

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kecanggihan teknologi saat ini tidak dipungkiri lagi dalam perkembangannya, hal tersebut memberikan banyak manfaat bagi kehidupan sehari-hari bagi masyarakat di berbagai belahan dunia manapun. Akses kecanggihan teknologi membuat masyarakat menjadi lebih mudah dalam memperoleh kebutuhan. Salah satunya dengan layanan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik yang selanjutnya dapat disebut dengan HT-*el* di lingkungan pertanahan negara Indonesia.

Memasuki era digital dalam perkembangan teknologi saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik. Layanan elektronik yang dimaksud mengenai pelayanan hak tanggungan secara digital atau elektronik. Hal ini ditandai dengan diterbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik selanjutnya disebut PERMEN ATR/BPN NO. 9 TAHUN 2019.

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.

Pendaftaran hak tanggungan sendiri merupakan suatu kewajiban, hal tersebut dapat ditemukan rumusannya berdasarkan pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat pendaftaran Hak Tanggungan pada Buku Tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan.¹

Kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertifikat yang merupakan *certificate of title* yang merupakan salinan dari register tersebut. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti keberadaan atau eksistensi Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.²

Hak tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, yaitu:

Hak Tanggungan atas tanah beserta tanah benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang

¹ Gunawan Widjaja-Kartini Mulyadi, *Hak Tanggunga*, Jakarta, Kencana, 2008, Hal 213

² *Ibid.*

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari rumusan diatas diketahui bahwa yang dimaksud Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam peraturan dasar pokok agraria.

Peluncuran layanan pertanahan berbasis digital atau elektronik tersebut bertujuan untuk memudahkan pengurusan pertanahan sehingga cita-cita untuk meningkatkan peringkat *business* (EODB) di Indonesia dapat terpenuhi. Tidak hanya itu pelayanan tersebut juga bertujuan untuk mewujudkan istitusi yang maju, modern dan berkelas dunia, maka pelayanan peranahan harus bertransformasi dari basis manual menuju digital. Mendukung hal itu diketahui sebanyak 42 Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia ditunjuk sebagai Lokasi Layanan Informasi Pertanahan secara elektronik.

Menurut Suyus Windayana, selaku Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan mengatakan yang menyebabkan Indonesia berada di peringkat 6 berdasarkan indeks kemudahan berusaha Survei Bank Dunia setiap tahun Di 190 negara, diakibatkan karena dari sisi transaksi yang cukup lumayan tinggi dokumen-dokumen yang masih dikelola seamuanya masih dalam bentuk manual, serta belum semua bidan tanah terdaftar.³

Dalam Layanan Elektronik Hak Tanggungan/HT-el (Pendaftaran Hak Tanggungan, Roya, Cessie dan Subrogasi) Kementerian ATR/BPN akan bermitra

³<https://kominfo.go.id/content/detail/21128/kementerian-atr/bpn-luncurkan-layanan-elektronik/0/berita> , di akses pada hari rabu tanggal 16 oktober 2019, pukul 20.13 WIB

dengan PPAT dan Bank. Dimana Pemohon hanya datang ke Bank untuk pengajuan berkas HT nya, kemudian sistem yang akan menjalankan berkasnya secara otomatis untuk diproses oleh Bank, PPAT serta Kantor Pertanahan.

Semenjak diberlakukannya dan ditetapkannya PERMA ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik , hingga saat ini masih belum berjalan secara efektif di wilayah Kota Surabaya terutama wilayah kerja BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Surabaya I. Peraturan yang berlaku dibuat secara bertahap hal ini kelihatannya lebih banyak bersifat formal, sedangkan direalitanya ternyata tidak semulus dengan apa yang diharapkan dan dibayangkan, karena ditemukan fakta-fakta baru yang terjadi dilapangan/kenyataan menyatakan bahwa masih belum sesuai dengan ketentuan tata cara yang ada serta dijumpai beberapa kendala-kendala yang dihadapi oleh para pihak. Hal ini jelas menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam HT-*el* terutama debitur selaku pemohon.

