



**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK  
DI KANTOR NOTARIS/PPAT DAN KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN PASURUAN**

**TESIS**



★ ★ ★ **OLEH:** ★ ★ ★ ★ ★  
**JAFAR KHOLIS**  
**NPM: 21902022006**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2021**

## IMPLEMENTASI PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KANTOR NOTARIS/PPAT DAN KANTOR PERTANAHAN (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasuruan)

**Jafar Kholis**

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

Email: [javarkholis@gmail.com](mailto:javarkholis@gmail.com)

### ABSTRAK

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengatur mengenai pokok-pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah pada Pasal 5 – Pasal 12, yang pada intinya menyatakan bahwa “pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”. Pada Pasal 6 Ayat (2) disebutkan, “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Sedangkan pada Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (2) disebutkan, “PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri” dan “untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara”. Dalam hal ini yang dimaksud adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan.

Dalam melaksanakan penggantian sertifikat fisik menjadi sertifikat elektronik pada tanah yang telah dilakukan pendaftarannya dan untuk tanah yang telah terdaftar serta dikeluarkan sertifikat atas tanah tersebut seperti hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau hak wakaf. Maka untuk melakukan penggantian sertifikat yang kemudian dijadikan Sertifikat Elektronik dilaksanakan melalui pengajuan yang ditujukan kepada bagian Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah di masing-masing Kantor Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap daerah di Indonesia.

Permasalahan yang diangkat adalah mengenai mekanisme pendaftaran tanah secara elektronik, implementasi pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan elektronik di Kabupaten Pasuruan dan faktor yang menjadi hambatan dalam melakukan upaya pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. Metode penelitian menggunakan yuridis empiris dan menggunakan teknik analisa deskriptif.

**Kata Kunci:** Badan Pertanahan Nasional, Pendaftaran Tanah Secara Elektronik, Teknologi

## IMPLEMENTATION OF REGISTRATION OF ELECTRONIC LIABILITY RIGHTS AT NOTARIS/PPAT OFFICES AND LAND OFFICES (Study at the National Land Agency of Pasuruan Regency)

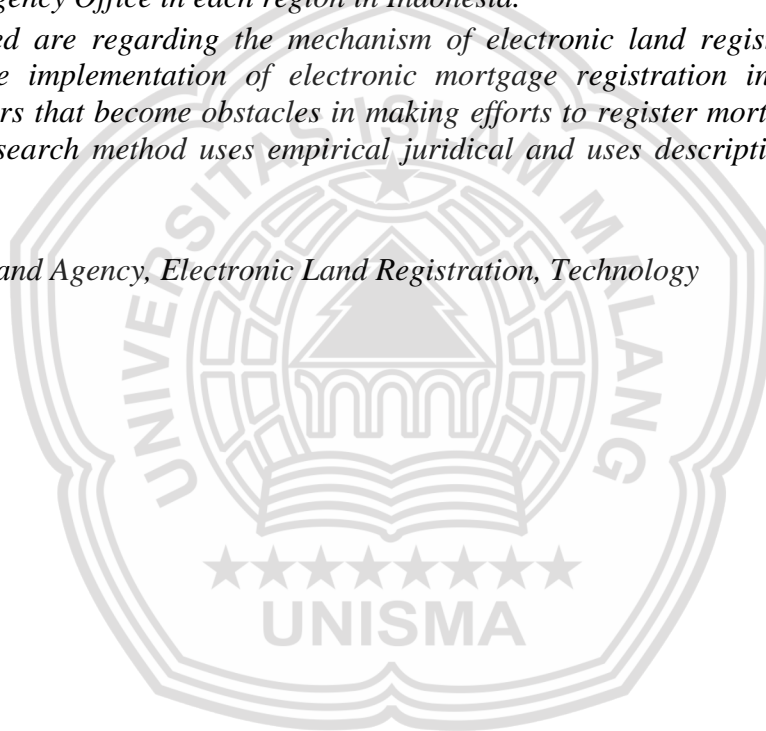
### ABSTRACT

*The Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 1997 concerning Land Registration also regulates the main points of implementing land registration in Article 5 – Article 12, which essentially states that "land registration is carried out by the National Land Agency". Article 6 Paragraph (2) states, "In carrying out land registration, the Head of the Land Office is assisted by PPAT and other officials assigned to carry out certain activities according to this Government Regulation and the relevant laws and regulations". Whereas in Article 7 paragraph (1) and Article 7 paragraph (2) it is stated, "PPAT as referred to in Article 6 paragraph (2) is appointed and dismissed by the Minister" and "for villages in remote areas the Minister may appoint a temporary PPAT" . In this case what is meant is the Head of the District or the Head of the Village.*

