikan peranan yang seharusnya dengan peraturan yang aktual.

d. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

e. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk maka dihindari. Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, dan sebagai tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum. Dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegak hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya.

Menurut Achmad Ali, bekerjanya perundang-undangan dapat ditinjau dari dua perspektif, yaitu:<sup>64</sup>

a. Perspektif organisatoris

Perspektif organisatoris yang memandang perundang-undangan sebagai institusi yang ditinjau dari ciri-cirinya. Pada perspektif organisatoris, tidak terlalu memperhatikan pribadi-pribadi yang pergaulan hidupnya diatur oleh hukum atau perundang-undangan.

b. Perspektif individu

Perspektif individu lebih banyak berfokus pada segi individu atau pribadi, dimana pergaulan hidupnya diatur oleh perundang-undangan. Perspektif individu ini lebih berfokus pada masyarakat sebagai kumpulan pribadi-pribadi. Faktor kepentingan yang menyebabkan seseorang menaati atau tidak menaati hukum. Dengan kata lain, pola-pola perilaku warga masyarakat yang banyak mempengaruhi efektivitas perundang-undangan. Efektif atau berfungsi tidaknya suatu hukum dalam arti undang-undang ataupun produk hukum lainnya, maka pikiran diarahkan pada kenyataan apakah hukum itu benar-benar berlaku atau tidak di dalam masyarakat.

---

<sup>64</sup> Shinta Anugrawati, 2014, "*Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar di Kabupaten Maros*", Skripsi Universitas Hasanuddin Makassar, hlm. 25

Mengenai berlakunya hukum sehingga dapat efektif di dalam masyarakat termasuk seperti yang ditulis dalam skripsi ini, ada 2 komponen yang dapat diperhatikan, yaitu:

- a. Sejauh mana perubahan masyarakat harus mendapatkan penyesuaian dari hukum atau bagaimana hukum harus menyesuaikan diri dengan perubahan masyarakat.
- b. Sejauh mana hukum berperan dalam menggerakkan masyarakat dalam menuju suatu perubahan yang terencana, dapat dikatakan hukum berperan aktif atau dikenal dalam istilah sebagai hukum sebagai anggota alat rekayasa sosial.

Apabila membicarakan masalah efektif atau berfungsi tidaknya suatu hukum dalam arti undang-undang atau produk hukum lainnya, maka pada umumnya pikiran diarahkan pada kenyataan apakah hukum tersebut benarbenar berlaku atau tidak dalam masyarakat. Dalam teori-teori hukum biasanya dapat dibedakan antara 3 macam hal berlakunya hukum sebagai kaidah mengenai pemberlakuan kaidah hukum menurut Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, bahwa :<sup>65</sup>

- a. Kaidah hukum berlaku secara yuridis, apabila penentuannya didasarkan pada kaidah yang lebih tinggi tingkatannya atau bila

---

<sup>65</sup> Soerjono Soekanto, 1987, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Jakarta, Remadja Karya, hlm. 23

berbentuk menurut cara yang telah ditetapkan atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara kondisi dan akibatnya.

- b. Kaidah hukum berlaku secara sosiologis, apabila kaidah tersebut efektif artinya kaidah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak terima oleh warga masyarakat atau kaidah tadi berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat.
- c. Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi. Apabila ditelaah secara mendalam, maka untuk berfungsinya atau efektifnya suatu hukum haruslah memenuhi ketiga unsur tersebut, sejalan dengan hal tersebut.

Menurut Mustafa Abdullah agar suatu peraturan atau kaidah hukum benar-benar berfungsi harus memenuhi beberapa faktor yaitu:<sup>66</sup>

- a. Kaidah hukum atau peraturan itu sendiri
- b. Petugas yang menegakan atau yang menerapkan
- c. Fasilitas yang diharapkan akan dapat mendukung pelaksanaan kaidah hukum atau peraturan tersebut
- d. Warga masyarakat yang terkena ruang lingkup tersebut.

Persoalan penyesuaian hukum pada perubahan yang terjadi di dalam

---

<sup>66</sup> Mustafa Abdullah dan Soerjono Soekanto, 1982, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Jakarta, CV. Rajawali, hlm. 14

masyarakat merupakan bagaimana hukum tertulis dalam arti peraturan perundang-undangan karena harus diingat bahwa kelemahan dalam peraturan perundang-undangan itu susah termasuk didalamnya peraturan daerah yaitu sifatnya statis dan kaku. Dalam keadaan yang mendesak, peraturan perundang-undangan itu harus disesuaikan dengan perubahan masyarakat, akan tetapi tidak mesti seperti itu karena sebenarnya hukum tertulis atau perundang-undangan telah mempunyai senjata ampuh dalam kesenjangan tersebut, yang dimaksud dalam kesenjangan yaitu dalam suatu peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah ditetapkan adanya sanksi untuk mereka yang melakukan pelanggaran terhadap peraturan daerah tersebut.

#### **D. Tinjauan tentang pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan**

##### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, adalah : 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 tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria<sup>67</sup>

## 2. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut sebagai

---

<sup>67</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*. (Jakarta: Sinar Grafik, 2010), hlm. 38

debitur, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan. Habib Adjie mengungkapkan bahwa “Dengan dicantumkan janji-janji dalam APHT, yang kemudian diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan, maka terpenuhi asas publisitas, dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga”.<sup>68</sup>

### 3. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut :<sup>69</sup>

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum;
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4

---

<sup>68</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 16

<sup>69</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 104.

Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu :

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
- e. hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

#### 4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang tata cara pemberian hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh kepada penerima kuasa. Prosedur pemberian hak tanggungan yaitu:<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2010), hlm. 89.

- a. didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b. dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang bersal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

- a. wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT;
- b. tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya;
- c. surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT

selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;

- d. surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan

#### 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan.

Ada 4 sebab hapusnya hak tanggungan yaitu:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. pembersihan hak tanggungan dengan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

#### 6. Roya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Jika tidak demikian, maka umum tidak akan mengetahui posisi hapusnya Hak Tanggungan,

sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut. Dalam Pasal 22 disebutkan bahwa:

Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.

## **E. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

### **1. Pendaftaran Hak Tanggungan Konvensional**

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan sebagai berikut:

- a. Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan.
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah penandatanganan APHT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan diantaranya:
  - 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan
  - 2) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan

- 3) Foto copy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan
  - 4) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan
  - 5) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan
  - 6) Salinan akta pemberian hak tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan
  - 7) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan (Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan)
- c. Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Tanggal buku hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh seteah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku

tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

- e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan.
- f. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran diatas, tampak bahwa momentum lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.<sup>71</sup>

## 2. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Pada dasarnya untuk menggunakan sistem HT-el, pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>72</sup>

- a. Pengguna layanan sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani hak tanggungan;
- b. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada sistem HT-el, dengan memenuhi persyaratan:
  - 1) Mempunyai domisili elektronik;
  - 2) Surat keterangan terdaftar di otoritas jasa keuangan;

---

<sup>71</sup> Salim, *Perkembangan Jaminan Hukum Indonesia*. Cet 6. (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 179.

<sup>72</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik* . Jakarta, 2019.

- 3) Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai pengguna terdaftar;
  - 4) Syarat lainnya yang ditentukan oleh kementerian.
- a. Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

Mekanisme pendaftaran hak tanggungan melalui sistem HT-el sebagai berikut:<sup>73</sup>

- a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik melalui sistem HT-el.
- b. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus atas nama debitur.
- c. Permohonan layanan yang diterima oleh sistem HT-el akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan

---

<sup>73</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik . Jakarta, 2019

- kode pembayaran biaya layanan.
- d. Layanan hak tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
- e. Setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, sistem HT-el akan memproses pencatatan Hak tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem HT-el dan melekatkannya pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.
- f. Setelah seluruh tahapan selesai, hasil layanan hak tanggungan yang dikeluarkan berupa sertifikat hak tanggungan dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka

menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.

- g. Sebelum hasil layanan hak tanggungan diterbitkan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep sertipikat HT-el dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan hak tanggungan.

Dalam hal kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan sistem HT-el bukan merupakan tanggung jawab kantor pertanahan. Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertipikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh sistem HT-el diberikan tanda tangan elektronik.

Tandatangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana dimaksud dalam undang-undang informasi dan transaksi elektronik. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik. Kemudian menjelaskan bahwa tandatangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatanganan memiliki sertifikat elektronik.

Untuk mendapatkan sertifikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tandatangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang

#### **F. Tinjauan Islam tentang Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik**

Pelaksanaan pemberian pembiayaan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu akad/perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang sering digunakan

adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan. Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian akad pembiayaan. Perjanjian akad pembiayaan mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya.

Perjanjian akad pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdota.

Pembebanan hak tanggungan yang dalam khazanah hukum Islam disebut Kafālah merupakan praktek muamalah yang dibolehkan dalam syariat Islam, antara lain sebagaimana dikemukakan oleh Dr. Wahbah Azzuhaili dalam bukunya (al-Fiqh al- Islami Wa Adillatuhu 4142 /6) menyatakan :

*“Kafālah (Pertanggunggaan) secara general adalah sesuatu yang masyru’ (diperbolehkan oleh syariat Islam, berdasarkan Al Qur’an, Assunnah dan Ijma’ (kesepakatan para Ulama).”*

Adapun dalil dari al-Qur’an, terdapat dalam firman Allah Surah Yusuf ayat 72, bunyinya

Artinya:

Penyeru-penyeru itu berkata: *"Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya”*.

Adapun dasar dari As Sunnah atau Al Hadits adalah ucapan Rasulullah SAW, “,Penjamin itu adalah orang yang menanggung. “ (Hr. Abu Dawud, dan Turmudzi riwayat keduanya dengan kedudukan Hasan, dan riwayat dari Ibnu Hibban dengan kedudukan Shahih

Sebenarnya dalam konsep jaminan hukum Islam tidak dikenal istilah Hak Tanggungan dan pada prinsipnya juga tidak ada dalam konsep perbankan syariah. Namun, selama ini yang terjadi dalam praktek Perbankan Syariah, pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah salah satunya juga dilekatkan suatu jaminan kebendaan secara Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Hal ini untuk memudahkan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Jaminan yang biasa dilekatkan adalah Jaminan Hak Tanggungan. Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di Perbankan Syariah adalah berdasarkan

hukum Islam dan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian Islam. Sedangkan mengenai pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada Hukum Perdata Indonesia. Oleh sebab itu penulis menyebutnya adalah terjadi percampuran dua (2) prinsip hukum yang dilakukan oleh Perbankan Syariah. Namun harus disadari dalam proses eksekusi jaminan hutang tersebut, syariat Islam belum mengatur tentang tata cara pelaksanaannya. Sehingga diperlukan kajian terhadap proses eksekusi yang dilakukan oleh Perbankan Syariah terhadap jaminan pembiayaan bermasalahnya



### **BAB III**

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Kedudukan dan Kekuatan Hukum Akta Hak Tanggungan yang diBuat secara Elektronik

#### 1. Kedudukan dan Kekuatan Hukum

KUHPerdata adalah suatu ketentuan umum dari aturan hukum yang mengatur tentang kewenangan notaris sebagai pejabat publik, lalu UUJN merupakan *lex specialis* dari peraturan yang mengatur tugas dan kewenangan notaris sebagai pejabat publik. Sama halnya dengan UUTE, sebagai aturan khusus (*lex specialis*) dari ketentuan umum mengenai transaksi secara konvensional yang diatur dalam KUHPerdata. Kemudian menganalisa mengenai konsep penerapan teknologi informasi dan komunikasi dalam pembuatan akta notaris harus dilakukan melalui pengkajian lebih lanjut terhadap ketiga peraturan undang-undang tersebut. Problematika yang akan muncul dalam pembuatan akta autentik secara elektronik adalah terkait dengan adanya kewajiban yang harus dilakukan oleh notaris terhadap akta yang dibuatnya, sebagaimana diatur

dalam Pasal 16 ayat 1 UUIJN, khususnya Pasal 16 ayat (1) UUIJN huruf c, dan m, yang selengkapnya berbunyi:<sup>74</sup>

“Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta”.

“Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”.

Berdasarkan Pasal 1 PJJ jo Pasal 1868 KUHPdata, diketahui bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya”.

Sampai pada tahap ini, analisa penerapan teknologi informasi dalam pembuatan akta autentik oleh pejabat notaris masih dimungkinkan dilakukan, dengan alasan bahwa pengertian yang dimaksudkan oleh Pasal 1868 KUHPdata, jika akta tersebut dibuat menurut undang-undang dan

---

<sup>74</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 Tahun 2004, LNRI Nomor 117 Tahun 2004, TLN Nomor 4432, Pasal 16 Ayat (1) huruf c dan m

dilakukan dihadapan pejabat umum (notaris). G.H.S Lumban Tobing, kedudukan notaris sebagai pejabat umum, bertujuan untuk membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>75</sup>

Lebih lanjut, R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, istilah *Openbare ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW)* diterjemahkan menjadi pegawai-pegawai umum. Dengan terjemahannya bunyi Pasal 1868 BW menyatakan bahwa: Suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.<sup>76</sup>

Menurut R. Subekti, dimaksud pegawai umum adalah notaris, hakim, jurusita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil.<sup>77</sup> Berdasarkan fungsi dari pejabat notaris yang dijelaskan di atas, maka

---

<sup>75</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2001, hlm. 31.

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm. 178. vi

<sup>77</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009, hlm. 475.

pelaksanaan fungsi dan tugas pejabat notaris dalam membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian yang dikehendaki oleh masyarakat (pihak yang berkepentingan) yang dinyatakan dalam akta autentik haruslah memberikan kepastian hukum. Dengan belum terakomodirnya kewenangan tersebut dalam undang-undang, maka pelaksanaan tugas dan fungsi notaris dalam memberikan layanan pembuatan akta secara elektronik belum memiliki kepastian hukum, sehingga menimbulkan persoalan hukum baru. Pembuatan sebuah akta notaris secara elektronik terdapat berbagai benturan hukum yang terjadi, ketentuan mengenai otentisitas sebuah akta yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Kemudian berbagai syarat dalam pembuatan akta yang diatur dalam UUJN, tidak memungkinkan untuk melakukan pembuatan akta notaris secara elektronik, misal ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, yang mensyaratkan bahwa notaris untuk membacakan akta dihadapan para pihak dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi. Meskipun, berbagai kendala ditemukan dalam pembuatan akta notaris secara elektronik, namun saat ini pembuatan akta notaris secara elektronik merupakan suatu keniscayaan yang harus diakomodir oleh notaris sebagai pejabat pembuat akta. Mengingat pemanfaatan teknologi terus mengalami perkembangan

ditengah masyarakat dan memberikan kemanfaatan bagi masyarakat dalam melakukan berbagai aktivitas sehari-hari. Sesuai dengan teori kemanfaatan yang dikembangkan oleh Jeremy Bentham, pembuatan akta notaris telah mendatangkan banyak manfaat bagi masyarakat, terkait dengan berbagai bentuk transaksi elektronik yang saat ini dilakukan di masyarakat. Untuk itu, masyarakat membutuhkan adanya kepastian hukum terhadap pemanfaatan teknologi dalam berbagai transaksi yang mereka lakukan, dalam hal ini kepastian hukum tersebut hanya dapat diperoleh dengan adanya aturan hukum.

Penggunaan akta notaris secara elektronik masih menjadi kontroversi antara para ahli mengenai kedudukannya, apakah akta notaris yang dibuat secara elektronik memiliki kekuatan hukum pembuktian akta autentik atau disamakan sebagai akta di bawah tangan. Pasal 1 angka 7 UUIJN menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan di dalam undang-undang ini. Berdasarkan pengertian di atas dapat di simpulkan bahwa tentang penggolongan akta autentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu :

- a. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga akta relaas (relaas acten), yaitu akta yang berisikan berupa uraian notaris yang

dilihat, disaksikan, dan dibuat notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Kebenaran akta ini tidak dapat di ganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu.

- b. Akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga akta partij (partij acten) atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

Tujuan pembuatan akta notaris sesuai dengan fungsi dari akta notaris yakni untuk memperoleh kepastian hukum atas peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pihak. Secara umum akta notaris memiliki fungsi sebagai berikut:<sup>78</sup>

- a. Akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Perbuatan hukum harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil yaitu perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdata mengenai perjanjian utang piutang. Minimal

---

<sup>78</sup> <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Akta-notaris/dikases> pada tanggal 17 desember pukul 20:35 wita.

terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta bawah tangan.

- b. Akta sebagai alat pembuktian, di mana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Akta autentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapatkan hak darinya tentang apa yang di muat dalam akta tersebut. Akta autentik juga merupakan bukti yang mengikat berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebaliknya akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut di akui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak di pakai. Dalam aktivitas bisnis dan pergaulan masyarakat sehari-hari, banyak kegiatan yang menimbulkan perikatan. Perikatan dapat lahir dari persetujuan yang menimbulkan hak dan kewajiban baik karena undang-undang atau karena perjanjian yang dibuat oleh antar pihak.

Suatu perikatan dilakukan oleh subjek hukum, yaitu orang alamiah (natuurlijk person) maupun badan hukum (recht person) dengan syarat-syarat yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Perikatan dengan dasar perjanjian dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum, karena perikatan dengan dasar perjanjian selain menimbulkan hak dan kewajiban dapat juga menimbulkan suatu resiko hukum diantara para pihak, oleh karenanya banyak pihak yang melakukan perjanjian tertulis dengan menggunakan jasa notaris untuk membuat akta perjanjian sebagai alat pembuktiannya.

Berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata atau dalam bahasa Belanda disebut sebagai burgerlijk wetbook (yang biasa disingkat BW), dikenal alat pembuktian tertulis sebagai berikut :<sup>79</sup>

- a. Pembuktian dengan tulisan/akta autentik Berdasarkan Pasal 1868 akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1 angka 1 UUJN menyebutkan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik adalah Notaris.

---

<sup>79</sup> <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Akta-notaris/dikases> pada tanggal 17 desember pukul 20:35 wita. ix

- b. Tulisan/akta di bawah tangan Berdasarkan Pasal 1874, yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Notaris memiliki kewenangan untuk membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain (Pasal 15 UUJN).

Selain kewenangan di atas, Notaris juga diberikan kewenangan untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya,

memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau membuat akta risalah lelang.

## 2. Dasar Hukum

Untuk menciptakan kepastian hukum dan kemanfaatan hukum bagi masyarakat, perlu mengharmonisasikan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kewenangan notaris dalam pembuatan akta secara elektronik, yaitu antara UUJN dengan UU ITE dan antara UUPT dengan UUJN. Sehingga notaris tidak lagi mengalami permasalahan yuridis menyangkut kewenangannya dalam membuat akta secara elektronik. Demikian pula dengan masyarakat yang membutuhkan jaminan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan secara elektronik hanya dapat dicapai dengan terakomodirnya kewenangan notaris dalam pembuatan akta secara elektronik dalam undang-undang.

Dengan terakomodirnya seluruh permasalahan hukum menyangkut kewenangan notaris dalam pembuatan akta secara elektronik, maka masyarakat tidak lagi memiliki keraguan terkait dengan

berbagai transaksi elektronik yang dilakukan. Hambatan pembuatan akta notaris secara elektronik, yaitu :<sup>80</sup>

- a. Hambatan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik Dari Segi Substansi Hukum,
- b. Hambatan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik Dari Segi Struktur Hukum,
- c. Hambatan Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik Dari Segi Budaya Hukum

Berbagai kendala yang telah dijelaskan di atas, memberikan pemahaman mengenai langkah konkrit yang dapat dilakukan untuk mengimplementasikan perkembangan teknologi informasi dalam pembuatan akta autentik. Secara yuridis, langkah yang ditempuh adalah melakukan revisi terhadap UUJN dan ITE, yang kemudian dilakukan harmonisasi hukum antara kedua undang-undang tersebut dengan ketentuan yang diatur dalam Hukum Perdata. Secara substansial beberapa pasal yang termuat dalam UUJN harus dilakukan perubahan (revisi). Oleh sebab pasal-pasal tersebut menjadi salah satu faktor yang menjadi hambatan bagi notaris dalam pembuatan akta secara elektronik, diantaranya adalah: Pasal 1 angka 7, Pasal 1 angka 8 dan angka 9, Pasal

---

<sup>80</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/151111-analisis-hukum-atas-penggunaan-dan-pembuatan-akta-notaris-secara-elektronik>, diakses pada tanggal 16 Desember 2020, pukul 20:25 wita.

16 ayat (1), Pasal 38 ayat (4), Pasal 48 ayat (1), dan Pasal 50. Mengingat perkembangan teknologi dan tuntutan aktivitas kehidupan masyarakat modern saat ini, maka notaris diharapkan dapat berperan dalam pembuatan akta elektronik. Dalam hal ini pemerintah perlu untuk memstimulus revisi UUJN ke arah yang memungkinkan untuk meningkatkan peranan notaris sesuai dengan perkembangan zaman. Di sisi lain, Notaris kedepannya harus mempersiapkan diri dengan meningkatkan kemampuan dan pemahaman dalam pengelolaan data elektronik yang handal, aman dan nyaman, meskipun secara teknisnya dapat digunakan tenaga ahli IT. Demikian pula dengan Majelis Pengawas Notaris dan Organisasi Notaris, harus memiliki kemampuan pengawasan dengan membangun sistem pengawasan elektronik dengan penerapan sistem tata kelola informasi dan komunikasi yang baik yang memenuhi standarisasi yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Dengan demikian, maka peningkatan sumber daya manusia calon notaris/notaris sangatlah penting, khususnya di bidang ilmu pengetahuan Teknologi Informasi yang berkembang saat ini. Sehingga penyuluhan hukum tentang pembuatan akta notaris secara elektronik kepada notaris harus senantiasa dilaksanakan, dalam hal ini sosialisasi dapat dilaksanakan oleh Majelis Pengawas Notari, baik itu MPD, MPW dan MPP ataupun Ikatan

Notaris Indonesia (INI). Seperti yang telah disebutkan sebelumnya notaris mempunyai kewenangan untuk bertindak sebagai pejabat publik bukan sebagai Certification Authority (trusted third party) namun notaris juga dapat mengeluarkan digital certificate kepada para pihak yang berkepentingan.