Diketahui dari data yang penulis dapatkan surabaya I memberlakukan HT-*el* terhitung sejak hari rabu tanggal 16 Oktober 2019, tetapi pihak BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) sendiri telah memberlakukan sistem HT-*el* tersebut sejak pada tanggal 9 September 2019 hal ini dilakukan lebih cepat 1 (satu) bulan guna dalam masa percobaan dan bertujuan untuk membiasakan para pemohon dalam pelaksanaan HT-*el* pada layanan terbaru, sehingga nantinya akan membuat kinerja menjadi lebih mudah, ringan dan cepat.

Data permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik (HT-*el*) yang masuk dari dilaksanakannya tanggal 9 September 2019 hingga 16 Ocktober

2019 yang penulis dapatkan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya I diketahui bahwa ada 6 (Enam) data pemohon HT-*el* yang masuk, dari data-data tersebut dinyatakan bahwa:

1. Dua berkas dinyatakan selesai dan telah dikeluarkannya sertifikat elektronik oleh pihak BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) kepada kreditor.
2. Satu berkas dibatalkan oleh pihak debitor selaku pemohon dalam sistem HT-*el*, pembatalan tersebut dilakukan karena telah terjadi pelunasan hutang oleh kredurnya.
3. Tiga berkas statusnya masih ditanggungkan, karena Pihak BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) menyatakan bahwa terjadi suatu kendala yang terjadi dalam pemenuhan berkas-berkas dan ada beberapa faktor yang belum mendukung untuk dilakukannya pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.⁴

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (HT-*el*) DI KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I”**

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-*el*) di Kantor Pertanahan Surabaya I berdasarkan Permen No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ?

⁴ Kantor Pertanahan Surabaya I

2. Apa Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I berdasarkan Permen No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
2. Untuk mengetahui faktor penghambat dalam pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi perkembangan dan pengkajian ilmu hukum dalam bidang pertanahan atau agraria, khususnya dalam hal pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I

2. Bersifat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diajukan untuk mengetahui langkah-langkah yang harus dilakukan untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik (HT-el), serta upaya hukum yang harus dilakukan apabila terjadi suatu permasalahan dari pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik (HT-el) di Kantor Pertanahan Surabaya I.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah

1.5.1.1 Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah

Kepemilikan hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai, “Hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. hal ini mengandung arti bahwa hak atas tanah ini disamping memberikan wewenang juga membebaskan kewajiban kepada pemegang haknya.⁵

1.5.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada orang yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah yang digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Jadi wewenang yang dimiliki seseorang atas tanahnya adalah berupa hak menggunakan tanah guna keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya penggunaan ruang

⁵ Maria S W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hal 128

bawah tanah, diambil sumber airnya, penggunaan ruang diatas tanah, misalnya diatas tanah didirikan pemancar.⁶

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Wewenang umum : pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
2. Wewenang bersifat khusus : pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada Hak Milik, Hak Guna Bangunan.⁷

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 UUPA dijelaskan lebih rinci dalam, Pasal 16 ayat 1 UUPA, yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;

⁶ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, 2014, hal 22

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Pokok Agrari*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1998, hal 45

7. Hak Memungut Hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak muncul dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Ada 2 cara perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum, yaitu:⁸

1. Hak atas tanah yang diperoleh secara original

Hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya.

2. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif

Hak atas tanah yang diperoleh secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain.

1.5.1.3 Pembuktian Kepemilikan Hak atas Tanah

Berdasarkan Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:⁹

- a. Hak tanah baru dibuktikan dengan :

Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hal 53

⁹ *Ibid*, hal 36-39

- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang

Hal tersebut berupa diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan adanya akta pemberian hak tanggungan

Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan melalui dua cara:¹⁰

- a. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- b. Hak tidak lagi tersedia kelengkapan alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011, hal 312-315

penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pedahuluan-pendahulunya dengan memenuhi syarat-syaratnya.