*In carrying out the replacement of physical certificates into electronic certificates on land that has been registered and for land that has been registered and issued a certificate on the land, such as management rights, ownership rights to flat units or waqf rights. So to replace the certificate which is then used as an Electronic Certificate, it is carried out through a submission addressed to the Service for Maintenance of Land Registration Data at each National Land Agency Office in each region in Indonesia.*

*The issues raised are regarding the mechanism of electronic land registration, the implementation of the implementation of electronic mortgage registration in Pasuruan Regency and the factors that become obstacles in making efforts to register mortgage rights electronically. The research method uses empirical juridical and uses descriptive analysis techniques.*

**Keywords:** *National Land Agency, Electronic Land Registration, Technology*



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perkembangan jaman menuntut kita untuk selalu bergerak untuk mencari serta menggali sumber-sumber ilmu pengetahuan yang baru. Keadaan sosial dinamis yang memegang peranan penting dalam kehidupan setiap pribadi maupun kelompok manusia. Perkembangan jaman dan mempengaruhi di bidang teknologi dan Informasi yang kian hari kian canggih. Sistem informasi dan teknologi telah menjadi komponen yang sangat penting bagi keberhasilan bisnis dan Organisasi terutama Organisasi di Kantor badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan perubahan paradigma dari pelayanan Sistem manual diubah menjadi pelayanan yang berbasis teknologi yang merupakan kewajiban dan tuntutan masyarakat dalam menjawab percepatan dan transparansi layanan dibidang Pertanahan hal tersebut tidak memandang rentang usia karena disetiap anggota diwajibkan mampu mengoperasikan Internet dan perangkat computer.

Pesatnya perkembangan ilmu dan teknologi dewasa ini membawa pengaruh terhadap seluruh kegiatan yang dilakukan oleh Organisasi. Dengan demikian, kebutuhan dan data informasi dalam suatu organisasi. Sangat penting agar tujuan organisasi dapat tercapai. Perkembangan teknologi saat ini, mendorong setiap organisasi untuk mengolah datanya dengan cepat, lengkap dengan akurat. Salah satu teknologi yang dapat membantu dalam pengolahan datanya didalam lingkungan Organisasi adalah dengan

menggunakan dengan sistem komputerisasi khusus didalam Kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten Pasuruan dikembangkan sistem komputerisasi dikantor Pertanahan

Komputer adalah rangkaian peralatan elektronik yang dapat dilakukan dan pekerjaanya secara sistematis berdasarkan Instruksi Program yang diberikan, serta dapat menyimpan dan menampilkan keterangan yang dibutuhkan bila mana diperlukan, kemudian dalam komputerisasi adalah sistem untuk memanipulasi data yang dapat dan cepat serta dirancang serta di Organisasikan secara Otomatis menerima dan menyimpan data Input. Memprosesnya dan menghasilkan data Output dibawah pengawasan, suatu langkah intruksi-intruksi Program yang tersimpan di memori. Dengan bantuan computer pekerjaan dapat di kerjakan dengan lebih cepat, mudah bervariasi, bahkan pekerjaan-perkerjaan yang rumit dalam organisasi banyak mengalami perubahan dan kemudahan dengan menggunakan komputerisasi.<sup>1</sup>

Dengan munculnya teknologi komputer dan perkembangan dalam pengoperasian maka setiap unit pekerjaan kantor penggunaan dengan bantuan komputer juga dapat meningkatkan Produktifitas dan efektifitas kerja serta efisien waktu. Namun kembali kepada waktu masing-masing penggunaan teknologi tersebut apakah bisa mengikuti perkembangan teknologi atau sebaliknya adalah perbedaan pekerjaan yang signifikan antara komputerisasi? Namun di dalam karya ilmiah ini penulis lebih mengfokuskan kegunaan computer supaya efektifitas kerja yang sebelum komputerisasi dan setelah

---

<sup>1</sup> Bambang Hariyanto *Dasar-Dasar Informasi Dan Ilmu Computer Disertai Aksi-Aksi Praktis*. Yogyakarta: Ilmu. Hlm. 27.

komputerisasi. Salah satu usaha untuk mengoptimalkan efektivitas kerja pegawai Kantor Pertanahan Nasional dengan memanfaatkan kemajuan teknologi Nasional yaitu dengan memanfaatkan kemajuan teknologi Informasi.

