

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia adalah suatu Negara Kesatuan hal tersebut sebagaimana tertulis pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. <sup>1</sup>Negara Kesatuan adalah Negara yang terdiri dari banyak kepulauan yang tersebar pada wilayah yurisdiksi negara tersebut. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan pulau adalah daratan yang dikelilingi oleh wilayah perairan. Pulau tersebut akan menjadi tempat untuk warga negara mendiami, memanfaatkan wilayah pulau tersebut guna keperluan mempertahankan dan mensejahterakan kehidupannya. Pemanfaatan dari wilayah pulau tersebut agar tidak mengalami bentrokan kepentingan maka negara wajib mengatur pemanfaatan pulau tersebut

Negara Kesatuan Republik Indonesia mengatur pemanfaatan dari wilayah daratan yang merupakan bagian dari pulau melalui Undang-Undang maupun instrumen peraturan lain yang dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Peraturan maupun instrumen yang dibuat bertujuan untuk merealisasikan cita-cita negara yaitu menyejahterakan kehidupan warga negaranya. Instrumen hukum atau peraturan yang pertama kali diterbitkan oleh pemerintah Indonesia ialah Undang-undang Pokok

---

<sup>1</sup> Suwoto, *Negara Kesatuan Republik Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 2012, hlm. III.

Agraria (UUPA) Tahun 1960.<sup>2</sup> Pengaturan dalam UUPA salah satunya mengenai hak kebendaan atas tanah, alasan utama mengapa hak kebendaan ini diatur dalam UUPA adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Berdasarkan Pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria hak-hak yang diatur dalam UUPA antara lain hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.<sup>3</sup> Hak milik merupakan hak yang memiliki kekuatan terkuat dan terpenuh, yang dimaksud hak milik merupakan hak terkuat adalah hak tersebut memiliki kekuatan yang lebih dibanding hak lain karena dapat dipertahankan sampai kapanpun. Hak milik adalah hak terpenuh artinya setiap pemegang hak milik atas tanah mempunyai wewenang untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah yang dimilikinya seluas-luasnya, akan tetapi harus memperhatikan juga bahwa tanah memiliki fungsi sosial.

Hak milik tersebut selanjutnya dapat dikembangkan menjadi hak tanggungan, yang dimaksud dengan hak tanggungan menurut pasal 1 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah “Hak

---

<sup>2</sup> Evaruth Saida Napitupulu, *Kesadaran Masyarakat Dalam Kepemilikan Atas Tanah Ditinjau Dari UUPA Nomor 5 Tahun 1960*, Program Sarjana Universitas Negeri Medan 2016, hlm. 42.

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah*, Kencana, Depok 2017, hlm. 19.

Tanggungans 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 No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.<sup>4</sup>Tujuan diterbitkannya hak tanggungan ini terdapat pada konsideran menimbang UU No. 4 Tahun 1996 bahwa yang menjadi tujuan diterbitkannya hak tanggungan adalah memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat yang ingin menjaminkan hak kebendaan atas tanahnya kepada lembaga penjamin pinjaman sebab lembaga hipotek dianggap sudah tidak relevan dengan perkembangan masyarakat.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur 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

---

<sup>4</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, 2020, Hukum *Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 17.

bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah ini juga harus bisa mengikuti perkembangan masyarakat utamanya pada era modernisasi ini seluruh banyak kegiatan yang dijalankan pemerintah dengan menerapkan sistem data base bukan lagi pengarsipan surat. Peraturan menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 menyatakan bahwa pendaftaran hak tanggungan melalui media elektronik yang kemudian akan muncul produk hukumnya berupa sertipikat Hak Tanggungan Elektronik. catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atastanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan catatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Penerapan peraturan menteri ATR/BPN ini bukan tanpa pro dan kontra, hal tersebut dikarenakan masyarakat indonesia masih banyak yang kurang menguasai tekhnologi. Berangkat dari problematis tersebut maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DIATAS HAK MILIK SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN MENTERI ATR/BPN NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK DI KOTA YOGYAKARTA**

## **B. Rumusan Masalah**

Bagaimanakah pelaksanaan peraturan Menteri ATR/BPN No.5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan secara elektronik di kota Yogyakarta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah dari pelaksanaan peraturan Menteri ATR/BPN di kota Yogyakarta.