1.5.1.4 Pemeriksaan Sertipikat Tanah

Pasal 97 ayat (1) Permen No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah oleh Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa :

“sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahak atau pebebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Sususn PPAT wajib terlenih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memerhatikan sertifikat asli’.

Pemerikasan sertipikat membutuhkan waktu 1 hari. Pemeriksaan sertifikat merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran , daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Hal tersebut termasuk dalam layanan pertanahan. Perihak layanan pertanahan terdapat 7 jenis , antara lain pengecekan seripikat, penghapusan hak-hak tanggungan, peningkatan hak, peralihan hak kerena jualbeli, hak tanggungan, pemisahan/pengecekan, pendaftaran sertipikat pertama kali. Tujuan dikeluarkannya surat edaran menteri agratia dan tata

ruang no 13/SE/VIII/2015 ayat 6 yaitu untuk mendorong kepastian jangka waktu pelayanan pertanahan dengan menggunakan angka “70”, yakni dimulai dari 7 menit, 17 menit, 70 menit atau 7 jam.

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

1.5.2.1 Pengertian, Asas, Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Perlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* suatu istilah dimana teknis untuk suatu *record*, menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraiandan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* dari hak atas tanah.¹¹

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration* menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran tanah atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objekpendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “*Kadaste*” yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut dari istilah Latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.

Pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

¹¹ A.P. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Maju Mundur, Bandung, 1999, hal 18-19

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Dari definisi diatas pendaftaran tanah merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi pengukuran, pemetakan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.¹²

Para pihak yang berkepentingan atas hak tanah meliputi :

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah

Agar dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan.

2. Kepentingan Pihak Lain

¹² Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011. hal 138

Kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya.¹³

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan serta menyebutkan beberapa asas-asas pendaftaran tanah,¹⁴ yakni :

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti, dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau yaitu bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan

¹³ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, RaihAsaSukses, Jakata, 2012, hal 7

¹⁴ SP Florianus Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, visimedia, Jakarta, 2007, hal 17

datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

5. Asas terbuka yaitu adanya tuntutan dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar pada setiap saat dan untuk itulah diberlakukan asas terbuka.¹⁵

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. Daftar Tanah : dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- b. Surat ukur : dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian
- c. Daftar nama : dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta, 2003, hal 557

- d. Buku tanah : dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.¹⁶

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa ialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar;
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

¹⁶ Umar Said Sugihartono, Suratman, dan Noorhudha, *Hukum Pengadaan Tanah*, Malang, Setara Press, 2015, hal 220

1.5.2.2 Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa diberikannya hak – hak atas tanah dalam jenis hak yang berlainan. Hal ini menunjukkan eksistensi hak-hak atas tanah yang bermacam – macam itu merupakan obyek yang harus didaftarkan.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

(2) Dalam hal ini tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftaran dilakukan dengan cara membukukan bidang yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

1.5.2.3 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran pertama kali yang sangat mendasar diantaranya adalah masalah pembuktian hak dan pembukuan.¹⁷

Kegiatan pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (9) yaitu "Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini."

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang

¹⁷ Kurnia Setiawa, Henry, 2013, *Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 828/Pdt.G/2010/PN.Sby. Sebagai Dasar Untuk Mengajukan Permohonan Hak Milik*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Surabaya, Hal 2, diakses pada hari Sabtu tanggal 14 September 2019 pukul 13.50 WIB

belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan”.

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.” Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Kemudian ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi :
 - a. Pemindahan hak,
 - b. Pemindahan hak dengan lelang,

- c. Peralihan hak-hak karena pewarisan,
 - d. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi,
 - e. Pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
- a. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah,
 - b. Pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah,
 - c. Pembagian hak bersama,
 - d. apusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun,
 - e. Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan,
 - f. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan Perubahan nama.

1.5.2.4 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Menurt pasal 32 PP No.24 Tahun1997, sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

1. Sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah yang bersngkutan.
2. Dalam hal atas duatu bidang tanah sudah diterbita sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya

sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Suatu sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi suatu unsur-unsur kumulatif.