Sebelum berbicara jauh mengenai teknologi kinerja yang sekarang sangat fenomenal dengan kemajuan teknologi kinerja dikantor badan Pertanahan Nasional kabupaten Pasuruan yang dapat menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan tidak luput dari perhatian berbagai pihak kalangan Kantor kepengurusan pada saat ini masih terdapat beberapa permasalahan yang dilakukan. Oleh Masyarakat, pencarian data yang memakan waktu dan lain sebagainya dalam pengolahan data yang dapat menimbulkan para pihak untuk mengetahui data yang ada.

Banyaknya jumlah permohonan maka meningkatkan volume pekerjaanpun dapat bertambah jelas, ini dapat menimbulkan masalah baru pada pelayanan pertanahan dibadan Pertanahan Nasional dikota Pasuruan yaitu proses penyelesaian permohonan lebih lama, kualitas dan kuantitas yang baik dan petugas sangatlah diperlukan untuk perkembangan dunia elektronik pada jaman milinial semacam ini. Jelas ini untuk menciptakan kondisi kerja yang efektif dan efisien, baik mulai dari penerimaan data pengolahan data dan sampai pada penyelesaian dan serta pengajian badan pertanahan.

Sebelumnya Pelayanan Pertanahan di kabupaten Pasuruan ini dilaksanakan melalui manual, yaitu menggunakan mesin Ketik dan beberapa peralatan penunjang sederhana lainnya. Seiring berkembangnya teknologi

khususnya teknologi komputerisasi untuk menunjang kegiatan pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan ini digunakanlah Sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan).<sup>2</sup>

Dalam upaya meningkatkan mutu pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan terhadap Masyarakat maka berdasarkan peraturan Presiden No.10 tahun 2006 tentang Pertanahan Nasional, dibentuklah badan Pertanahan Nasional adalah merupakan lembaga pemerintah non departemen di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Adapun tugas tugas dari Pertanahan Nasional yang diatur dalam peraturan kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.4 tahun 2006 tentang Organisasi dan tata kerja Kantor wilayah badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan.

Bahwa dengan bertambahnya peningkatan pembangunan Nasional yang bertitik berat pada bidang Ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi Masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahteraan, Adil dan makmur, berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Masih adanya pekerjaan yang belum terselesaikan sehingga kuantitas kerja belum tercapai dengan optimal. Kualitas kerja kurang Optimal penyimpanan data yang kurang terorganisir dengan baik menyebabkan terjadinya data duplikat atau berkurang pada data permohonan maupun data

berkas lainnya dan penceraian data permohonan yang memakan waktu permasalahan diatas menyebabkan sulitnya untuk mengetahui data kepemilikan tanah yang sah sehingga Pelayanan yang diberikaan oleh pihak badan Pertanahan Nasional di Kantor Kabupaten Pasuruan menjadi terganggu untuk pengelolaan data berdasarkan uraian diatas maka penulis sangat berperan dalam melakukan studi kasus dalam kantor Pertanahan Nasioanal. Perbandingan dengan penggunaan sistem komputerisasi dengan Sistem manual dalam Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan, dan di kantor Notaris/PPAT.

Dari penjelasan yang sudah saya kutip diatas, dapat diidentifikasi bahwa permasalahan yang terdapat dibadan Pertanahan Nasional yang selama ini dapat saya ketahui dikantor Pertanahan dikabupaten Pasuruan. Adanya pelemahan pegawai yang bertugas untuk mengembangkan sistem informasi bukan merupakan core kompetensi dengan tugas pekerjaan mereka tetapi untuk memahami sangat lah sulit bagi mereka yang masih tahap belajar dan belum terbiasa untuk mengoprasikan secara maksimal. Memelurkan waktu lama untuk mempelajari suatu sistem yang telah dilakukan oleh badan Pertanahan Nasional. Diperlukan pengembangan sumber daya manusia dalam hal komputerisasi dibadan Pertanhan Nasioanal Kabupaten Pasuruan untuk menyelesaikan urusan balik Nama (BN) hak tanah (HT) dan Roya (RY).

