

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Fungsinya mencakup tempat tinggal, aspek sosial religius, dan peribadatan, serta berperan sebagai lokasi mencari penghasilan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Sebagai bagian dari sumber daya alam, tanah tunduk pada hak menguasai negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 maka bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya begitu juga dengan tanah dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini bukan berarti negara menjadi pemilik dari tanah-tanah yang ada, melainkan negara mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pengaturan dan pengelolaan tanah sehingga dapat mewujudkan kemakmuran bagi seluruh masyarakat.

Tanah sebagai salah satu kebutuhan esensial dalam kehidupan manusia, memiliki peran yang sangat penting. Masyarakat Indonesia, yang memiliki pola hidup agraris, sangat bergantung pada tanah untuk memenuhi kehidupan agrarian, baik dalam konteks pengadaan lahan pertanian maupun Perkebunan. Karena itu, tanah memiliki peran yang tak terpisahkan dalam kehidupan manusia. Dari semua kebutuhan yang dimiliki manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang

fundamental, menjadi tempat bagi manusia untuk menjalani kehidupannya, serta memberikan sumber daya untuk kelangsungan hidupnya.¹

Arti penting dan kedudukan tanah yang sangat mendasar menyebabkan telah dibentuk sebuah peraturan dasar yang mengatur tentang agraria salah satunya tentang tanah yakni UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disingkat dengan UUPA. Salah satu pokok bahasan yang disinggung dalam UUPA adalah mengenai hak tanggungan. Hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA seperti hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dibebankan dengan hak tanggungan. Hal ini telah menunjukkan keberadaan tanah sebagai salah satu objek jaminan dalam sistem hukum di Indonesia. Hak tanggungan merupakan suatu lembaga hak tanggungan yang dapat diterapkan pada hak atas tanah, menggantikan lembaga hipotek dan perkreditan, hukum hak tanggungan timbul berdasarkan kebijaksanaan Pasal 51 UUPA.² Selanjutnya dalam Pasal 51 UUPA juga telah mengatur bahwa Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang. Kehendak dari pasal ini kemudian ditindaklanjuti dengan dibentuknya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan,

¹ Mariot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Rajawali Press: Jakarta, 2005, hlm.1

² Akur Nurasa and Dian Aries Mujiburohman, *Buku Ajar Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: STPN Press, 2020).

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

Lahirnya hak tanggungan dilatar belakangi oleh semakin meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi. Hal ini berakibat pada semakin dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dalam Pasal 29 UU Hak Tanggungan juga telah ditentukan bahwa dengan berlakunya UU Hak Tanggungan, maka ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UU Hak Tanggungan tersebut maka hak tanggungan

merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.³

Keberadaan Hak Tanggungan ditentukan melalui proses pembebanan yang dilaksanakan melalui dua tahap yaitu, pertama tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hal ini, peran Notaris dalam Hak Tanggungan adalah untuk mencocokkan sesuai dengan surat aslinya serta membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sedangkan PPAT dalam Hak Tanggungan menurut UUHT ditunjuk sebagai pejabat untuk membuat APHT. Dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta-akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum.⁴

Dengan diundangkannya UU Hak Tanggungan tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Kementerian ATR/ Ka BPN telah menciptakan pelayanan berbasis elektronik yang di kenal dengan Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT-el), dalam rangka meningkatkan pelayanan publik di bidang pertanahan, dan

³ Offi Jayanti, Agung Darmawan. Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan Auction Of Land Collateral Which Bound By Mortgage Rights. Kanun Jurnal Ilmu Hukum. Vol 20 No. 3, Desember 2018

⁴ Nur Azizah , Abdul Halim Barkatullah , dan Noor Hafidah. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara). Notary Law Journal Vol 1 Issue 2 April 2022

layanan berbasis telah dilaksanakan. Indonesia secara keseluruhan. Pelayanan Hak Tanggungan telah atau sedang dilaksanakan guna memberikan layanan pada Masyarakat berdasarkan sarana elektronik. Pengaturan mengenai HT-el diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, kemudian dicabut dan diganti dengan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020.