1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1.5.3.1 Pengertian dan Asas-Asas Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan yang di kemukakan oleh St. Remy Shahdeini bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹⁸

Menurut Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa :

¹⁸ Sutan Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, hal 3, diakses pada hari Jumat tanggal 18 Oktober 2019, pukul 21.45 WIB

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

“Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan”¹⁹.

Dari definisi tentang Hak Tanggungan di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang didahulukan/ diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur yang lain. Dilihat dari penjabaran Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, unsur – unsur pokok yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula di bebaskan berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan – kedudukan yang diutamakan oleh kreditur lain.

¹⁹ Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996 hal. 67

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*), Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri – ciri pokok, yaitu :²⁰

1. Memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada kreditur – kreditur nya.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.
4. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.²¹

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*Preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut ;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda - benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau

²⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 98

²¹ Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 2

berpindah - pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat ;

3. Memenuhi asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas dapat diketahui Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga sedangkan asas spesialisitas dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum".
4. Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang - Undang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang mengatur apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

1.5.3.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu :²²

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Dalam pasal 8 dan pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;

²² Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal 54

- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas piutang yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :²³

- a. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- b. Mempunyai usaha di Indonesia;
- c. Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak - hak atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 Undang - Undang Hak Tanggungan tersebut di jelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- 1. Hak Milik.
- 2. Hak Guna Usaha.
- 3. Hak Guna Bangunan.
- 4. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah tangankan.
- 5. Hak - Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akanada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanan harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

²³ Ibid, hal 51

Satu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu hutang.

1.5.3.3 Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkandari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adapt yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan diatas dimaksudkan juga untuk mendorong pemsertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik.

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan :

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.”

Dari ketentuan 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat APHT bersifat monopoli. Hal ini berbeda dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, kewenangan untuk membuat SKMHT selain diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diberikan kepada Notaris.

Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa Pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang

telah disediakan. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 11 ayat (1) disebutkan apa yang wajib dicantumkan, sedangkan dalam ayat (2) disebutkan isi dari APHT yang sifatnya Fakultatif / tidak wajib dicantumkan :

Dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan hal dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Ketentuan ini dimaksud untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Tidak dicantumkannya secara lengkap isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT seperti tersebut diatas di dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan Pasal 11 ayat I Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang

kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Walaupun sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta dan mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkan atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan APHT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5.3.4 Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam pasal 16 sampai 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :²⁴

1. Cessi, yaitu perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta dibawah tangan. Secara lisan tidak sah;
2. Subrogasi, yaitu penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu :
 - a) Melalui perjanjian (kontraktual); Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara : (1) kreditor menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut, (2) pihak ketiga membantu kreditor. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar hutang kepada kreditor, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti

²⁴ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal 185-186

dengan cara sebagai berikut ini: (1) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2) dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi hutang debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran hutang yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

- b) Melalui Undang-undang; Subrogasi karena undang-undang terjadi karena pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi hutang kepada kreditur lain yang sifat hutangnya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KHUPerdata).
- 3. Pewarisan;
- 4. Sebab-sebab lainnya, yaitu hal hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

1.5.3.5 Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

1.5.3.6 Hapusnya hak tanggungan

Berdasarkan pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa :²⁵

- 1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - b. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
 - c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- 2) Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis

²⁵ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan, 1999, hal 419

mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan;

- 3) Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 19;
- 4) Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat

(1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, karena :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoir*)
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d. hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

1.5.3.7 Sertipikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.²⁶

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indoensia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De

²⁶ Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, hlm.3.