Bagaimana Hak Tanggungan secara Elektronik bisa di pertanggung jawabkan secara hukum Apakah dalam prakteknya bisa berjalan dengan baik sesuai dengan keperluan perkantoran. Tujuan ini merupakan Faktor yang



sangat menentukan dalam setiap kegiatan yang di lakukan, agar kegiatan lebih terarah dalam pelaksanaannya, begitu pula dengan penelitian ini untuk mempunyai tujuan sebagai berikut.<sup>4</sup>

Pengertian sistim pendaftaran tanah yang positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Dalam sistem positive, negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem positif mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan: *title by registration* (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu *indefeasible title* (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang hak nya cukup dilihat buku tanahnya). Sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan halangan haknya untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya mendapat menentukan pemberian ganti rugi atau kerugian (*compensation*)

Ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan-ungkapan demikian tidak terdapat dalam UUPA. Dalam sistem publikasi negative, negara tidak mnejamin kebenaran data yang disajikan. Penggunaannya adalah atas resiko pihak yang menggunakan sendiri.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Dan Pelaksannya*. Jakarta: Jambatan. Hlm. 6

1. Untuk mengetahui perbedaan dalam Kantor badan Pertanahan Nasional Sebelum komputerisasi di Kantor Pertanhan Nasional dengan setelah komputrisasi di Kantor Pertanahan
2. Pentingnya dalam pelaksanaan hak tanggungan seara elektronik pada masa jaman melenial
3. Untuk mengetahui perbedaan pendaftaran Roya (RY) dalam komputerisasi di Kantor Pertanhan dalam kepengurusan Sertipakat
4. Supaya dalam Pendafrtan balik nama lebih mudah dalam pelaksanaan.

Pendaftaran Tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengungpulan, Pengelolaan, pembukuan dan menyajikan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan Daftar mengenai bidang-bidang Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian Sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang yang sudah ada haknya dan Hak milik atas Tanah serta Hak-Hak tertentu yang membebaninya. Demikian Pengertian Pendaftaran Tanah dalam ketentuan umum dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, Pendaftaran Tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat dan Pemerintah. Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah Pendaftaran Tanah semula dilaksanakan untuk tujuan Fiskal, didalam

menjamin kepastian hukum. Seperti diuraikan di atas maka Pendaftaran Tanah menjadi lebih aman dalam hal kepemilikan Hak.

Dari latar belakang tersebut, penulis mengambil suatu kajian Hukum penulisan mengenai: **IMPLEMENTASI PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK DI KANTOR NOTARIS/PPAT DAN KANTOR PERTANAHAN.**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaiman mekanisme Pendaftaran Tanah secara Elektronik ?
2. Bagaimana implementasi pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan?
3. Apa faktor yang menjadi hambatan dalam melakukan upaya pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan?

### **C. Batasan Masalah**

Pembatasan masalah atau ruang lingkup permasalahan pada objek yang di teliti perlu dilakukan untuk mempermudah penelitian. Penelitian ini hanya dibatasi dengan mekanisme-mekanisme pendaftaran tanah secara elektronik dikantor pertanahan Kabupaten Pasuruan. Peraturan menteri agraria dan tata runag/kepala Badan Pertanahan nasional replublik indonsia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Hak Tanggungan Elektronik Di lingkungan ATR/BPN, Hak Tanggungan Elektronik ini merupakan layanan Elektronik pertama yang diluncurkan untuk kepentingan dan kemudahan masyarakat dalam kebutuhan

berinvestasi dengan memajukan pinjaman pada institusi keuangan terutama perbankan. Dalam bayangan masyarakat dan juga PPAT tentu berharap layanan Elektronik tersebut akan mempermudah dan mempercepat pelayanan jika dibandingkan dengan layanan konvensional.

Perjalanan layanan hak tanggungan Elektronik ini sesungguhnya sudah dimulai sejak dikeluarkannya Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019. Yang dimaksudkan itu antara lain mengatur tentang Akta PPAT yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa Dokumen Elektronik yang dilakukan dengan Sistem Elektronik. Hak tanggungan Elektronik diterapkan di beberapa Kantor Pertanahan di Indonesia sebagai uji coba, dimana yang dapat dilaksanakan pemasangan Hak Tanggungan Secara Elektronik melalui sistem komputer adalah untuk Debitur yang sekaligus sebagai Pemegang Hak Atas tanah yang menjadi Objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan Elektronik. Untuk Debitur yang bukan sebagai pemegang Hak Atas Tanah dan juga atas Kreditur Perseorangan maka Pemberian Hak Tanggungan belum dapat dilaksanakan Secara Elektronik dan dengan Mendaftarkan langsung ke Kantor Pertanahan Setempat.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Suatu kegiatan penelitian yang harus mempunyai tujuan jelas dan terarah yang hendak dicapai dalam penelitian. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pendaftaran hak tanggungan secara Elektronik

2. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan.