Dengan kata lain, Notaris dapat mengeluarkan sertifikat secara elektronik dengan jaminan notaris tersebut dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak yang bersangkutan. Akan tetapi, hal tersebut bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa pembacaan dan penandatanganan akta harus dilakukan di hadapan para penghadap dan para saksi. Ketentuan ini akhirnya membatasi kinerja notaris untuk lebih efektif, karena harusnya dalam menjalankan prakteknya notaris harus memanfaatkan teknologi yang ada agar mempermudah kinerjanya dan meningkatkan layanan jasa yang diberikan kepada masyarakat.

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdata menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik, maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Jadi, akta sebagai bukti (bentuk) terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta dibawah tangan merupakan akta yang ditandatangani, seperti surat-surat, register-

register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum (Pasal 1874 KUH Perdata). Jadi, akta di bawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat oleh para pihak sendiri dan tidak dibuat oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta yang oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum. Dengan demikian kekuatan pembuktian akta tersebut hanya sebatas pihak-pihak yang membuatnya saja. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya

#### **B. Kendala dan Solusi pelaksanaan pendaftaran HT elektronik di Kabupaten Klaten**

Perkembangan internet yang pesat secara umum juga menimbulkan berbagai sengketa dan konflik hukum yang cukup serius bagi para pemakainya yakni dengan banyaknya persoalan yang tidak terduga ternyata bermunculan beberapa tahun terakhir ini. Kondisi ini dikarenakan akibat dari pesatnya akselerasi dalam bidang teknologi

informatika. Salah satunya terjadi kemajuan yang tidak terduga dalam bentuk-bentuk *e-commerce* termasuk *e-governance*.

Media internet merupakan salah satu media transaksi di Indonesia yang dijangkau oleh hukum dalam tatanan konvensional.<sup>81</sup> Hal ini dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Elektronik, menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem Elektronik di Indonesia.

Berbagai macam sarana termasuk menunjang permodalan dengan memberikan fasilitas kredit melalui lembaga-lembaga keuangan, baik yang berbentuk BUMN atau swasta dalam rangka mendorong perekonomian bangsa. Pemberian kredit oleh bank tidak bisa dipisahkan dengan jaminan untuk pelunasan kredit tersebut. Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini, para pengusaha biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya. Fasilitas kredit disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.

---

<sup>81</sup> Iman Sjahputra, 2002, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, Prenhallindo, Jakarta, hlm. 5

Kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.<sup>82</sup> Dalam praktik justru terlihat bahwa sebagian besar benda yang menjadi obyek jaminan dalam perjanjian kredit di bank adalah tanah berdasarkan data Hak tanggungan yang terbit 2019 sampai dengan 10 Oktober 2019 berjumlah 1.390 di Kabupaten Klaten.<sup>83</sup>

Sampai saat ini jumlah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik berjumlah 142.477 yang diterbitkan oleh 454 Kantor Pertanahan di 33 Provinsi dengan jumlah mitra kreditor 1.150 Badan Hukum Bank.<sup>84</sup>

Praktik pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah, diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan

---

<sup>82</sup> Hasannudin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 9

<sup>83</sup> Sumber data: <http://statistik.atrbpn.go.id> di akses pada 10 Mei 2023

<sup>84</sup> *Ibid.*

layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik dan/atau selanjutnya disebut dengan “HT-el”

Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Konsideran huruf a Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan/atau kreditor pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, kreditor dan debitor dalam prosedur pembuatan aktanya secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 10 Permen ATR/BPN RI Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik sebagai berikut:

1. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem

elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik.

2. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan
3. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
4. Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pengguna Hak Tanggungan Elektronik selain PPAT adalah kreditor yang biasanya adalah Institusi Keuangan (Perbankan) dan bisa juga perseorangan. Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dapat memberikan manfaat diantaranya adanya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Pendaftaran tersebut dapat lebih ekonomis karena tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya misalnya dapat melakukan Roya dan oper kredit secara cepat, kemudian juga ada kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertipikat Hak Tanggungan) dan juga dapat membuat

reporting dan monitoring jumlah dan nilai hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.

Mekanisme pada Hak Tanggungan Konvensional, Bank memberi kuasa kepada PPAT dan menitipkan pembayaran biaya pendaftaran Hak Tanggungan, PPAT membayarkan bea pendaftarannya, mengambil Sertifikat dari Kantor Pertanahan, kemudian Bank menerima sertifikat yang sudah diberi catatan. Jadi dengan sistem konvensional hampir semuanya dilakukan oleh PPAT. Dengan diberlakukannya layanan serentak secara Nasional untuk Hak Tanggungan secara elektronik sejak 8 Juli 2020 berdasar Permen ATR/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020, maka saat ini tidak ada lagi layanan dari BPN untuk Pemberian Hak Tanggungan secara konvensional.

Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan pada sistem elektronik tetap harus dicatatkan dalam buku tanah. Ini dilakukan oleh kreditor sampai dengan mencetak Sertifikat Hak Tanggungannya melekatkannya pada Sertipikat Hak Atas Tanah. Pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik terdiri dari: perorangan atau Badan Hukum (sebagai Kreditor), PPAT, dan ASN Kementerian Agraria/BPN.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Sumber: Kementerian ATR/BPN

Alur pemberian hak tanggungan sebagaimana termaktub dalam tabel di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020, PPAT melakukan pengecekan sertipikat dengan dua pilihan yakni melalui elektronik atau online dan/atau non elektronik dengan mendatangi kantor pertanahan setempat. Sejak 8 Juli 2020 secara serentak layanan secara konvensional dihentikan sehingga semuanya harus dilakukan secara elektronik. Setelah itu PPAT menyampaikan APHT secara online di halaman aplikasi mitra kerja PPAT dengan Kantor pertanahan setelah tanggal dibuatnya APHT, hal ini wajib dilakukan PPAT sebagaimana perintah jabatannya. Lembar kedua akta PPAT dan dokumen lainnya di upload melalui aplikasi mitra kerja dan menjadi warkah elektronik dan juga menyerahkan salinan akta dan sertipikat tanah kepada bank. Pelaporan akta PPAT dilakukan secara otomatis sehingga akan keluar STTD (surat tanda telah diterima) dari kantor pertanahan setempat.
2. Dalam hal kreditor melakukan registrasi untuk menjadi pengguna terdaftar, kreditor wajib mengunggah beberapa dokumen yang telah disediakan di portal. Dokumen tersebut terdiri dari surat pengantar, surat permohonan, akta pendirian kreditor jika dalam hal ini

merupakan Badan Hukum, surat penunjukan untuk admin yang bertugas mengurus layanan Hak Tanggungan Elektronik jika kreditor tersebut merupakan badan hukum, salinan KTP admiyang ditunjuk oleh kreditor yang berbadan hukum dalam hal bertugas untuk mengurus layanan Hak Tanggungan Elektronik, surat pengangkatan operator, dan NPWP kreditor.

3. Setelah melakukan registrasi, kreditor mencetak form registrasi yang di tandatangi oleh pimpinan bank dan mencetak form data administrator pusat (diparaf oleh pimpinan bank) kemudian kedua form tersebut dikirimkan melalui ekspedisi surat tercatat ke pusdatin kementerian ATR/BPN untuk di validasi. Jika proses tersebut sudah selesai maka kreditor menjadi pengguna terdaftar dan bisa untuk melaksanakan sistem Hak Tanggungan Elektronik.
4. Masih terdapat beberapa kendala yang terjadi saat kreditor mendaftarkan diri sebagai pengguna terdaftar, misalnya pada saat mengunggah dokumen-dokumen yang disyaratkan, masih kurang lengkap atau seperti akta pendirian PT tidak ter-scan dengan baik dan tidak bisa terbaca atau buram. Hal ini sedikit memperlambat pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik. Maka dari itu Kantor Pertanahan akan mengirimkan pemberitahuan untuk kreditor

tentang dokumen apa saja yang masih kurang sehingga kreditor bisa memperbaiki dan mengunggah kembali. Jika semua telah selesai dan siap, maka sistem layanan Hak Tanggungan Elektronik bisa dijalankan.

5. Kreditor sebagai pemohon Hak Tanggungan Elektronik melakukan pendaftaran dan pembayaran layanan Hak Tanggungan Elektronik secara online yang dilakukan oleh admin yang telah di tunjuk sebelumnya oleh kreditor (yang berbadan hukum). Dalam hal pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dan dalam jangka waktu proses pelayanan terdapat permasalahan maka berkas mengalami penundaan. Jika berkas di tunda maka para pengguna harus cepat tanggap untuk segera melakukan perbaikan karena sebagaimana jangka waktu yang di tetapkan UU HT bahwa HT harus didaftarkan dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kantor pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari melakukan verifikasi terhadap berkas permohonan HT. Jika terdapat permohonan sita dan/atau blokir atau terjadi kesalahan upload dokumen maka kantor pertanahan akan melakukan penundaan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik. Dalam hal penundaan lebih dari hari ke 7 (tujuh) sejak pelayanan diterima oleh sistem Hak Tanggungan

Elektronik, dan pengguna system Hak Tanggungan Elektronik

tidak cepat untuk memperbaiki hal tersebut maka proses pelayanan dinyatakan batal.

Kepala Kantor Pertanahan wajib memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP. Hasil validasi data merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan dokumen tercetak. Pegawai yang telah ditunjuk sebagai verifikator di Kantor Pertanahan menandatangani sertipikat Hak Tanggungan Elektronik secara elektronik. Jika semuanya sudah selesai maka sertipikat otomatis diterima oleh kreditor pada hari ke 7 Apabila terdapat perbaikan data maka melakukan perbaikan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik paling lama 30 hari sejak tanggal sertipikat hak tanggungan diterbitkan. Kreditor wajib mencetak produk sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang diberikan oleh kantor pertanahan, kemudian melekatkan hasil cetakan catatan HT el yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan Elektronik tersebut di sertipikat hak milik atas tanah yang dibebankan hak tanggungan.