Gewesten Buiten Java En Madura) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Secara Elektronik

1.5.4.1 Pengertian Umum dan Ketentuan Umum HT-el

Hak tanggungan secara elektronik merupakan suatu sistem pelayanan yang dilaksanakan oleh kantor Pertanahan. Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yang disebut sistem HT-el menurut Pasal 1 ayat angka 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Hak Tanggungan Elektronik menjelaskan bahwa sistem HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Hak Tanggungan Elektronik menyebutkan bahwa sistem elektronik sendiri merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik

Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Hak Tanggungan Elektronik ruang lingkup HT-el diatur dalam Pasal 2, yang meliputi :

- a. penyelenggaraan sistem pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik;
- b. mekanisme pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik;
- c. penundaan layanan; dan
- d. validasi data

1.5.4.2 Para pihak dan istilah dalam Sistem Pelayanan HT-el

Dalam pelaksanaan sistem Pelayanan HT-el terdapat beberapa pihak yang terlibat, pihak-pihak tersebut yaitu :

- a. Debitur (Pemohon)
- b. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)
- c. Kreditur (Bank)
- d. Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Hak Tanggungan Elektronik menjelaskan :

- a. Pasal 1 angka 3 menjelaskan bahwa Debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.
- b. Pasal 1 angka 4 menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Pasal 1 angka 2 menjelaskan bahwa Kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu.
- d. Pasal 1 angka 15 menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

Dalam ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Hak Tanggungan Elektronik juga menjelaskan

beberapa istilah-istilah yang baru dalam pelaksanaan HT-el yang sebelumnya tidak ada dalam pelaksanaan Hak Tanggungan secara manual. Hal tersebut terdiri dari :

- a. Dokumen Elektronik, dijelaskan dalam Pasal 1 angka 8 bahwa:

“setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”.

- b. Domisili Elektronik , dijelaskan dalam Pasal 1 angka 9 bahwa :

“domisili para pihak berupa alamat surat elektronik dan/atau nomor telepon seluler yang telah terverifikasi”.

- c. Pengguna Terdaftar, dijelaskan dalam Pasal 1 angka 10 bahwa:

“pengguna layanan yang memenuhi syarat sebagai pengguna Sistem HT-el dengan hak dan kewajiban yang diatur oleh Kementerian”.

- d. Tanda Tangan Elektronik, dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 bahwa :

“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 UndangUndang Informasi dan Transaksi Elektronik”.

1.5.4.3 Penyelenggaraan Sistem Pelayanan HT-el

Sistem HT-el diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan, yang dimaksud disini diselenggarakannya secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung oleh pemohon sebelum melakukan

pendaftaran HT secara elektronik. Tidak hanya itu sistem HT-*el* juga diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik itu sendiri.

Ada beberapa jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui sistem HT-*el*, hal tersebut diatur dalam Pasal 6 PERMEN No 9 Tahun 2019, yang meliputi :

- a. pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. peralihan Hak Tanggungan;
- c. perubahan nama kreditor; dan
- d. penghapusan Hak Tanggungan.

Pengguna layanan dalam pelaksanaan sistem Hak Tanggungan Secara Elektronik diatur dalam Pasal 7 PERMEN No 9 Tahun 2019, meliputi :

(1) Pengguna layanan Sistem HT-*el*, meliputi:

- a. perseorangan/badan hukum selaku kreditor sebagaimana diatur dalam peraturan perundangundangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan; dan
- b. Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani Hak Tanggungan.

(2) Perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) huruf a harus menjadi Pengguna Terdaftar pada Sistem HT-*el*.

(3) Untuk menjadi Pengguna Terdaftar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perseorangan/badan hukum melakukan pendaftaran pada Sistem HT-*el* dengan syarat meliputi:

- a. mempunyai domisili elektronik;
- b. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;

- c. pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
- d. syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

- (4) Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.

1.6. Metode penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.²⁷ Dalam hal ini sangat penting mengetahui dan menentukan jenis penelitian sebagai salah satu komponen dalam metode penelitian. Dikarenakan ketetapan dalam suatu metode penelitian akan sangat berpengaruh terhadap proses dan hasil dari suatu penelitian hukum.