## **E. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat Teoritis**

Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan diatas, maka manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui teknologi Informasi dalam Proses Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

Untuk mendiskripsikan pengaruh teknologi Informasi dalam proses Sertifikasi Tanah dibadan Pertanahan Kabupaten Pasuruan untuk menyumbangkan pemikiran bagi perkembangan ilmu teknologi pada zaman melenial saat ini. Untuk mengendifikasi apa saja faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran Sertifikasi Tanah dibadan Pertanahan Kabupaten Pasuruan.

### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, pemahaman dan duga mengembangkan penalaran penulis tentang implementasi pendafrtan hak tanggungan secara elektronik di kantor

Natoris/PPAT serta dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi masyarakat tentang melakukan Pendaftaran Tanah, sertifikasi dalam jual beli Tanah di kalangan Masyarakat untuk mengetahui adanya BPHTB dan SSP tentang pembayaran pajak peralihan Hak Tanggungan secara Elektronik yang berguna untuk memberikan edukasi kepada masyarakat.

#### F. Penelitian Terdahulu

**Tabel 1**  
**Penelitian Terdahulu**

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga</b>	Maria Nadea Ambarsari / Universitas Udayana	Jafar Kholis / Universitas Islam Malang	---	---
<b>Judul</b>	Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar	Implementasi Terkait Pendaftaran Tanah Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris/PPAT Dan Kantor Pertanahan	Peneliti 1 : Meneliti tentang peranan notaris/PPAT di bpn  Peneliti 2: Meneliti mengenai implementasi pendaftaran hak tanggungan di kantor notaris/PPAT dan BPN	<b>Judul tidak sama</b>
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Apakah peranan notaris / PPAT dalam pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar ? 2. Apakah kendala yang muncul dalam hal pendaftaran Hak	1. Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah secara elektronik ? 2. Bagaimana praktek pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di kabupaten pasuruan ? 3. Apa faktor	Peneliti 1: Fokus kepada peranan notaris/PPAT dan kendala yang muncul  Penelitian 2: Fokus kepada mekanisme pendaftaran tanah, praktek pelaksanaan dan faktor penghambat	<b>Rumusan masalah tidak sama</b>

	Tanggungans di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar ?	yang menjadi hambatan dalam melakukan upaya pendaftaran hak tanggungan elektronik tanah di kabupaten pasuruan ?		
<b>Kesimpulan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Notaris memiliki peranan penting yang diberikan oleh UU untuk membuat akta otentik yang diperlukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan</li> <li>2. Dalam hal ini hambatan yang terjadi dalam proses pendaftaran hak tanggungan diantaranya tidak memiliki pajak bumi dan bangunan atau perbedaan identitas debitur pada KTP dengan sertifikat</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Secara konvensional pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan mengenai pendaftaran tanah secara elektronik diatur dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik</li> <li>2. Implementasi pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan</li> </ol>	<p>Peneliti 1: Fokus Penelitian adalah mekanisme pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik apakah sudah dijalankan dengan sepenuhnya di BPN Kabupaten Pasuruan</p> <p>Peneliti 2: Masih terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh BPN Kabupaten Pasuruan dalam melakukan implementasi pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik</p>	

		<p>Kabupaten Pasuruan dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik dilakukan sesuai dengan persyaratan yang sebenarnya sama dengan proses pendaftaran tanah secara konvensional (manual).</p>		
--	--	---	--	--