Seiring dengan perkembangan zaman dan teknologi, peraturan terkait hak tanggungan pun ikut diperbarui. Hal ini dibuktikan dengan adanya layanan elektronik terintegrasi hak tanggungan (HT el) berdasarkan peraturan Kementerian Pertanian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 hingga layanan elektronik terintegrasi hak tanggungan. Dengan berlakunya peraturan ini, layanan terkait hak tanggungan, termasuk yang berkaitan dengan pendaftaran hak tanggungan, dapat diberikan secara elektronik. Hal ini merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk membantu masyarakat dengan mudah mengakses layanan jaminan tanah hak tanggungan untuk kebutuhan usahanya sehingga tidak perlu datang ke kantor pertanahan setempat. Bagaimana Hak Tanggungan secara Elektronik bisa dipertanggungjawabkan secara dan dapat dilindungi secara hukum dan dapatkah hak tanggungan tersebut berfungsi dengan baik dalam praktiknya sesuai dengan kebutuhan kantor. Tujuan tersebut merupakan faktor penentu yang sangat besar dalam setiap kegiatan yang dilakukan oleh karena itu kegiatan lebih

fokus dalam pelaksanaannya dan penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut.⁵

Peralihan dari sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara manual menjadi pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik tentu saja tidak hanya membawa perubahan pelaksanaan di lapangan saja, melainkan juga memberikan perubahan terhadap kepastian hukum bagi para pihak didalamnya. Kepastian hukum sendiri adalah alat atau syarat untuk memberikan perlindungan bagi mereka yang berhak dan tujuan dari kepastian hukum nantinya dapat tercapai dan dapat diterima serta menjamin kepastian hukum di tengah-tengah kehidupan masyarakat.⁶ Selain itu, pelaksanaan suatu program maupun pelayanan yang melibatkan banyak pihak, ditambah lagi sebagai layanan yang baru dilakukan Pertanahan tentunya tidak bisa terlepas dari adanya permasalahan dalam pelaksanaan maupun prosedurnya. Bagaimanakah Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Penerapan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik mulai diterapkan di wilayah Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia salah satunya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat. Namun dalam kenyataannya karena

⁵ Sidharta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama. Hlm. 85

⁶ O.Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Salatiga, Griya Media, halaman 33- 34

pendaftaran hak tanggungan secara elektronik merupakan sebuah hal yang baru maka tidak jarang terdapat berbagai masalah dan kendala yang pada akhirnya menimbulkan pertanyaan apakah dengan pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik ini apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku atau tidak. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian skripsi mengenai pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas hak milik di atas tanah terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas hak milik di atas tanah terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan rumusan masalah maka tujuan penelitian yang hendak dicapai yaitu untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas hak milik di atas tanah terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat, serta untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dalam penelitian ini, di harapkan dapat bermanfaat perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

a. Pemerintah

Melalui penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pemerintah khususnya bagi instansi yang bergerak di bidang pendaftaran hak tanggungan secara elektronik untuk melaksanakan tugas dan kewajiban dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

b. Masyarakat

Penelitian ini juga dapat bermanfaat bagi masyarakat untuk memberikan pengetahuan dan pemanfaatan kepada masyarakat mengenai pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

c. Peneliti

Sebagai syarat untuk memproleh gelar Sarjana Hukum.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian dengan judul pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atsa hak milik atas tanah terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat, merupakan karya asli penulis, bukan merupakan plagiasi dari Skripsi/Legal Memorandum yang telah ada. Sebagai pembanding maka berikut akan dicantumkan beberapa Skripsi/Legal Memorandum sebagai berikut:

1. Fizuarly Hamarta Rivai, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Indonesia tahun 2015, menulis skripsi berjudul “Kekuatan Hukum dan Kedudukan Akta Hak Tanggungan yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Kajian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan)”. Hasil penulisan adalah kekuatan hukum akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT adalah apabila memenuhi syarat-syarat: a) Tata cara pembuatan akta; b) Keotentikan aktanya, yang berupa akta PPAT; c) Memenuhi syarat spesialisitas dan publisitas; d) Mencantumkan title eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan; e) Memenuhi bentuk yang ditentukan. Kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT adalah: merupakan perjanjian ikutan/tambahan {accessoir} yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian ikutan atau accessoir pada piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian pokok, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya. Dengan demikian sebagai perjanjian yang bersifat acce-isoir dapal mempcroleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian accessoir yang lain, yaitu; a) Adanya tergantung pada perjanjian pokok; b) Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok; c) Jika perjanjian pokok batal, ikut batal; d) Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok; e) Jika piutang pokok beralih karena cessi, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus. Perbedaan dengan tulisan yang saya tulis ialah dalam penulisan ini membahas mengenai

kekuatan hukum dan kedudukan akta hak tanggungan yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Sedangkan penelitian yang akan saya lakukan lebih berfokus kepada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