Jenis layanan hak tanggungan dalam hal pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang dapat diajukan melalui sistem hak tanggungan elektronik meliputi:

1. Pendaftaran hak tanggungan
2. Peralihan hak tanggungan
3. Perubahan nama kreditor
4. Penghapusan hak tanggungan (roya)
5. Perbaikan data

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa sistem Hak Tanggungan Elektronik merupakan sistem yang terverifikasi dari instansi yang berwenang yang diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik tersebut. Hasil layanan hak tanggungan melalui Hak Tanggungan Elektronik berupa:

1. sertipikat hak tanggungan;
2. catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik yang dimulai dari kantor pertanahan mempersiapkan terlebih dahulu antara lain:

1. Memvalidasi seluruh data tekstual dan data digital dalam KKP
2. Memastikan kebenaran data PPAT yang diunggah pada aplikasi mitra kerja dan memastikan PPAT masih aktif bertugas sesuai daerah kerjanya;

3. Mensosialisasikan layanan Hak Tanggungan Elektronik kepada
4. PPAT dan kreditor (Bank atau Lembaga keuangan lainnya);
5. Penunjukkan ASN dan pembuatan akun untuk verifikator dan pejabat penandatanganan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik;
6. Mengatur pelimpahan kewenangan pejabat penandatanganan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik;
7. Memperkuat SOP internal terkait pengamanan akun dalam layanan elektronik;
8. Mengatur hari libur daerah dalam aplikasi terkait waktu lahirnya Hak Tanggungan Elektronik;
9. Meningkatkan kompetensi pegawai dalam pengelolaan dokumen Hak Tanggungan Elektronik dan warkah elektronik;
10. Melakukan pembinaan kepada pegawai dan PPAT untuk tidak meminjamkan akun kepada pihak lain dalam layanan Hak Tanggungan Elektronik

Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang berdasarkan Permen ATR Nomor 5 Tahun 2020 ini bertujuan untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan. Selain itu juga untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang efektif dan efisien dengan menyesuaikan perkembangan hukum dan

teknologi informasi. Objek Hak Tanggungan yang dapat diproses adalah objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Output dari layanan Hak Tanggungan Elektronik ini adalah Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik bagi pengguna yaitu Kreditor (bisa institusi/Lembaga Keuangan Perbankan, bisa juga Perseorangan) sebagai penerima Hak Tanggungan Elektronik.

Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dikenal ada Buku Tanah Elektronik yang berupa kumpulan dari seluruh edisi sertipikat Elektronik. Edisi pada sertipikat Elektronik merupakan riwayat pendaftaran, misal edisi pertama adalah pendaftaran Hak Tanggungan, edisi kedua adalah cessie dan seterusnya. Setiap edisi keluar sertipikat baru dan sertipikat lama dimatikan secara elektronik. Ada juga yang dinamakan Warkah Elektronik (berupa seluruh dokumen Elektronik yang diupload oleh PPAT dan Bank/Kreditor secara otomatis tersimpan sebagai warkah di akhir proses pelayanan HT Elektronik). Akta otentik (APHT) disimpan oleh PPAT sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari warkah digital. Untuk catatan Pembebanan Hak Tanggungan yang dicetak oleh kreditor ditempel pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan Perbaikan Sertipikat Hak Tanggungan Online dapat

dilakukan jika terjadi ketidaksesuaian antara data fisik yang ada di Sertipikat dengan data digital yang ada.

Perbaikan Hak Tanggungan ini diberikan waktu selama 30 hari kalender sejak terbitnya Hak Tanggungan dan dilakukan oleh Kreditor. Dokumen Hak Tanggungan yang dapat diperbaiki meliputi peringkat, Nomor Akta, Pemegang Hak, Penunjuk, Nilai Partial, Jenis dan Nomor Hak dan Benda Lain, bentuk catatan perbaikan ini juga dicetak dan ditempel pada catatan pembebanan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Layanan serentak secara Nasional yang berlaku sejak 8 Juli 2020 maka dapat diperbandingkan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dengan pelayanan Hak Tanggungan Konvensional bagi pengguna (PPAT dan Kreditor) sebagai berikut: pada Hak Tanggungan Konvensional Kreditor memberikan kuasa pada PPAT, menipkan biaya pendaftaran HT, menerima sertipikat dari PPAT, menerima sertipikat HT setelah hari ke tujuh, produk sertipikat HT analog dalam media Kertas, dan menerima Sertipikat Hak Atas Tanah yang sudah diberikan catatan pembebanan dari PPAT. Pada pelayanan Hak Tanggungan Elektronik PPAT mengunggah akta ke BPN, menyerahkan salinan akta dan sertipikat Tanah kepada Bank, sedangkan Bank

membuat berkas permohonan secara elektronik (tanpa perlu datang ke BPN), membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat HT Elektronik pada hari ke tujuh, produk sertipikat HT berupa file PDF dengan tanda tangan digital selanjutnya Kreditor mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan.

Pemberlakuan secara serentak layanan Hak Tanggungan Elektronik tersebut tanpa melalui masa transisi dan sosialisasi yang memadai. Hal ini tentu memunculkan banyak persoalan terutama kendala/problematic yang dihadapi oleh para Pengguna Hak Tanggungan Elektronik. Persoalan dimaksud sudah banyak terjadi dengan diberlakukannya Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik secara serentak, diantaranya:

1. Tidak bisa dilakukan pengembalian PNBPN, jika jangka waktu koreksi (7 hari) sudah habis dan revisi belum selesai maka PNBPN menjadi hangus dan harus membayar ulang dengan proses mengulang dari awal. Prosedur pengembalian belum ada pengaturannya.
2. Aplikasi HT Elektronik sering mengalami masalah yang terjadi pada saat jam kerja, sulit mengupload dokumen ataupun mendaftar, sehingga perlu dilakukan berulang kali.

3. Tidak adanya keterangan tentang identitas sertipikat hak atas tanah yang didaftarkan sebagaimana dalam system manual, dalam SPS hanya tertera kode billing.
4. Status akta sudah terdaftar seharusnya saat setelah SPS dibayar bukan setelah Kreditor upload Permohonan.
5. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak bisa dilaksanakan karena HT-el berbasis data tanah yang sudah bersertipikat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat, sementara pelayanan secara manual di seluruh Kantor Pertanahan sudah dihentikan sejak 8 Juli 2020. Dengan demikian terjadi adanya kekosongan Hukum untuk pelaksanaan Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan teori efektivitas, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini belum sepenuhnya efektif karena masih mengalami beberapa kendala seperti tersebut diatas. Efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai

sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.<sup>86</sup>

Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.<sup>47</sup>

Dikaji dari teori efektivitas, meskipun belum sepenuhnya efektif namun hak tanggungan elektronik dapat mempermudah pekerjaan. Pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini harus dilakukan dengan perpedoman peraturan perundang-undangan.

---

<sup>86</sup> Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan (HT) secara digital atau elektronik. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pelayanan HT secara elektronik dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT-el). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 ini merupakan pengembangan hukum pertanahan dan hukum perikatan berbasis digital yang dimaksudkan sebagai upaya memberikan kemudahan, kecepatan, ketepatan dan keterjangkauan bagi pengguna Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang melakukan perikatan, sehingga proses pembebanan Hak Tanggungan dapat dijalankan dengan lebih efisien dan efektif.

Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang

diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.<sup>87</sup>

Berdasarkan Pasal 7 PMATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020, menyatakan yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el disebut Pengguna Sistem HT-el, meliputi Kreditor dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian. Adapun Kreditor yang dimaksud merupakan perseorangan / badan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Keefektifan maupun tidak dari sebuah peraturan hukum terkait efektivitas pada hukum ditinjau dari optik sosiologi hukum, hukum adalah fenomena empiris, dan sifatnya hanya dapat dipahami dengan melihatnya dari perspektif masyarakat. Pengetahuan tentang bentuk hukum diperlukan untuk menguji efektivitas hukum. Dalam segala upaya agar dapat mencapai hal-hal yang dituju dalam pembangunan yakni sistem Hukum bisa berperan dengan mendukung.

Ketidakefektifan dari sistem hukum pasti dapat memberi hambatan bagi pencapaian tujuan. Apabila tingkah laku individual

---

<sup>87</sup> Iga Gangga Santi Dewi, Mira Novana, Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia, *Jurnal Law, Development & Justice Review*, Volume 3, Nomor 1, 2020, hlm. 5

pada kehidupan bermasyarakat disesuaikan terhadap muatan yang menjadi ketentuan pada peraturan secara hukum yang diberlakukan, maka sistem hukum tersebut dapat dikatakan efektif.<sup>88</sup>

Berdasarkan uraian diatas efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini belum sepenuhnya efektif, dikarenakan masih terdapat beberapa hambatan atau kendala. Pendaftaran hak tanggungan elektronik belum semua dilakukan sesuai dengan prosedur yang tertera pada Juknis HT-el. Ketidaksesuaian prosedur misalnya ditemukan pada berkas yang ditangguhkan dan ditutup pada tahun 2019 sampai dengan 12 Mei 2020.

Berkas-berkas permohonan yang tidak sesuai prosedur diketahui atas hasil dari pemeriksaan Kantor Pertanahan, jika tidak diperiksa Sertipikat HT-el akan terbit dengan sendirinya pada hari ke tujuh. Penerbitan tanpa ada pemeriksaan dari Kantor Pertanahan apabila terdapat kesalahan prosedur dikuatirkan akan menjadi masalah di kemudian hari. Namun agar hukum dapat berlaku secara efektif tentunya kendala-kendala baik yang terjadi secara internal maupun eksternal terkait dengan implementasi dari pendaftaran hak tanggungan menggunakan

---

<sup>88</sup> Nyoman Mahayu, Efektivitas Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sarana Elektronik pada PT. BPR Pedungan Denpasar, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 3, September 2021, hal.613

sarana elektronik maka perlu dicarikan solusi untuk mengatasi kendala-kendala yang terjadi tersebut. Setelah melalui berbagai kendala dalam melaksanakan pendaftaran secara elektronik, akan tetapi secara umum sejak berlakunya pendaftaran secara elektronik lebih efektif dan efisien ditengah pandemi covid-19. Hambatan terus diupayakan untuk diatasi agar semua berjalan lancar

Terkait dengan Hak Tanggungan Elektronik ada tiga komponen penting dalam layanan Hak Tanggungan Elektronik yaitu: Pertama, penyelenggara ialah Kementerian ATR/BPN; Kedua, pelaksana adalah Kantor Pertanahan; Ketiga, Pengguna, yaitu Kreditur, PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian sebagai pengguna. Proses Layanan Hak Tanggungan Elektronik yang sepenuhnya dilakukan melalui sistem online, maka meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian ATR/BPN dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan memanfaatkan konsep *e-Government*.

Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan mulai diterapkan pada awal bulan September berdasarkan Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara

Elektronik, namun Permen ini belum mengakomodir seluruh pelayanan HT, sehingga pelayanan HT konvensional masih digunakan. Adanya dua sistem yang digunakan yaitu Hak Tanggungan Elektronik dengan konvensional maka kebanyakan PPAT memilih untuk menggunakan yang konvensional dengan alasan sudah terbiasa. Hal ini seperti dinyatakan oleh Sulistyono:

“Pada awal peluncuran HT-el PPAT cenderung kurang berminat untuk memakai layanan Hak Tanggungan lewat HT-el walaupun telah ada sosialisasi sebelumnya. Pada tanggal 24 Maret 2023 yang bertepatan dengan Hari Agraria yang seharusnya dilakukan ekspos produk HT-el ternyata hanya terdapat satu permohonan yang menggunakan Sistem HT-el. Akhirnya diputuskan pada tanggal 4 Mei 2023 Kantor Pertanahan membuat surat keputusan bahwa permohonan Hak Tanggungan oleh badan hukum harus melalui Sistem HT-el”.