**Tabel 2**  
**Penelitian Terdahulu**

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga</b>	Pandam Nurwulan / Universitas Islam Indonesia	Jafar Kholis / Universitas Islam Malang	---	---
<b>Judul</b>	Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah	Implementasi Terkait Pendaftaran Tanah Hak Tanggungan Elektronik Di Kantor Notaris/PPAT Dan Kantor Pertanahan	<p>Peneliti 1: Meneliti tentang implementasi pelayanan hak tanggungan</p> <p>Peneliti 2: Meneliti mengenai implementasi pendaftaran hak tanggungan di</p>	<b>Judul tidak sama</b>



			kantor notaris/PPAT dan BPN	
<b>Rumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana implementasi mekanisme pelayanan hak tanggungan elektronik bagi kreditor ?</li> <li>2. Bagaimana penyelesaian kendala yang dihadapi oleh pengguna pelayanan hak tanggungan elektronik</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah secara elektronik ?</li> <li>2. Bagaimana praktek pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di kabupaten pasuruan ?</li> <li>3. Apa faktor yang menjadi hambatan dalam melakukan upaya pendaftaran hak tanggungan elektronik tanah di kabupaten pasuruan ?</li> </ol>	<p>Penelitian 1 : Fokus kepada implementasi mekanisme dan penyelesaian kendala</p> <p>Penelitian 2: Fokus kepada mekanisme pendaftaran tanah, praktek pelaksanaan dan faktor penghambat</p>	<b>Rumusan masalah tidak sama</b>
<b>Kesimpulan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mekanisme implementasi pemberian HT secara elektronik selalu diawali dengan pembuatan APHT dihadapan PPAT</li> <li>2. Penyelesaian problem dan kendala yang dihadapi oleh pengguna hak tanggungan elektronik terutama PPAT dan kreditor mengacu kepada petunjuk teknis yang dibuat oleh Kementerian</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Secara konvensional pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan mengenai pendaftaran tanah secara elektronik diatur dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik</li> </ol>	<p>Peneliti 1: Fokus Penelitian adalah mekanisme pemberian Hak Tanggungan Secara Elektronik apakah sudah dijalankan dengan sepenuhnya di BPN Kabupaten Pasuruan</p> <p>Peneliti 2: Masih terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh BPN Kabupaten Pasuruan dalam melakukan implementasi pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik</p>	

	ATR/BPN	<p>Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik</p> <p>2. Implementasi pendaftaran Hak Tanggung secara elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepal a Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Pendaftaran hak tanggung secara elektronik dilakukan sesuai dengan persyaratan yang sebenarnya sama dengan proses pendaftaran tanah secara konvensional (manual).</p>		
--	---------	--	--	--

## G. Landasan Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian juga merupakan salah satu tujuan dari hukum.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.<sup>3</sup>

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan juga oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:<sup>4</sup>

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

---

<sup>3</sup> Fernando M. Manullang. 2007. *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*. Jakarta: Kompas. Hlm. 95.

<sup>4</sup> Sidharta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama. Hlm. 85

- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Bahwa hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang,

bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.<sup>5</sup>

## 2. Teori Kemanfaatan

Dalam tujuan hukum, kemanfaatan termasuk hal yang paling utama. Tujuan hukum bisa terlihat dalam fungsinya sebagai fungsi perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai.<sup>6</sup> Satjipto Rahardjo mengatakan, bahwa teori kemanfaatan hukum bisa dilihat sebagai perlengkapan masyarakat untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan, oleh karena itu bisa bekerja dengan memberikan petunjuk tentang tingkah laku dan berupa norma atau aturan-aturan hukum. Pada dasarnya peraturan hukum yang mendatangkan kemanfaatan atau kegunaan hukum adalah untuk terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum maka ketertiban akan berjalan tertib.<sup>7</sup>

Menurut Radbruch aspek keadilan hukum, kemanfaatan dan kepastian hukum sifatnya relatif sehingga bisa berubah-ubah, bisa pada suatu saat kemanfaatan hukum lebih ditonjolkan. Kemanfaatan hukum disebut juga utilitarianisme yang pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748-1831), persoalan yang dihadapi pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik buruknya suatu kebijakan sosial politik, ekonomi dan legal dengan cara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu

---

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta. Hlm. 160

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, Hal. 23.

<sup>7</sup> Satjipto Rahardjo. 1991. *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni. Hlm. 13.

kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral, maka dari hasil tersebut Jeremi Bentahm menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna ataukah kerugian yang malah ditimbulkan lalu penganut utilitarianisme berikutnya adalah Joh Stuar Mill, yang sejalan dengan pemikiran Jeremi Betham. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menilak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang emndapatkan simpati, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.<sup>8</sup>

#### H. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan tesis ini terdapat lima (5) sub bab yang akan diuraikan sebagai berikut:

##### **BAB 1: PENDAHULUAN**

Dalam bab ini, penulis menguraikan beberapa gambaran umum permasalahan yang ditulis dalam judul penelitian, latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan yang terahir adalah penelitian terdahulu.