2. Rosidah Aprianti Saad, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, tahun 2014. Menulis Skripsi berjudul “Tinjauan Yuridis Pemberian Kredit Dengan Hak Tanggungan Di BNI Syariah Cabang Makassar”. Hasil penelitian yang dilakukan pada BNI syariah cabang Makassar diperoleh : 1) Prosedur pemberian kredit dengan Hak Tanggungan yaitu didasarkan pada prinsip kehati-hatian, pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan, dan pendaftaran akta pemberian Hak Tanggungan. 2) pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan cara damai dan jalur hukum. Perbedaan dengan penulisan yang saya tulis dengan skripsi ini, pada skripsi ini membahas mengenai Prosedur pemberian kredit dengan Hak Tanggungan dan penyelesaian kredit macet. Sedangkan penelitian yang akan saya lakukan lebih berfokus kepada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.
3. Rini Afrida, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram, tahun 2021, menulis skripsi berjudul: “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan

akta autentik. Penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi yaitu di mulai dari Pasal 1 Angka 1 yang memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya, selanjutnya pada Pasal 6 Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan yang terakhir pada Pasal 7 tentang Asas Droit de Suite, Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji. Perbedaan dengan penulisan skripsi yang saya tulis yaitu pada skripsi ini membahas mengenai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. Sedangkan penelitian yang akan saya lakukan lebih berfokus kepada pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik.

F. Batasan Konsep

Batasan Konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Hak Tanggungan

Hak tanggungan diartikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dengan kata lain, Hak Tanggungan dapat diartikan sebagai hak jaminan atas tanah yang diberikan untuk melunasi utang tertentu. Hak ini memberikan prioritas kepada kreditor tertentu dibandingkan dengan kreditor lainnya. Objek jaminan Hak Tanggungan mencakup hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.⁷ Dalam pasal 9 UUHT disebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan dapat berupa individu atau entitas hukum yang memiliki posisi sebagai pihak yang memiliki piutang. Dengan demikian, pemegang Hak Tanggungan bisa menjadi siapapun yang memiliki posisi kewenangan dalam perbuatan hukum untuk memberikan utang.

1. Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (HT el)

Serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik, pengguna pertama dari sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang bertindak sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). PPAT yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik harus terdaftar di Aplikasi Mitra Kerja PPAT pada

⁷ Suardi, Hukum Agraria (Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005), 163

mitra.atrbpn.go.id, telah melakukan validasi data, dan telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan setempat.

Selanjutnya, pengguna kedua dari sistem Hak Tanggungan Elektronik adalah Kreditor, yang umumnya merupakan institusi keuangan perbankan atau individu. Kreditor dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik adalah pihak yang memiliki klaim piutang dalam suatu transaksi utang-piutang tertentu. Sama seperti PPAT, Kreditor yang dapat menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik harus terdaftar di Aplikasi Mitra Jasa Keuangan pada mitra.atrbpn.go.id, telah melakukan validasi data, dan telah diverifikasi oleh Kementerian ATR/BPN.

2. Hak Milik

Hak milik merupakan hak tanah yang paling kuat, memberikan hak kepada pemiliknya untuk mengembalikan hak lain atas sebidang tanah. kecuali hak pakai komersial, yang kira-kira setara dengan hak negara untuk memberikan hak guna tanah kepada warga negaranya.

Dengan ringkas, Ali Achmad Chomzah menjelaskan berbagi sifat hak milik berdasarkan Pasal 20 UUPA sebagai berikut:

- 1) Turun-temurun, yang berarti hak milik atas tanah dapat dialihkan secara hukum dari pemilik tanah yang telah meninggal dunia kepada ahli waris.
- 2) Kuat, yang berarti hak milik atas tanah tersebut memiliki kekuatan tertinggi di antara hak-hak lainnya atas tanah.

- 3) Lengkap, yang berarti hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk kegiatan pertanian dan juga untuk Pembangunan. Dalam penggunaan Hak Milik atas Tanah, perlu mempertimbangkan fungsi sosialnya, yaitu tidak menyebabkan kerugian bagi pihak lain, disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, mencapai keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum, serta merawat tanah agar kesuburannya bertambah dan mencegah kerusakan.⁸

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode penelitian hukum empiris. Dalam metode penelitian hukum empiris menggunakan data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung. Penelitian ini dilakukan berfokus pada fakta sosial yang dilakukan secara langsung kepada responden.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum ini diperoleh dari data primer dan sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Data primer

⁸ Achmad Chomzah, 2011, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm.5

Data primer merupakan data yang di peroleh langsung melalui wawancara responden atau narasumber dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat. Wawancara merupakan salah satu pengumpulan data dengan jalan komunikasi dengan sumber data secara langsung maupun tidak langsung.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan untuk melengkapi data primer. Data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder:

a. Bahan hukum primer

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020

Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, dapat berupa buku-buku teks, dokumen dan hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan hasil wawancara dari lembaga maupun para pihak yang berhubungan langsung dengan masalah yang dikaji dalam penelitian ini.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan Teknik pengumpulan data sebagaimana berikut di bawah ini:

a. Wawancara atau Interview

Wawancara yang digunakan penyusun berbentuk wawancara baku terbuka, yaitu responden diajukan pertanyaan-pertanyaan sedemikian rupa sehingga responden tidak terbatas dalam memberikan keterangan.