Badan Pertanahan Kabupaten Klaten memutuskan untuk membuat kebijakan untuk memperlihatkan keseriusan dalam peningkatan pelayanan melalui *e-Government* demi transparansi melalui sistem online, maka meniadakan peran loket pertanahan merupakan suatu terobosan dari Kementerian ATR/BPN dalam upaya mempercepat dan meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan memanfaatkan konsep *e-Government*.

Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan mulai diterapkan pada awal bulan September berdasarkan Permen ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, namun Permen ini belum mengakomodir seluruh pelayanan HT, sehingga pelayanan HT konvensional masih digunakan. Adanya dua sistem yang digunakan yaitu Hak Tanggungan Elektronik dengan konvensional maka kebanyakan PPAT memilih untuk menggunakan yang konvensional dengan alasan sudah terbiasa. Hal ini seperti dinyatakan oleh Sulistyono:<sup>89</sup>

“Pada awal peluncuran HT-el PPAT cenderung kurang berminat untuk memakai layanan Hak Tanggungan lewat HT-el walaupun telah ada sosialisasi sebelumnya. Pada tanggal 24 Maret 2023 yang bertepatan dengan Hari Agraria yang seharusnya dilakukan ekspos produk HT-el ternyata hanya terdapat satu permohonan yang menggunakan Sistem HT-el. Akhirnya diputuskan pada tanggal 4 Mei 2023 Kantor Pertanahan membuat surat keputusan bahwa permohonan Hak Tanggungan oleh badan hukum harus melalui Sistem HT-el”.

Badan Pertanahan Kabupaten Klaten memutuskan untuk membuat kebijakan untuk memperlihatkan keseriusan dalam peningkatan pelayanan

---

<sup>89</sup> Wawancara dengan Sulistyono, Petugas BPN Klaten tanggal 20 Mei 2023

melalui *e-Government* demi transparansi efisiensi dan efektivitas layanan yaitu dengan mewajibkan bagi Bank sebagai kreditur untuk menggunakan HT-el dalam mendaftarkan HT, terbukti langkah ini memberi dampak terhadap permohonan HT untuk badan hukum sebagai kreditur semuanya melalui sistem HT-el. Keseriusan penggunaan HT-el terlihat dalam aplikasi pelayanan pertanahan untuk HT-el pada tanggal 19 September 2019 sampai dengan 31 Desember 2019 adalah sebanyak 494 permohonan. Dari 494 permohonan yang didaftarkan melalui HT-el terdapat 485 sudah selesai dan 9 yang ditutup. Kemudian ada peningkatan penggunaan HT-el pada tahun 2020 terhitung dari 1 Januari sampai dengan 12 Mei 2020 sebanyak 1053 permohonan. Dari 1053 permohonan tersebut sebanyak 1030 yang sudah selesai, 6 ditutup, 5 ditangguhkan dan 18 sedang berjalan.

Proses Pendaftaran HT dengan sistem HT-el didahului dengan proses pengecekan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan. Kemudian menjadi standar operasional prosedur dalam pelaksanaan PPAT, sebelum ditandatangani aktanya setiap objek yang akan dilakukan

peralihan hak atau dijaminakan, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan.<sup>90</sup>

Pendaftaran pengecekan sertipikat dapat dilakukan dengan syarat berupa asli dari sertipikat Surat Tugas atau kuasa pengecekan dari PPAT, permohonan pengecekan sertipikat (form permohonan) yang sudah disediakan di Kantor Pertanahan dan foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah yang tertera di sertipikat. Pendaftaran pengecekan sertipikat sudah online tapi berkas fisik masih diantar ke kantor jadi tidak secara elektronik yang hanya dilakukan dengan pengecekan di KKP tanpa ada mengirimkan berkas fisik lagi.

Proses diteruskan dengan pembuatan APHT. Proses pembuatan APHT harus didahului oleh pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan, guna menghindari jaminan palsu atau tidak sesuai dalam pembuatan APHT. Setelah membuat APHT jika ingin mendaftarkan HT dengan sistem HT-el maka PPAT harus segera menyampaikan APHT dan dokumen lainnya dengan cara mengunggah di Aplikasi HT-el mitra. Pelaporan APHT dapat dilakukan dengan menu membuat APHT pada aplikasi Mitra BPN. Pelaporan APHT diawali dengan membuat kode akta sebagai pengenal akta, kemudian dilanjutkan dengan mengisi data akta.

---

<sup>90</sup> Putri, C. A. & Gunarto. Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*. Vol. 5 (1), tahun 2018, Unissula, Semarang, hlm. 269.

PPAT lalu mengunduh surat pengantar akta yang berisi nama PPAT, nomor akta dan kode akta. Surat pengantar akta dicetak sebanyak 3 rangkap dan ditandatangani serta dibubuhi stempel PPAT, dengan ketentuan satu lembar menjadi satu kesatuan dengan asli APHT lembar pertama dan lembar kedua untuk disimpan di kantor PPAT, satu lembar disampaikan kepada Kreditur berikut Salinan APHT dan data pendukung pembuatan APHT, dan satu lembar berikut Salinan APHT disampaikan kepada Debitor.

Setelah proses dari PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pelaporan APHT oleh pihak Bank yang akan memproses pendaftaran HT berdasarkan APHT yang telah dilaporkan oleh PPAT sebelumnya tanpa mendatangi Kantor Pertanahan. Petugas Bank dalam hal ini operator melakukan pembuatan berkas, menginput nomor dan kode akta dan melengkapi data APHT yang sudah dibuat oleh ppat serta mengunggah file permohonan. Setelah mengunggah file kemudian operator Bank mencetak surat perintah setor dan melakukan pembayaran PNBPN maka akan mendapatkan nomor transaksi penerimaan negara (NTPN).

Pemeriksaan berkas permohonan HT-el pada awal dilakukan oleh admin HT-el. Proses pemeriksaan menghasilkan dua keputusan yang

pertama adalah berkas permohonan telah sesuai dengan prosedur dengan tidak ada masalah sedangkan yang kedua berkas tersebut masih terdapat kekurangan atau kesalahan. Jika tidak ada masalah maka akan langsung diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan dan sticker HT-el, namun jika terdapat masalah atau kekurangan maka akan dikembalikan kepada PPAT atau Bank untuk melengkapi atau memperbaiki baru nanti dikirimkan lagi ke Kantor Pertanahan. Pada langkah ini baik PPAT maupun Bank harus lebih teliti dalam memonitor pelayanan hak tanggungan apakah terdapat berkas yang ditangguhkan karena sesuatu hal yang tidak sesuai prosedur yang ada.

Perbedaan antara pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional dengan Sistem HT-el. Pertama, terletak pada proses pendaftarannya dimana sebelumnya pendaftaran dilakukan oleh PPAT namun sekarang dilakukan oleh pihak kreditur. Kedua, semua berkas diserahkan ke Kantor Pertanahan dalam bentuk digital (hasil unggahan) tanpa berkas fisik. Ketiga, tidak ada tatap muka lagi dalam pendaftaran hak tanggungan. Keempat, sertipikat hak tanggungan langsung dapat dicetak beserta catatannya. Kelima, tanda tangan dalam sertipikat hak tanggungan hasil dari sistem HT-el dalam bentuk elektronik.

Proses Roya di Kantor Pertanahan belum menggunakan sistem HT-el. Proses Roya dengan menggunakan sistem manual selesai paling lama tiga hari. Untuk permohonan roya yang selesai lebih dari tiga hari dikarenakan dilakukan validasi data terlebih dahulu.

Hambatan dalam pelaksanaan HT-el dihadapi baik oleh PPAT maupun Bank sebagai kreditur. Hambatan tersebut dirangkum berdasarkan wawancara dari informan PPAT dan operator bank yang telah mempunyai pengalaman mendaftarkan Hak Tanggungan dengan Sistem HT-el. Hambatan yang terjadi pada PPAT antara lain.

1. Masalah tugas dan wewenang PPAT yang sebelumnya menyampaikan dan mendaftarkan APHT sekarang hanya menyampaikan tanpa ada mendaftarkan.
2. Perlu adanya pilihan peringkat dalam penyampaian APHT di aplikasi karena bukan sekali dua kali kesalahan peringkat terjadi pada saat draft Ht-el terbit. Pilihan peringkat ini harus ada karena suatu obyek HT dapat dibebani dengan lebih dari satu guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dalam pemberian HT atas Kredit yang berbeda, apabila pihak kreditur merasa yakin dengan kemampuan Debitur dan agunan yang dijaminan masih mencukupi untuk

diagunakan kembali, dapat dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat Kedua.<sup>91</sup>

3. Perlu adanya pilihan untuk memasukkan sertipikat lebih dari satu untuk satu permohonan HT. Penjelasan Pasal 2 ayat (2) UUHT menyebutkan “apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut maka perlu adanya pilihan memasukkan sertipikat lebih dari satu untuk pendaftaran hak tanggungan dengan menggunakan sistem HT-el.

4. Kantor Pertanahan merespon adanya kesalahan pada berkas permohonan yang diunggah kapan saja selama berkas telah didaftarkan karena dalam aturan HT-el hari merupakan hari kalender bukan hari kerja. Memungkinkan pemeriksaan dan merespon pada hari libur maka PPAT akan tetap memperbaiki atau melengkapi di hari kerja. Keadaan ini dikarenakan syarat seperti

---

<sup>91</sup> Swandi, D N A P, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Jurnal Media Iuris*, Vol. 1 (3): 420-438 DOI: 10.20473/mi.v1i3.10183, hlm. 438.

PBB untuk memperbaiki hanya dapat dilakukan di hari kerja dimana kantor pengurusan pajak (Dinas Pendapatan Daerah) tutup pada hari libur.

5. PPAT merasa ragu terkait lembar kedua APHT apakah diserahkan ke kreditur atau disimpan oleh PPAT sendiri. Pada pendaftaran hak tanggungan konvensional APHT dan warkah lainnya diserahkan kepada Kantor Pertanahan namun dalam HT-el tidak ada berkas fisik lagi yang diserahkan kepada Kantor Pertanahan. Nadira menjelaskan bahwa konsekuensi dari layanan elektronik di Kementerian ATR/BPN adalah menghilangkan dokumen warkah (warkah tidak diserahkan ke Kantor Pertanahan). Hal ini sesuai dengan penjelasan Sugoto bahwa HT-el ini merupakan langkah awal untuk menyiapkan kantor pertanahan berbasis *e-office* dan *zero* warkah. Namun hal ini bertolak belakang dengan UUHT dimana di dalam UUHT Hak Tanggungan tidak dilakukan melalui media elektronik, Pasal 13 ayat (2) “PPAT wajib mengirimkan APHT dan dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan”.