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis empiris, yang artinya dalam penggunaan metode penelitian hukum ini untuk melihat hukum dalam artian nyata atau dapat dikatakan melihat bagaimana suatu hukum bekerja di masyarakat.²⁸ Menurut Soetandyo W, penelitian yuridis empiris merupakan suatu penelitian yang berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses berkerjanya hukum di dalam masyarakat.²⁹

1.6.2 Sumber Data

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal 57

²⁸ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Preradamedia Grup, Jakarta, 2016, hal 150

²⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hal 112

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data hukum primer, sekunder dan tersier yang terdiri dari :

1. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang memiliki ptpritas (authority) artinya bersifat mengikat dan berhubungan dengan permasalahan terkait, sebagai berikut :
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
 - b. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetang Pendaftaran Tanah.
 - d. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurna-jurnal hukum, dsertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya. Bahan hukum sekunder menawarkan manfaat-manfaat berupa:

- a. Membantu memperkenalkan isu-isu hukum yangg akan diteliti;
- b. Merupakan ikhtisar atau ringkasan keputusan-keputusan pengadilan, perundang-undangan dan regulasi-regulasi;

- c. Memberi analisis tentang perkembangan dan latar belakang sejarah;
 - d. Memberi penjelasan terhadap konsep-konsep baru atau konsep-konsep yang sulit;
 - e. Memberikan deskripsi dan analisis hukum beserta perkembangannya;
 - f. Sebagai kutipan bahan hukum primer melalui catatan kaki atau (notasi).
3. Bahan Hukum Tersier, bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan ensiklopedia

1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data

Untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan proposal ini diperoleh dengan cara:

a. Studi pustaka atau dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder. Data kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian. Studi kepustakaan bagi penelitian hukum normatif, merupakan metode pengumpulan data yang membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum.

b. Wawancara

Wawancara menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan suatu tanya jawab dengan seseorang yang diperlukan untuk dimintai keterangan atau pendapat mengenai suatu hal. Metode

pengumpulan data ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan atau tanya jawab secara langsung. Wawancara akan ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya I.

c. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu catatan, seperti daftar check, daftar isian, daftar angket, daftar kelakuan, dan lain-lain, yang harus dilakukan sendiri oleh peneliti. Observasi dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan penetapan pengadilan di BPN Surabaya I.

1.6.4 Lokasi dan Waktu Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis melakukan penelitian di BPN Surabaya I, dengan alasan sebagai berikut:

1. Untuk memfokuskan penelitian, maka penelitian dapat mengerucutkan permasalahan yang akan diteliti dan bagaimana penyelesaiannya oleh BPN Surabaya I.
2. Untuk memudahkan proses penelitian dikarenakan akses atau jarak tempuh ke BPN Surabaya I lebih terjangkau.

Waktu penelitian ini adalah 2 (dua) bulan, dimulai dari bulan September 2019 sampai bulan November 2019. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada tanggal 10 September 2019, pada minggu

pertama meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan judul (pra proposal), acc judul, permohonan surat ke Instansi, pencarian dan pengumpulan data, bimbingan penelitian, penulisan penelitian.

1.7. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Skripsi dengan judul “**PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK (HT-el) DI KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I**”. Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Bab *Pertama* merupakan bab pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan maksud agar memudahkan pembaca agar mengerti secara garis besar permasalahan dalam skripsi ini.

Bab *kedua*, membahas tentang pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di Kantor Petanahan Surabaya I berdasarkan Permen No 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, yang dibagi menjadi dua sub bab, sub bab yang pertama membahas tentang pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di kantor petanahan surabaya I, sedangkan pada sub bab kedua membahas tentang analisa pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di pertanahan surabaya I berdasarkan Permen No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Bab *ketiga*, membahas tentang faktor penghambat pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik di kantor pertanahan surabaya I . Bab ini terbagi menjadi dua sub bab, sub bab pertama membahas tentang faktor penghambat pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik, sedangkan pada sub bab kedua membahas tentang upaya penyelesaian hambatan dalam pelaksanaan hak tanggungan secara elektronik.

Bab *keempat* merupakan penutup. Berisikan kesimpulan dari keseluruhan pembahasan permasalahan dalam skripsi dan juga saran untuk permasalahan dalam skripsi.