b. Studi Kepustakaan atau Bahan Pustaka

Studi kepustakaan ini diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan mengkaji buku-buku, jurnal, perundang-undangan, atau data-data yang berupa bahan Pustaka.

c. Observasi

Pengamatan secara langsung terhadap gejala-gejala subyek diteliti dengan maksud meyakini kebenaran data yang diperoleh di lapangan.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat, Nusa Tenggara Timur, Indonesia.

5. Populasi

Populasi adalah sekumpulan unsur atau elemen yang menjadi obyek penelitian yang terdiri dari manusia, benda-benda, hewan-hewan, tumbuh-tumbuhan, atau gejala-gejala atau peristiwa sebagai narasumber data yang memiliki karakteristik tertentu dalam suatu penelitian.⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik tanah Hak Milik yang melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat pada tahun 2020 sampai 2022 adalah 475 berkas dan khusus untuk Kecamatan Waikabubak adalah sebanyak 180 orang yang terdaftar.

6. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah populasi. Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini dengan random sampling. Random Sampling adalah metode pemilihan sampel di mana setiap individu dalam populasi memiliki

⁹ Soejono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan. 3, UI-Press, Jakarta, hlm. 172.

peluang yang sama untuk dipilih sebagai sampel. Ini adalah teknik dasar dalam pengambilan sampel yang sering dijadikan dasar untuk mengembangkan teknik pengambilan sampel yang lebih lanjut dan kompleks. Sampel dari penelitian ini adalah orang yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kabupaten Sumba Barat di kecamatan Kota Waikabubak periode tahun 2020 sampai dengan tahun 2022. Kemudian diambil kembali menggunakan random sampling dengan pertimbangan yang melakukan Reponden.

7. Responden

Responden adalah orang atau perseorangan yang memberikan informasi yang diminta peneliti dalam lingkup yang diketahuinya, dan peneliti tidak dapat memanipulasi tanggapan tersebut sesuai dengan keinginannya.¹⁰ Responden dalam penelitian ini berfokus pada 1 kecamatan, yaitu Kecamatan Waikabubak yaitu berjumlah 18 orang pendaftar atau pemohon yang merupakan para pemilik tanah Hak Milik yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat pada periode tahun 2020 sampai dengan 2022. Responden dalam penelitian ini berjumlah 18 orang yaitu 10 persen dari jumlah yang terdaftar yang merupakan para pemilik tanah Hak Milik yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat.

¹⁰ H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, Penetapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis

8. Narasumber

Dalam penelitian ini yang menjadi narasumber adalah Eka Saddy Dhana Juantara, S.ST selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat dan Sandy Tandean, SH., M.kn selaku Notaris & PPAT yang dikuasakan.

9. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini didasarkan pada hasil wawancara dengan narasumber kemudian data yang telah dikumpulkan dianalisis dengan cara deskriptif kualitatif yaitu menjelaskan, menggambarkan, dan menganalisa data yang ada tentang pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kabupaten Sumba Barat. Data tersebut dihubungkan dengan studi kepustakaan yaitu terdiri dari data yang berupa dokumen yang telah dikumpulkan dalam penelitian, dihubungkan dengan teori-teori yang digunakan sesuai dengan kerangka teoritik yang terdapat dalam penelitian ini, yaitu: teori tujuan hukum yang terdiri dari keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Selanjutnya, dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, sehingga nantinya penulis dapat menarik suatu kesimpulan dengan metode deduktif yaitu, metode yang memberikan gambaran secara umum terlebih dahulu mengenai obyek penelitian yang nantinya akan ditarik suatu kesimpulan.

H. Sistematika Skripsi

Sistematika penulisan Skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini merumuskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tinjauan mengenai hasil penelitian, yaitu pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas hak milik atas tanah terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat, kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas hak milik di atas tanah terigrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat, dan implementasi atau perwujudan tujuan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan atas hak milik atas tanah terintegrasi secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Barat.

BAB III: PENUTUP

Bab ini mengemukakan tentang kesimpulan yang merupakan inti jawaban dari rumusan masalah yang telah dibentuk dan penulis juga menyertakan saran berdasarkan temuan yang diperoleh oleh penulis selama menjalankan penelitian terkait.