Menurut Sinaga menjelaskan bahwa “secara hirarki UUHT posisinya berada di atas atau lebih tinggi dari Permen ATR/BPN No. 5

Tahun 2020, oleh karena itu, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tidak boleh bertentangan dengan UUHT, akan tetapi faktanya tidak demikian”.<sup>92</sup>

Bank sebagai kreditur memiliki hambatan antara lain:

1. Perlu penambahan waktu agar lebih dari tiga hari dalam pembayaran, karena dalam HT-el tidak ada hari kerja namun hari kalender. Apabila bank mendaftarkan HT pada hari Kamis dan perintah setor keluar di hari Kamis sore kemudian pada Jum“at kebetulan hari libur nasional yang mengakibatkan bank libur mengakibatkan keterlambatan pembayaran, sehingga perlu melakukan pengulangan pendaftaran ulang dan menambah pekerjaan beserta biaya.
  2. Agar setiap bank diberi akun operator dan supervisor lebih dari satu agar pekerjaan yang banyak dapat diselesaikan tepat waktu
  3. Agar pembatasan per akun hanya dapat mendaftarkan hak tanggungan 10 berkas perhari dihapus atau ditambah kuotanya.
- Hambatan-hambatan yang dikemukakan oleh operator Bank diatas belum selama ini belum diketahui oleh Admin HT-el Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

---

<sup>92</sup> Sinaga, H., 2020, *HT Elektronik Tidak Berkekuatan Hukum*, (<https://www.mistar.id/opini/>), Opini Mistar, 9 Juni 2020, Diakses pada 30 April 2023

4. Pihak bank masih sulit untuk mendapatkan akun, khususnya bank cabang. Dalam mendapatkan akun operator dan supervisor bank cabang dalam HT-el tergantung dari Admin Cabang Bank dimana akun akan dibuat, dimana syarat berupa Pas Foto, Fotokopi KTP, Surat Penunjukan supervisor atau operator dan SK pengangkatan sebagai pegawai. Berdasarkan wawancara diatas berarti tidak ada hubungan akun dengan Kantor Pertanahan dimana baik akun operator maupun supervisor terbit berdasarkan dari kelengkapan persyaratan dan Admin Cabang Bank dalam mendaftarkannya.

Pelaksanaannya ternyata hambatan juga terjadi di Kantor Pertanahan. Hambatan yang dialami Kantor Pertanahan yaitu:

1. Masalah validasi data pertanahan masih menjadi salah satu kendala utama dalam pelayanan elektronik;
2. Admin HT-el memiliki tugas tambahan karena harus mengecek sertipikat di Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) untuk keaslian sertipikat, peringkat dan catatan didalamnya
3. Permasalahan server atau aplikasi HT-el yang apabila bermasalah harus menunggu sampai keesokan harinya untuk mengecek permohonan HT-el.

4. Perlu secepatnya dilakukan pemeriksaan data pertanahan secara elektronik untuk mempercepat pekerjaan.

Demikian efektivitas pelaksanaan pendaftaran HT disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

1. Faktor Yuridis

Yaitu faktor yang bersifat mengikat dan memiliki dasar hukum.<sup>93</sup> Dapat dilihat dari beberapa faktor yaitu:

- a. Berkas HT-el

Kantor Pertanahan sampai saat ini masih melakukan pengecekan/ pemeriksaan berkas terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, untuk mempercepat dan memastikan lengkap atau siap nya berkas HT-el di daftarkan, dimana hal ini cukup memakan waktu yang cenderung lama karena pemeriksaan dilakukan manual dan harus teliti

---

<sup>93</sup> Sinaga, H., 2020, *HT Elektronik Tidak Berkekuatan Hukum*, (<https://www.mistar.id/opini/>), Opini Mistar, 9 Juni 2020, Diakses pada 30 April 2023

b. Aplikasi HT Elektronik

Sistem aplikasi sering error, sehingga ada kendala dan keterlambatan dalam proses pendaftaran dan penyelesaian HT-el.. Dalam aplikasi Hak Tanggungan Elektronik, Buku tanah dan Surat Ukur harus sudah tervalidasi yang dapat dilihat ketentuannya dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, dimana Kantor Pertanahan belum melakukan Validasi Buku Tanah dan Surat Ukur secara keseluruhan sehingga proses pendaftaran menjadi terhambat.

2. Faktor Non Yuridis

Yaitu faktor yang berasal dari pergaulan hidup masyarakat tertentu dan tidak bersifat mengikat serta tidak ada peraturan tertulis.

a. Pihak PPAT dan perbankan:

Banyak PPAT yang belum terverifikasi. Sedangkan dari pihak Perbankan sendiri terkesan lambat dalam proses registrasi dan walaupun telah terverifikasi, belum maksimal dalam membuat login untuk unit-unit di bawahnya

b. Registrasi:

Proses Registrasi HT-el bagi perbankan yang cukup lama, dimana belum terpenuhinya persyaratan terverifikasinya pihak bank.

c. Proses/Waktu:

Proses/waktu pendaftaran atau lebih dikenal dengan entry HT-el yang dilakukan oleh PPAT cukup lama sehingga sampai saat ini masih dibantu oleh pihak BPN.

d. Antusias:

Belum antusiasnya PPAT dalam pelayanan HT-el tersebut, hal ini dapat terlihat masih 50% PPAT yang melakukan pendaftaran/registrasi pelayanan HTel.

Ditinjau dengan teori kepastian hukum, Gustav Radbruch dalam pandangannya mengatakan bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Berkaitan dengan teori ini, untuk menjamin kepastian hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el

diberikan tanda tangan elektronik. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi. Tanda Tangan Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu PMATR/KBPN No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan elektronik. Selain itu manfaat yang diperoleh dari pelayanan Hak Tanggungan elektronik ini antara lain, mekanisme proses pengikatan dan pendaftaran hak Tanggungan efisien, cepat dan mudah, biaya lebih pasti dan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur lebih cepat dan terjamin. Akan tetapi dengan ditemukannya banyak faktor faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik seperti sistim elektronik dapat meminta untuk diubahnya tanggal APHT dan melakukan penginputan data ulang agar sistim Hak Tanggungan elektronik dapat dijalankan. Tentunya hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum dan jaminan kepastian penanggalan akibat dirobah-robahnya tanggal APHT tersebut guna memenuhi kehendak sistim agar pendaftaran Hak Tanggungan elektronik dapat dilaksanakan. Hal ini juga berakibat lemahnya perlindungan hukum bagi

kreditur selaku pihak yang kedudukannya didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya

HT-el merupakan layanan secara elektronik yang masih baru, diharapkan dapat memberikan kepastian waktu, transparansi biaya dan kemudahan memonitoring proses dalam pelayanan hak tanggungan serta meminimalisir adanya tatap muka secara langsung secara tidak langsung akan menghindari tindakan yang dapat merugikan masyarakat dan negara seperti korupsi, kolusi dan nepotisme.<sup>94</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka, faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini terdiri dari faktor yuridis dan non yuridis. Faktor yuridis misalnya pengecekan dokumen yang memakan waktu lama, dan aplikasi HT elektronik yang masih sering eror, sedangkan faktor non yuridis misalnya banyak PPAT yang belum terverifikasi sehingga belum bisa mengakses aplikasi HT-el, SDM perbankan yang masih lambat, dan PPAT yang belum antusias dalam pelayanan HT-el karena dianggap lebih sulit

Pelaksanaan layanan HT-el tidak terlepas dari kekurangan dan kelebihan. Hal tersebut dikarenakan adanya faktor pendukung dan

---

<sup>94</sup> Krisnawan Andiyanto, Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 6 Nomor 01 April 2021, hal.199

penghambat yang mempengaruhi pelaksanaan layanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

a. Faktor Pendukung

1) Peningkatan Kualitas Data Pertanahan

Pengertian kualitas data menurut Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2020: 1/Juknis-100.HK.02.01/III/2020 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2020 adalah suatu kondisi data suatu bidang tanah, dari data spasial dan data yuridis yang disajikan baik dalam bentuk analog maupun digital. Data spasial merupakan data yang menyajikan informasi mengenai letak, batas, luas bidang tanah sedangkan data yuridis merupakan status hukum suatu bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya. Kualitas data yang buruk akan mengakibatkan terjadinya kesalahan pada saat proses layanan, pengambilan kebijakan, dan ketidakpuasan penerima layanan. Kesalahan saat proses layanan dan pengambilan keputusan mengakibatkan buruknya produk yang dihasilkan, sehingga menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Kesalahan tersebut mengakibatkan ketidakpuasan penerima layanan terhadap produk yang diterima.

Di sisi lain, data yang berkualitas akan menghasilkan informasi pertanahan yang valid dan akurat, serta produk yang berkualitas. Peningkatan kualitas data merupakan penunjang terlaksananya layanan elektronik, serta penopang arah kebijakan atau keputusan. Kualitas data yang baik tentunya akan menghasilkan produk yang berkualitas dan dapat meminimalisir bahkan terhindar dari permasalahan dikemudian hari. Selain itu, saat proses pelayanan berjalan dengan lancar, maka pekerjaan dapat selesai tepat waktu namun tetap menjunjung kualitas dan kuantitas produk yang dihasilkan.

Peningkatan kualitas data dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas seluruh data pertanahan menjadi valid baik secara fisik maupun yuridis. Kualitas data dapat ditingkatkan dengan cara menyamakan data fisik dan yuridis pada sistem KKP sehingga memperoleh data pertanahan yang valid. Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten terus berusaha untuk meningkatkan kualitas data dengan dilaksanakan validasi data pertanahan. Setelah data informasi pada Komputerasi Kantor Pertanahan (KKP) sudah valid maka layanan berbasis elektronik dapat dilaksanakan.

Bentuk kesiapan data elektronik adalah tervalidasinya data tekstual dan data spasial.

Berdasarkan rekapitulasi validasi data pertanahan per-Juli 2021 ([www.statistik.atrbpn.go.id](http://www.statistik.atrbpn.go.id)), persentase kesiapan data elektronik mencapai 54,48%. Artinya kesiapan data elektronik masih perlu ditingkatkan dan terus berinovasi agar layanan berbasis elektronik menjadi lebih maksimal dan optimal karena kesiapan data elektronik merupakan ujung tombak terlaksananya layanan elektronik salah satunya Layanan HT-el.

2) **Komitmen Pengguna Layanan HT-el (PPAT dan Kreditur)**

Komitmen menurut Soekidjan (2009) adalah kemampuan dan kemauan untuk menyalurkan perilaku pribadi dengan kebutuhan, prioritas dan tujuan organisasi. Hal ini mencakup cara-cara mengembangkan tujuan atau memenuhi kebutuhan organisasi yang intinya mendahulukan misi organisasi dari pada kepentingan pribadi. Bentuk komitmen adalah tanggung jawab dan memiliki rasa kewajiban terhadap tindakan tertentu, minimal mencakup profesionalisme dan etika dalam bertindak. Apabila pengguna layanan tidak mempunyai komitmen maka akan menghambat proses layanan sehingga membutuhkan waktu dan biaya tambahan

karena harus mengulang pekerjaan. Sebagaimana yang diketahui bahwa sertipikat HT-el akan terbit secara otomatis pada hari ke-7 (tujuh) terhitung sejak SPS (Surat Perintah Setor) dibayarkan, maka komitmen PPAT dan Kreditor merupakan faktor penting dalam pelaksanaan Layanan HT-el. Selama proses pemeriksaan sampai terbitnya sertipikat HT-el diberikan waktu untuk melakukan perbaikan baik PPAT maupun pihak kreditor.