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk memberikan masukan terhadap pengembangan ilmu hukum dan utamanya tentang ilmu hukum yang mengkaji tentang pendaftaran hak tanggungan.

### 2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah untuk memberikan sumbangan pikiran kepada:

#### a) Pemerintah dan Pencipta kebijakan umum

Penelitian ini ditujukan untuk pemerintah dan pencipta kebijakan umum dalam menciptakan suatu aturan apakah dapat diterima dan mudah dipahami oleh semua lapisan masyarakat

#### b) Masyarakat Umum

Memberikan pemahaman dan pengenalan tentang pendaftaran hak tanggungan terintergritas secara elektronik.

c) Bagi penulis

Sebagai bentuk pengetahuan akan pendaftaran tanah yang dibuat terintegrasi secara elektronik dalam rangka pemenuhan asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penulisan skripsi yang ditulis dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Diatas Hak Milik Setelah Berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kota Yogyakarta” ditulis bukan berdasarkan plagiasi pada penulisan hukum/skripsi yang sudah dibuat sebelumnya oleh orang lain pada program kekhususan hukum pertanahan dan hukum lingkungan.

Berdasarkan penelusuran oleh penulis, ditemukan beberapa skripsi yang berkaitan dengan penulisan hukum milik penulis antara lain:

##### **1. Judul**

Pendaftaran Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Bagi Yang Objek Hak Tanggungannya Bukan milik Debitur Sendiri Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.9 Tahun 2019

a. Identitas Penulis

Nama : Anisa Putri Astuti

NPM :160512642

Program Studi : Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas  
Atma Jaya Yogyakarta

b. Rumusan Masalah

Bagaimanakah pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit bagi yang objek tanggungannya bukan milik debitur sendiri ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.9 Tahun 2019

c. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui pendaftaran hak tanggungan sebagai jaminan kredit bagi yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Np.9 Tahun 2019

d. Hasil Penelitian

Pendaftaran hak tanggungan yang objek hak tanggungannya bukan milik debitur sendiri bila ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

tidak bisa apabila dilakukan secara elektronik. Tetapi apabila debitur tersebut ingin mendaftarkan hak tanggungannya diberi jalan keluar yaitu dengan mendaftarkan hak tanggungan secara konvensional. Hal yang mendasari masih boleh digunakannya sistem manual ini adalah Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Kata “dapat” dalam pasal tersebut menunjukkan sifat alternatif. Apabila tidak bisa didaftarkan melalui system yang elektronik maka kembali ke sistem manual sesuai yang diatur dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan penjelasan diatas yang menjadi pembeda antara penulisan hukum skripsi yang ditulis oleh penulis dengan milik Anisa adalah penulis membahas tentang pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara terintegritas diatas hak milik sementara milik Anisa membahas tentang pendaftaran objek hak tanggungan yang hak kebendaannya bukan milik dari si pendaftar atau debitur.

## 2. Judul

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Dengan Agunan Sertifikat Tanah.

### a. Identitas Penulis



Nama : Lusi Miriyani

NIM : A.131.16.0099

Program Studi : Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas  
Semarang

b. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dengan agunan sertifikat tanah?
2. Apakah akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT?

c. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dengan agunan sertifikat tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum lewatnya batas waktu kewajiban mendaftarkan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT.