##### **BAB II: TINJAUN PUSTAKA**

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan mengenai tinjaun umum tentang pendaftaran tanah hak tanggungan secara elektronik

---

<sup>8</sup> Lili Rasjidi Dan I.B Wyasa Putra. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. 1993. (Bandung:Remaja Rosdakarya). H. 79-80.

**BAB III: METODE PENELITIAN**

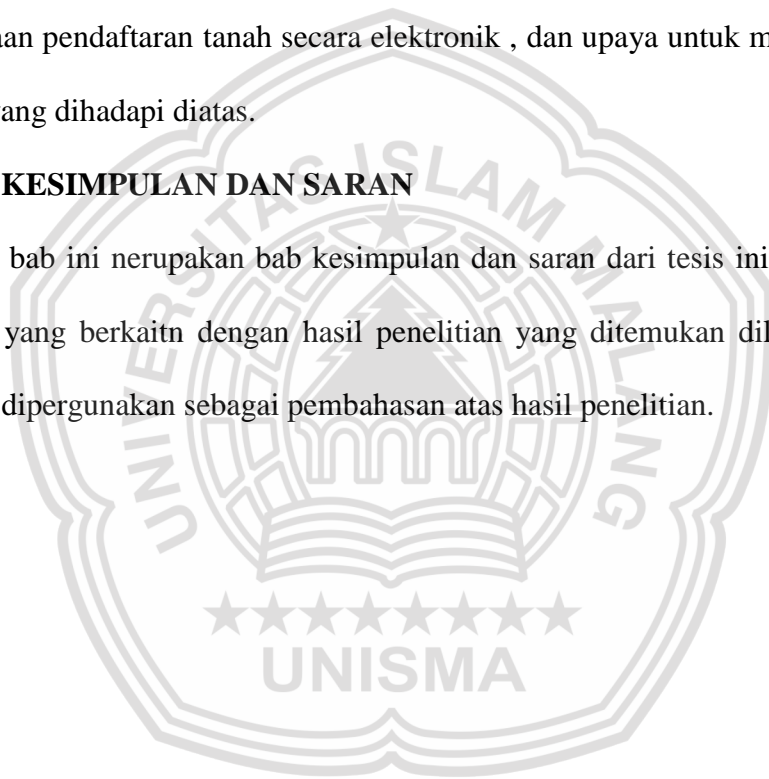
Dalam bab ini, penulis akan manguraiakn tentang penelitian, dan jenis pendekatan penelitian, populasi dan pengambilan sampel, lokasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknis analisis data

**BAB 1V: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini pertama penulis akan memaparkan tentang bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik , dan upaya untuk mengatasi kendala yang dihadapi diatas.

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Di dalam bab ini merupakan bab kesimpulan dan saran dari tesis ini, berikut lampiran yang berkaitn dengan hasil penelitian yang ditemukan dilapangan dan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dalam bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Secara konvensional pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan mengenai pendaftaran tanah secara elektronik diatur dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Mekanisme pendaftaran yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada dasarnya sama dengan mekanisme pendaftaran tanah secara konvensional, akan tetapi terdapat penyederhanaan sistem pengajuannya dengan berbasis elektronik sehingga diharapkan dapat memenuhi kebutuhan dan efisiensi pekerjaan terkait dengan pendaftaran tanah sesuai dengan perkembangan zaman;
2. Implementasi pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan dilaksanakan sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik



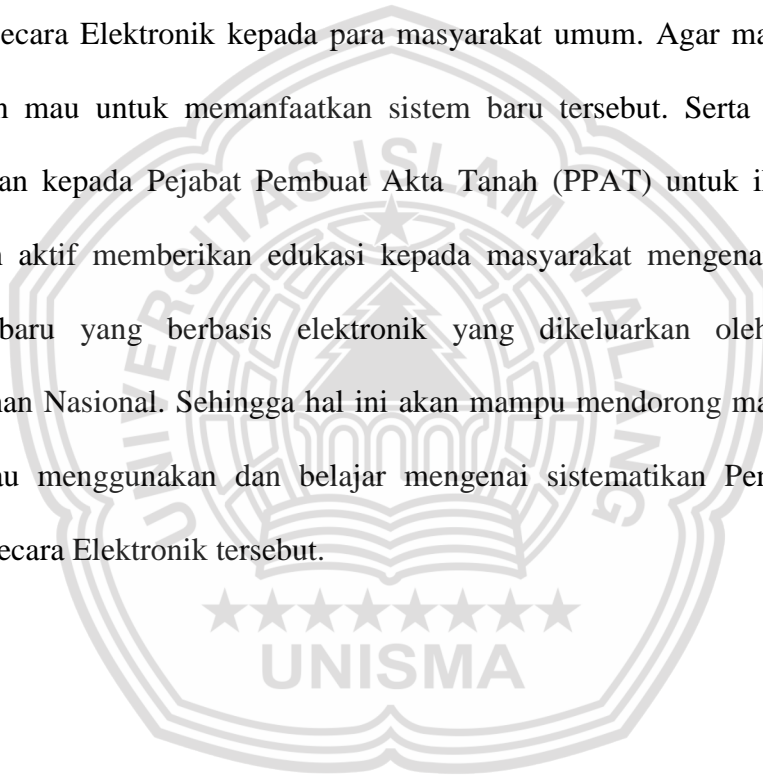
dilakukan sesuai dengan persyaratan yang sebenarnya sama dengan proses pendaftaran tanah secara konvensional (manual). Hanya saja terdapat perbedaan mengenai persyaratan-persyaratan tersebut dikonversikan ke dalam sebuah sistem elektronik yang terintegrasi. Sehingga memudahkan ketika akan melakukan *tracking* dan *tracing* sehingga kewajiban ini kemudian dialihkan kepada PPAT untuk membantu proses pendaftaran secara elektronik ke dalam sistem yang dibuat oleh BPN;

3. Ada beberapa kendala yang terjadi di dalam pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan, adalah sebagai berikut:
  - a. Permasalahan tugas dan wewenang PPAT yang sebelumnya menyampaikan dan mendaftarkan APHT sekarang hanya menyampaikan tanpa ada mendaftarkan;
  - b. Perlu adanya pilihan peringkat dalam penyampaian APHT di aplikasi karena bukan sekali dua kali kesalahan peringkat terjadi pada saat draft Ht-el terbit;
  - c. Perlu adanya pilihan untuk memasukkan sertipikat lebih dari satu untuk satu permohonan HT;
  - d. Kantor Pertanahan merespon adanya kesalahan pada berkas permohonan yang diunggah kapan saja selama berkas telah didaftarkan karena dalam aturan HT-el hari merupakan hari kalender bukan hari kerja;

- e. PPAT merasa ragu terkait lembar kedua APHT apakah diserahkan ke kreditur atau disimpan oleh PPAT sendiri.

## B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh penulis dalam menghadapi dan menanggulangi kendala-kendala yang timbul dalam Proses Elektronik adalah perlunya meningkatkan intensitas sosialisasi tentang Pendaftaran Tanah Secara Elektronik kepada para masyarakat umum. Agar masyarakat tahu dan mau untuk memanfaatkan sistem baru tersebut. Serta perlunya penekanan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk ikut serta berperan aktif memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai adanya sistem baru yang berbasis elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Sehingga hal ini akan mampu mendorong masyarakat agar mau menggunakan dan belajar mengenai sistematika Pendaftaran Tanah Secara Elektronik tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

## BUKU

- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Arba. 2017. *Hak Tanggungan Jaminan Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djembatan.
- Fernando M. Manullang. 2007. *Menggapai Hukum Berkeadilan Tinjauan Hukum Kodrat Dan Antinomi Nilai*. Jakarta: Kompas.
- K. Wanjik. 1982. *Hak Anda atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Marzuki. *Metodologi Riset*. 1983. Yogyakarta: Hanindita Offset.
- Satjipto Rahardjo. 1991. *Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- Sudikno Mertokusumo. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta.
- Samun Ismalil. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press
- Sidharta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama.
- Urip Santoro. 2019. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Kencana

## JURNAL

Putri, C. A. & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*. 5 (1): 269.

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

## INTERNET

<https://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>, diakses pada tanggal 26 Juni 2021 Pukul, 21.21 WIB.

<https://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>, diakses pada tanggal 26 Juni 2021 Pukul, 21.26 WIB.

Prabowo D, *Kini Urus Hak Tanggungan Pertanahan Cukup 7 Hari*, <https://properti.kompas.com/read/2019/09/04/160620621/kini-urus-hak-tanggungan-pertanahan-cukup-7-hari>, Properti Kompas, diakses pada 17 Juli 2021 Pukul 08.38 WIB.