Menurut Juknis HT-el, konsekuensi jika tidak dilakukan perbaikan yaitu ditutupnya berkas dan biaya yang telah dibayar tidak dapat dikembalikan. Oleh karena itu kebenaran data dan kelengkapan serta kejelasan berkas seharusnya menjadi fokus pemohon dalam hal ini PPAT dan pihak Kreditor sehingga dapat meminimalisir kesalahan karena akan berpengaruh pada proses layanan yang sementara berjalan. Selain itu, data dan kelengkapan yang disajikan oleh PPAT dan Kreditor merupakan dasar terbitnya sertipikat HT-el, sehingga baik PPAT maupun kreditor harus memegang komitmen bahwa data dan kelengkapan berkas yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan merupakan data yang valid dan dapat dipercaya serta dipertanggungjawabkan.

### 3) Sosialisasi dan Komunikasi

Manfaat sosialisasi dan komunikasi adalah mempermudah proses layanan dan meminimalisir terjadinya kesalahan. Sosialisasi tentang pengenalan layanan HT-el telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten yang dihadiri oleh pengguna layanan (PPAT dan Kreditor). Pada saat sosialisasi pengguna layanan praktik secara langsung terkait proses pelayanan HT-el dari tahap awal yaitu pembuatan akun sampai mengunggah dokumen. Sosialisasi yang dilakukan bukan merupakan pembicaraan satu arah saja tetapi dapat dilakukan interaksi antara pihak terkait dalam hal ini Kantor

Pertanahan, PPAT dan Kreditor sehingga nantinya pengguna layanan dapat memahami dan melaksanakan pendaftaran HT-el ini dengan sebaik-baiknya. Selain itu, kerja sama dan koordinasi yang aktif antara penyedia layanan dan pengguna layanan pada pelaksanaan layanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Hal tersebut merupakan kunci utama dalam melaksanakan layanan yang bersifat online sehingga layanan dapat berjalan dengan lancar. Komunikasi antara Kantor Pertanahan dengan pengguna layanan (PPAT dan Kreditor) tidak hanya dilakukan pada saat awal dimulainya pengenalan HTel saja, tetapi komunikasi tetap dapat terjalin. Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten

berkomunikasi dengan pengguna layanan melalui Group Whatsapp secara aktif.

Komunikasi melalui Group Whatsapp dapat dilakukan untuk menghindari terjadinya kesalahan saat pelaksanaan pendaftaran, dalam proses pemeriksaan dan perbaikan bahkan ditutupnya berkas serta dapat menyampaikan kendala atau permasalahan yang terjadi agar dapat terselesaikan dengan cepat dan tepat. Komunikasi ini juga menjadi bagian penting sehingga sertipikat HT-el yang terbit nantinya merupakan sertipikat yang telah melalui proses pemeriksaan serta menjadi produk yang dapat dipertanggungjawabkan.

b. Faktor Penghambat

Sarana dan Prasarana Sarana adalah suatu benda fisik yang tervisualisasi oleh pancaindra baik oleh mata maupun teraba. Prasarana adalah seperangkat alat sebagai penunjang pekerjaan untuk mencapai tujuan. Sarana dan prasarana mempunyai arti yang sama dengan fasilitas yaitu sesuatu yang mendukung dan mempermudah suatu pekerjaan. Pelaksanaan layanan HT-el yang dilaksanakan oleh Seksi Hubungan Hukum Pertanahan telah disediakan fasilitas yang lengkap terdiri dari 9 (delapan) perangkat komputer, 3 (tiga) buah notebook, 4 (empat) buah

server, 1 (satu) buah modem jaringan internet, 4 (empat) buah printer. Jaringan internet pada pelaksanaan layanan khususnya HT-el dituntut untuk stabil terutama saat jam operasional kantor.

Pada dasarnya jaringan internet merupakan salah satu faktor pendukung namun dalam pelaksanaannya jaringan internet saat jam operasional kantor sering mengalami gangguan sehingga untuk menyelesaikan permohonan HT-el membutuhkan waktu cukup lama. Selain itu, gangguan sistem layanan HT-el pada awal pelaksanaan seperti website tidak dapat diakses dan dokumen permohonan tidak dapat diunggah. Hal tersebut dikarenakan sistem layanan HT-el merupakan sistem baru yang masih terus dikembangkan menuju sistem yang sempurna. Waktu yang dibutuhkan cukup lama untuk mempersiapkan dokumen permohonan yang akan diunggah pada sistem karena harus di-scan terlebih dahulu. Dokumen permohonan hasil scan harus dapat terbaca dengan jelas sehingga petugas dapat mengoreksi dengan mudah.

2) Sumber Daya Manusia Sumber daya manusia (SDM) adalah suatu rancangan dari berbagai sistem formal pada suatu organisasi yang bertujuan memastikan pemanfaatan kemampuan atau keahlian manusia secara efektif dan efisien demi mencapai tujuan organisasi. Pada

dasarnya ketersediaan SDM merupakan salah satu faktor pendukung dalam proses Layanan HT-el.

Kecukupan SDM belum diimbangi Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik dengan kemampuan dalam melaksanakan layanan HT-el. Pelayanan HT-el belum dapat tepat waktu sehingga berdampak pada pemohon atau pengguna layanan. Penanganan solusi yang diharapkan oleh pengguna layanan harus menunggu lama permohonan tertunda dan tentunya akan berpengaruh pada waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan pekerjaan

**b. Contoh Akta Ligitasi yang Berkaitan**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**

**FAJAR EKO PURWANTO, S.H., M.K.N**

**Daerah Kerja: Kabupaten Klaten**

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 2500-IX-2011 Tanggal 31 April 2023

Jl. Sompok Baru Nomor XX Kabupaten Klaten, Jawa Tengah

Telp (0272) 5678911, Fax (024) 5678912

**AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

Nomor : xxx/2xxx

Lembar Kedua

Pada hari ini, Senin tanggal 21-1-2021 (dua puluh januari dua ribu dua satu)----- hadir di hadapan saya PAULINA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan - Nasional tanggal 31 Desember 2011 nomor : xx-IX-xx diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, -----yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24----- Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Klaten dan berkantor di Jalan Sompok Baru Nomor xx, Klaten dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

----- I.-Nyonya SOFIA HADIN, lahir di Klaten----- pada tanggal 03 April 1987, Warga Negara Indonesia, ----- Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Klaten ----- Pemegang Nomor Induk Kependudukan 1217071212110002.

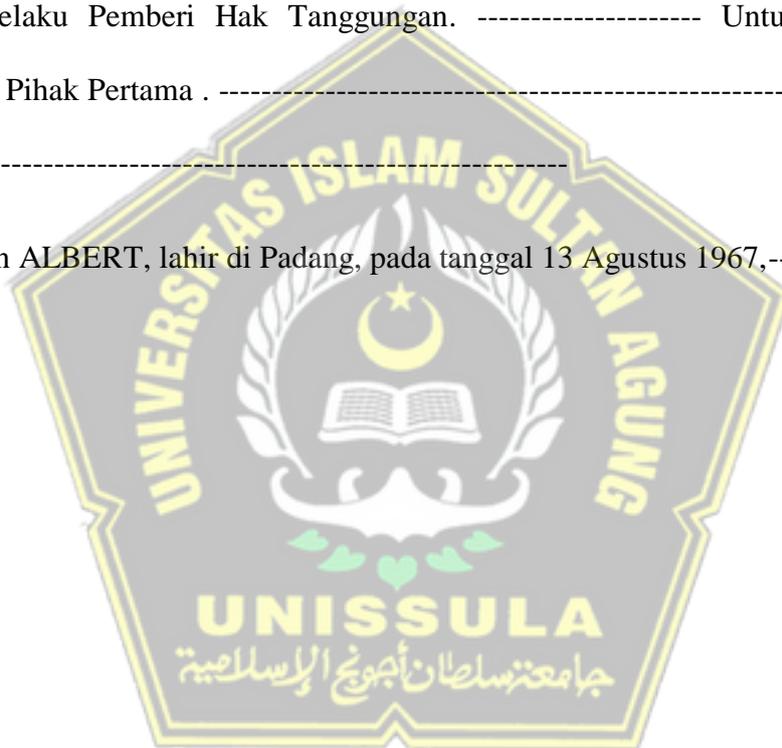
----- Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam Akta ini, telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu : -----

Tuan PANDU RAMADAN, lahir di Kabupaten Ngawi, pada tanggal 5 Desember 1988, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di

Kabupaten Ngawi, Jawa Timur, pemegang Nomor Induk Kependudukan :  
12170343432001. -----

Sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa dan Persetujuan yang dibuat-  
dibawah tangan, tertanggal 20 Januari 2021 dan telah dilegalisasi ----- oleh  
BAMBANG HERRY, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Ngawi, -- dibawah  
Nomor : 3113/Leg/XI/2021. ----- Pemegang hak  
tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang  
Hak; selaku Pemberi Hak Tanggungan. ----- Untuk selanjutnya  
disebut Pihak Pertama . -----

-----  
II.-Tuan ALBERT, lahir di Padang, pada tanggal 13 Agustus 1967,-----



#### **BAB IV**

#### **PENUTUP**

#### a. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Pelaksanaan layanan HT-el berorientasi pada pengguna layanan yang dijelaskan dengan menggunakan 5 (lima) dimensi. Parameter tersebut menjelaskan bahwa efektivitas layanan HT-el di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten memperoleh respon yang baik. Hal ini dibuktikan dengan tanggapan yang baik pada parameter Tangibles (wujud), Reliability (kehandalan), Responsiviness (kecepatan menanggapi), Assurance (jaminan), dan Emphaty (kesediaan memahami). Disiplin waktu pemberian solusi bagi peggunaan layanan HT-el masih perlu peningkatan agat terpenuhinya pelayanan prima di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, sehingga terciptanya kepuasan masyarakat sebagai penerima layanan. Hal tersebut menjadi sumbangsih merubah citra negatif pada layanan Kantor Pertanahan. Efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini belum sepenuhnya efektif, dikarenakan masih terdapat beberapa hambatan atau kendala.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik saat ini terdiri dari factor yuridis dan non

yuridis. Faktor yuridis misalnya pengecekan dokumen yang memakan waktu lama, dan aplikasi HT elektronik yang masih sering eror, sedangkan faktor non yuridis misalnya banyak PPAT yang belum terverifikasi sehingga belum bisa mengakses aplikasi HT-el, SDM perbankan yang masih lambat, dan PPAT yang belum antusias dalam pelayanan HT-el karena dianggap lebih sulit

**b. Saran**

1. Bahwa pemerintah perlu melakukan pembaharuan baik teknis maupun yuridis dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik.
2. Disarankan kepada Kantor ATR/BPN memiliki sumber daya manusia yang mempunyai kemampuan secara teknis dalam mengoperasikan sistem elektronik terintegrasi dan memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta terus aktif memberi edukasi, sosialisasi dan informasi-informasi tentang peraturan perundang-undangan yang menyangkut pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik kepada para Notaris / PPAT, pihak Perbankan / lembaga keuangan maupun masyarakat luas sehingga kendala-kendala yang dihadapi dapat diminimalkan.