d. Hasil Penelitian

1. Pendaftaran hak tanggungan sekarang diberlakukan dengan sistem HT-el dengan cara pihak PPAT mengajukan cek sertipikat ke kantor pertanahan lewat sistem HT-el. Jika cek sertipikat sudah keluar, akta SKMHT dan APHTserta data yang berkaitan sudah

komplit, selanjutnya diinput ke sistem HT-el dengan cara di scan semua dokumennya. Jika surat pengantar akta sudah turun, maka semua akta dan data-data dikasihkan ke pihak kreditor untuk input berkas ke sistem HT-el. Jika sudah, maka akan keluar SPS PNBPN yang akan dibayarkan oleh pihak PPAT ke kantor pos ataupun bank. Setelah itu menunggu selama 7 hari untuk BPN input koreksi, bisa untuk PPAT maupun pihak kreditor (bank), jika sudah dikoreksi dan sudah tidak ada koreksian, maka akan terbit surat hak tanggungan.

2. Akibat hukum dari hak tanggungan yang melebihi batas waktu di kantor pertanahan Kabupaten Kendal tetap bisa diterima oleh kantor pertanahan, tetapi kantor pertanahan mewajibkan PPAT yang terlambat untuk membuat surat keterangan dan pernyataan terlambat disertai alasan keterlambatan dan berkas pendaftaran hak tanggungan tersebut bisa diterima dan tetap diproses karena dalam Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah disebutkan bahwa “Ketentuan pendaftaran Hak Tanggungan harus dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan walaupun

pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan.” Keterlambatan pendaftaran mengakibatkan tertundanya Hak Tanggungan tersebut lahir, namun tidak mempengaruhi keabsahan APHT yang didaftarkan. Konsekuensi akan lewatnya batas waktu mendaftarkan APHT oleh PPAT, menimbulkan sanksi administratif terhadap PPAT yaitu berupa teguran lisan jika masih pertama melakukan keterlambatan, jika terulang maka BPN akan memberikan teguran secara tertulis kepada PPAT agar memperhatikan ketentuan batas waktu yang telah ditetapkan. Keterlambatan pendaftaran juga menimbulkan kerugian terhadap pihak-pihak yang berkepentingan khususnya kreditur sebab pendaftaran hak tanggungan menjadi penentu lahirnya hak tanggungan. Belum terdaftarnya APHT menyebabkan tidak terikatnya pihak ketiga terhadap janji-janji yang diperjanjikan kreditur dan pemilik obyek hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan bertujuan agar sertipikat hak tanggungan dapat lahir dan kreditur sebagai pihak yang berkepentingan dilindungi haknya oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai kreditur preferen yang memiliki kedudukan diutamakan dalam pelunasan utang debitur.

Perbedaan antara penulisan hukum yang ditulis oleh penulis dengan penulisan hukum yang ditulis dengan Lusi Miriyani ialah bahwa penulisan hukum yang ditulis oleh penulis berfokus pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara terintegritas sementara yang ditulis Lusi memiliki focus pada akibat hukum dari pendaftaran hak tanggungan.

### 3. Judul

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Kredit Di Kabupaten Boyolali

#### a. Identitas Penulis

Nama : Lyana Andriani

NIM : C 100 050 012

Program Studi : Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

#### b. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik di kabupaten Boyolali?
2. Apa sajakah hambatan-hambatan yang ditemui npada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik dan bagaimanakah penyelesaiannya?
3. Bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di kabupaten Boyolali

c. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di kabupaten Boyolali.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ditemui pada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak mili dan bagaimana penyelesaiannya.
3. Untuk mengetahui bagaimanakah akibat hukum dari pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik sebagai jaminan kredit di kabupaten Boyolali.

d. Hasil Penelitian

Dalam pelaksanaan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas tanah hak milik di Kabupaten Boyolali sudah sesuai dengan standar dalam Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang pendaftaran hak tanggungan dan masih dalam batas waktu yang ditentukan. Dalam hal ini tidak ada yang merasa dirugikan sehingga tidak ada hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Dalam hal apabila terjadi hambatan yang menimbulkan sengketa maka berdasarkan perjanjian kredit para pihak memiliki Lembaga untuk menyelesaikan sengketa tersebut

Berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi pembeda dari skripsi yang ditulis oleh Lyana Andriani dengan penulis ialah

bahwa penulisan hukum yang ditulis oleh penulis membahas tentang pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan diatas tanah hak milik secara terintegritas yang menghasilkan sertipikat elektronik, sementara milik Lyana Andriani membahas pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara manual.