Pembahan kuota dan bekerja sama dengan pusdatin unuk penambahan kuota dan pembenhan system serta melakukan pelatihan-pelatihan untuk meningktlan mutu pelayan petugas atau sumber daya manusia. Adanya htl meningkatkan dan efesiensi waktu



## **DAFTAR PUSTAKA**

## **Buku-Buku**

Abdurrachman, A.,1991, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan*,Pradnya Paramita, Jakarta

Asikin, Zainal,2002, *Hukum Hukum eksekusi hak tanggungan & Penundaan Pembayaran di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

Asyhadie, Zaeny, 2005, *Hukum Bisnis Proses dan Pelaksanaannya di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Anwar, Jusuf. 2001. *Peranan Hukum sebagai Sarana Perdagangan Surat Berharga Jangka Panjang dalam Rangka Pembangunan Nasional*.Disertasi. Bandung : Program Pasca Sarjana Universitas Padjajaran

Asshidique, Jimly, 1994. *Gagasan Kedaulatan Rakyat dalam Konstitusi dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Ichtiar Baru, Jakarta

\_\_\_\_\_ dan Ali Safa'at, 2012,*Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Konstitusi Press, Jakarta

Aubert, Vilheml, 1986,*Dilemmas of Law in Welfare State*. European: Set.A Law, University Institute

Bambang Pranowo, M., 2010, *Multi Dimensi Ketahanan Nasional*, Pustaka Alvabet, Jakarta

Budiarjo, Miriam, 2001, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Cranston, Ross, 1985, *Legal Foundations of the Welfare State*, Weldenfeld and Nicolson, London

Darus Badruzaman, Mariam, 2000, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Fuady, Munir, 2014, *Hukum Tidak mampu membayardalam Teori dan Praktek*, PT.Citra Aditya, Bandung

Gamer,A. 1990, *Black's Law Dictionary*, Seventh Edition, West Group, Minn

H. Jackson, Thomas, 2001, *The Logic and Limits of BankruptcyLaw*, Harvard University Press, New York

Hartono, Sunaryati, 1988, *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*. Cetakan Kedua Badan

Hartini, Rahayu, 2008, *Hukum Hukum eksekusi hak tanggungan Edisi Revisi Berdasarkan UU No.37 Tahun 2004 tentang Hukum eksekusi hak tanggungan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Percetakan Universitas Muhammadiyah, Malang

Himawan, Charles dan Kusumaatmaja, Mochtar, 1984, *Business Law Contract and Business Association*, (Lembaga Penelitian dan Kriminologi Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung

Huizink, J. B., 2004, *Insoventie*, alih bahasa Linus Dolujawa Pusat Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta

Pembinaan Hukum Nasional, *Departemen Kehakiman*, Bina Cipta, Jakarta

Hasan, Alwi, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, PT. Balai Pustaka, Jakarta

J.Satrio. 2001. *Hukum, Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Cira Aditya Bakti, Bandung

Jono, 2015, *Hukum eksekusi hak tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta

Kartohadiprodjo, Soediman, 1986, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Pembangunan, Jakarta

Kelsen, Hans, 1995, *General Theory Of Law And State: Teori Hukum Murni*, terjemahan Somardi, Rimdi Press, Jakarta

Kansil, C.S.T., 1986, *Pengantar Ilmu Hukum*, Balai Pustaka, Jakarta

- Koswara, W. 2001. *Otonomi Daerah untuk Demokrasi dan Kemandirian Rakyat*, Yayasan Pariba, Jakarta
- Kusumaatmadja, Mochtar, 1976, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*. LPHK Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2002, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Penerbit Alumni, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2006, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*, PT Alumni, Bandung
- Lindsey, Timothy, 2000, *Bankruptcy Law Reform & The Commercial Court*, AusAid, Desset Pea Press
- Mahfud, Moh.MD, 2000, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia, Studi tentang Interaksi Politik dan Kehidupan Ketatanegaraan*, Rineka Cipta Jakarta
- Manan, Bagir. Bagir Manan. 2005. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Penerbit Pusat Studi Hukum
- Mirsha, Ramesh. 1984. *Welfare State In Crisis, Social Thought and Social Change*. London : Wheasheat Ltd, Harverter Press
- Moleong, Lexi J. 2007. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya

Mulyadi, Kartini, *Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Serta Dampak Hukumnya*, Makalah ini disampaikan dalam seminar Sosialisasi RUU Hukum eksekusi hak tanggungan oleh BPHN Dep.Keh. dan ELLIPS PROJECT, Jakarta, tgl 27 – 28 Juni 1999

Nating, Imran, 2002, *Hukum Hukum eksekusi hak tanggungan*, PT. Pusaka Utama Grafiti, Jakarta

Nugraha, Safri. 2004. *Privatisation of State Enterprises In The 20th Century A Step Forwards or Backwards*. Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Praja, H.Juhaya S. 2011. *Teori Hukum dan Aplikasinya*. Bandung : CV Pustaka Setia

Pradjoto, *RUU Hukum eksekusi hak tanggungan Ditinjau Dari Aspek Perbankan*, Makalah ini disampaikan dalam Seminar Sosialisasi RUU Tentang Hukum eksekusi hak tanggungan oleh BPHN dan ELLIPS Project, tgl 27 – 28 Juni 1999, di Jakarta

Pusat Bahasa. 1996. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta : Balai Pustaka

R. Soejartin, Iur., 2001, *Hukum Dagang I dan II*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta

Rahardjo, Satjipto, 1979, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung

\_\_\_\_\_, 2003, *Sisi Sisi Lain dari Hukum Indonesia*, Kompas, Jakarta

S. Sastrawidjaja, Man, 2006, *Hukum Hukum eksekusi hak tanggungan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung

Salim, Agus, 2001, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial, dari Denzin Guba dan Penerapannya*. Yogyakarta : Tri Wacana Yogya

Sauri, Sofyan, *Pengertian Nilai*, Diakses Melalui file.upi.edu, Pada 12 April 2019.

Sarwiji, Suwandi. 2008, *Semantik Pengantar Kajian Makna*. Yogyakarta : Media Perkasa

Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret

Shidarta, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks ke-Indonesiaan*. Jakarta Utomo

Shubhan, Hadi, 2015, *Hukum Hukum eksekusi hak tanggungan, Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*, Kencana, Jakarta

Simorangkir, J.C.T. dan Sastropranoto, Woerjono, 1986, *Pelajaran Hukum Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta

- Situmorag, Victor & Soekarso, 1994, *Pengantar Hukum eksekusi hak tanggungan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta
- Sjahdeini, Remy, Sutan, 2009, *Hukum eksekusi hak tanggungan Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Hukum eksekusi hak tanggungan*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta
- Soedewi Masyohen Sofwan, Sri, 1981, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta
- Soedjono, Dirdjosisworo, 2001, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Grafindo Persada, Jakarta
- Soeroso, R., 2001, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 1982, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya, Jakarta
- Syamsuddin Meliala, Qirom, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta
- Tengker, F., 1993, *Hukum Suatu Pendekatan Elementer*, Penerbit Nova, Bandung

Teubnei, Gunther. 1986. *Legal Subjectivity as a Precondition Far the Interwinement of Las and the Welfare State*. Berlin-New York : Walter de Gruyter

Warassih, Esmi, 2011, *Pranata Hukum sebuah Telaah Sosiologis*, Universitas Diponegoro, Semarang

Wignjosoebroto, Soetandyo, 2000, *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*, HUMA, Jakarta

### **Undang-Undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- Undangan;

Undang-undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Hukum eksekusi hak tanggungan dan Penanggungan Kewajiban Pembayaran Utang;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 109 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Dan Penundaan Tanggung Jawab Pembayaran Utang.

### **Jurnal**

Bambang Indra Gunawan, Penerapan E-Mail Sebagai Bukti Elektronik Dalam Sengketa Hukum Perdata Di Indonesia, *Jurnal Lex Justitia*, Vol. 2 No. 1 Januari 2020

Dionisia Mariani Randang, William Djani, dan Laurensius Say Rani, Analisis Kesiapan Pemerintah Kabupaten Manggarai Dalam Penerapan E-Government, *Jurnal Administrasi dan Demokrasi*, Volume 1, Nomer 1, November 2020

Erika dan Dewa Gede Sudika Mangku, *Politik Hukum Pancasila Dalam Paradigma Nilai-Nilai Sosial Kultural Masyarakat Indonesia*, Pandecta, Volume 9. Nomor 1. Januari 2014

Ibnu Asqori Pohan, Aylia Eka Krisdayanti, dan Dakka Bangun Simanjuntak, *Rekonstruksi Pemikiran Ekonomi Kerakyatan Mohammad Hatta*, Jurnal Ilmu Politik dan Pemerintahan, Vol. 4 No. 1, November 2018

Laurensius Arliman S., *Ke Dudukan Lembaga Negara Independen Di Indonesia Untuk Mencapai Tujuan Negara Hukum*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8, No.7 Tahun 2020

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

Nailu Vina Amalia, Alifia Soraya 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*, Volume 5, Nomer 332-339

Pandam Nurwulan, Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 28 Issue 1, Januari 2021

Yuyut Prayuti, Happy Yulia Anggraeni, dan Nurul Amalia, Kedudukan Sertifikat 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, *Jurnal Pemuliaan Hukum*, Volume 2, Nomer 1, 2019

Zidna Aufima, Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Journal of Judicial Review, Journal of Judicial Review*, 22, December 2020

#### **Wawancara**

Wawancara dengan Ria Rustiani, S.H, M.Kn selaku salah satu Notaris/PPAT di Kabupaten Klaten, wawancara dilakukan pada 19 Desember 2022

#### **Internet**

Imran Nating, *Hukum eksekusi hak tanggungan di Indonesia*, diakses melalui <http://solusihukumcompada> 27 September 2022

[https://www.hlplawoffice.com/perlindungan-hukum-seimbang-pada-Kreditor-dan-debitor-tidak mampu membayar/](https://www.hlplawoffice.com/perlindungan-hukum-seimbang-pada-Kreditor-dan-debitor-tidak-mampu-membayar/), diakses pada 4 Juli 2023

<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/320/node/19/undangundang-nomor-4-tahun-1998/>, diakses pada 4 Juli 2023.

[www.hukumonline.com/klinik/detail/c1738/tugas-tugas-kurator-dan-pengawas](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c1738/tugas-tugas-kurator-dan-pengawas)