## **F. Batasan Konsep**

### 1. Pendaftaran Tanah

<sup>5</sup>Pendaftaran Tanah adalah suatu kegiatan administrasi oleh pemilika atas tanah baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian pengakuan hak baru tujuan tersebut agar adanya status yang jelas atas tanah tersebut.

### 2. Pendaftaran Hak Tanggungan

<sup>6</sup>Pendaftaran hak tanggungan ialah suatu rangkaian kegiatan pembebanan dari suatu hak milik guna dijadikan jaminan atas hutang piutang.

### 3. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Terintegritas dengan sistem Elektronik

Pengertian dari pendaftaran hak tanggungan secara terintegritas ialah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui

---

<sup>5</sup> Istijab, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, Qiara Media Partner, Pasuruan 2019, hlm. 119.

<sup>6</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta 2020, hlm 3.

system elektronik yang terintegrasi sedangkan sistem elektronik ialah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum/skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis normative dengan menggunakan data sekunder sebagai bahan hukum yang akan diteliti. Penelitian hukum yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang berfokus mengkaji Peraturan PerUndang-Undangan dengan bahan hukum positif lainnya.

### **2. Sumber Data**

Berdasarkan latar belakang dan juga permasalahan yang sudah diuraikan maka data yang diambil untuk penulisan hukum ini adalah data primer yang meliputi:

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok

Agraria dan hukum positif lainnya yang berkaitan dengan penulisan hukum ini:

- 1) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
- 3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah bahan yang dapat memberikan penjelasan atau pendukung terhadap bahan hukum primer berupa buku, jurnal, naskah otentik, kamus dan juga wawancara dengan narasumber.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Dalam mendapatkan bahan hukum primer ataupun bahan hukum sekunder, penulis mempelajari Peraturan PerUndang-Undangan yang berkaitan dengan hak tanggungan, buku, jurnal yang diperoleh dari makalah atau internet yang memiliki korelasi dengan penulisan hukum ini.

b. Kuisisioner



Kuisisioner adalah cara pengumpulan data dengan mengambil sampel pada beberapa orang berdasarkan pertanyaan yang sudah disusun oleh penulis. Kuisisioner penulisan hukum ini memilih responden yaitu PPAT. Berdasarkan data yang diperoleh dari [siemon.kemenkumham.go.id](http://siemon.kemenkumham.go.id) di wilayah yurisdiksi Kota Yogyakarta sendiri terdapat kurang lebih 69 PPAT dari data tersebut penulis mengambil 10% dari keseluruhan yaitu sejumlah 7 orang PPAT yang dipilih secara acak oleh penulis.

c. Wawancara

Wawancara adalah proses mengambil data melalui tanya-jawab secara terpimpin dengan narasumber tentang permasalahan yang diteliti berdasarkan pertanyaan yang sudah disusun sebelumnya. Penulisan hukum ini melakukan wawancara dengan narasumber yaitu Kepala Bagian hukum Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Yogyakarta.

d. Metode Analisis Data

Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang berfokus pada Peraturan PerUndang-Undangan dan serangkaian hukum positif yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan yang kemudian dikaji dan disajikan dalam bentuk

deskriptif yang memberikan Analisa dan juga argumentasi terhadap permasalahan yang terjadi.

e. Proses Berpikir

Proses berpikir yang digunakan dalam menarik kesimpulan atau dalam mengungkapkan pendapat ialah induktif, artinya yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal menganalisis fakta-fakta yang bersifat khusus dan berakhir dengan suatu kesimpulan berupa asas bersifat umum umum.

