

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah Penunjang kehidupan yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Tanah dan manusia saling membutuhkan untuk mendapatkan kehidupan yang baik, tanah membutuhkan manusia untuk dijaga dan dilestarikan sedangkan manusia membutuhkan tanah untuk keberlangsungan hidupnya yang dapat dijadikan tempat tinggal maupun ladang penghasilan, sumber rejeki, maupun jaminan hutang piutang. Sebagai negara Hukum, keterkaitan ini diatur dalam sumber hukum tertinggi yaitu dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tepatnya pada Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi *“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”*. Ini bukan berarti negara adalah pemilik mutlak namun negara diberikan kewenangan untuk menentukan kebijakan, perizinan, dan pengawasan terhadap pemanfaatan sumber daya alam tersebut yang harus dinikmati oleh seluruh rakyat Indonesia.

Berlandaskan pada konsep “dikuasai oleh negara” maka sejalan dengan hal tersebut, pemerintah kemudian mewujudkannya dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA memberikan kerangka hukum bagi hak-hak atas tanah, pemanfaatan tanah, serta hubungan hukum antara negara, badan hukum,

masyarakat dan individu terkait tanah. Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Dalam menjamin kepastian hukum yang berkaitan dengan pertanahan, pemerintah memiliki kewajiban melakukan pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah yang diberikan dengan sertifikat sebagai alat pembuktian yang terkuat.¹ Sertipikat yang didapatkan merupakan surat atau dokumen yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang tetap yang diatur berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 “*Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan*”. Salah satu hak atas tanah yang wajib di daftarkan adalah Hak Milik, dikutip dari Pasal 20 ayat (1) UUPA “*Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6*” maka sebagai salah satu bentuk ketaatan hukum, maka warga negara harus patuh pada ketentuan yang ada termasuk mendaftarkan tanahnya. Pada prinsipnya hanya tanah yang sudah bersertifikat yang dapat memberikan hak Istimewa kepada kreditur.²

¹ Adrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 54

² Efendi Perangin, 1987, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali, Jakarta, hlm. 10

Dikarenakan hak atas tanah sama nilainya dengan uang, memiliki value ekonomis, dan mampu dialihkan. Menjadi jaminan kredit, hak atas tanah memiliki keunggulan, harganya tidak pernah turun. Sehingga apabila seseorang sedang dalam kondisi yang mendesak serta memerlukan uang yang banyak tanah merupakan objek yang sering digunakan oleh masyarakat sebagai jaminan. Selain itu tanah merupakan objek jaminan yang dapat diterima dengan mudah oleh lembaga keuangan khususnya bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada calon debiturnya. Sebab, pada umumnya tanah mudah dijual dan memiliki bukti hak jelas berwujud sertifikat hak tanah.³ Karena pada dasarnya hanya tanah bersertifikat yang dapat diterima sebagai jaminan kredit. Sebagaimana diatur dalam Pasal 25 Undang-Undang Pokok Agraria maka, Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Dilihat dari Hak atas Tanahnya, berdasarkan pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat dibebani hak tanggungan tidak semua, melainkan hanya hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Karena telah disyaratkan maka ketiga hak atas tanah tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dengan mendaftarkan hak atas tanah ini, hak tanggungan dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah sehingga orang lain dapat mengetahuinya. Hak ini dapat dipindahtangankan sesuai dengan sifatnya sehingga dapat segera digunakan untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya jika diperlukan. Menurut UUPA, hak pakai tidak termasuk hak

³ Pradesti Elva Rachmayanti dan Ngadino, 2022, “Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik”, Notarius Volume 15 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Jawa Tengah, hlm 231

atas tanah yang wajib didaftarkan karena saat UUPA berlaku, hak pakai tidak termasuk objek hak tanggungan. Namun, sesuai dengan UU Hak Tanggungan, hak pakai atas tanah negara dapat menjadi objek hak tanggungan dan hak pakai yang wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan. Berdasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Definisi dari Hak Tanggungan ialah *“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”*

Adapun unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yang dicakup dalam penjelasan tersebut, yaitu :

1. Hak Tanggungan digunakan sebagai penjamin pembayaran utang;
2. Sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, Hak atas tanah dijadikan objek Hak Tanggungan;
3. Hukum Pertanahan mengatur bahwa, bukan hanya hak atas tanah saja yang dapat dibebankan Hak Tanggungan namun juga benda-benda lain yang memiliki hubungan dengan tanah itu karena menjadi satu kesatuan;
4. Utang yang dijamin hanya dilakukan pada suatu utang tertentu;

5. Kreditor tersebut memiliki hak untuk didahulukan dari kreditor lain.⁴

Hak Tanggungan berfungsi sebagai lembaga jaminan yang kuat dengan ciri kedudukan preferen kepada pemegangnya, selalu terhubung dengan objek yang dijamin, mudah proses pelaksanaannya dan memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga memungkinkan mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Maka dari itu, Hak Tanggungan harus di daftarkan. Pembebanan Hak Tanggungan didasari dengan adanya kesepakatan perjanjian yang dicatat di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum. Adapun tata cara pembebanan hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Didahului dengan adanya janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituliskan dalam perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut (Pasal 10 Ayat 1)
- b. Kemudian dilakukan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT (Pasal 10 Ayat 2)
- c. Jika obyek hak tanggungan berasal dari hak tanah yang lama maka jika syarat sudah dipenuhi namun pendaftaran belum dilaksanakan maka pembebanan Hak Tanggungan dilakukan bersama sama

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah yang di Hadapi oleh Perbankan., Alumni, Bandung, hlm. 11

dengan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan (Pasal 10 Ayat 3)

Pendaftaran Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan jaminan yang jelas bagi pihak yang memberikan dan menerima Hak Tanggungan. Ini memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak terkait jika terjadi kesalahan atau pelanggaran saat pelaksanaannya, sehingga dapat menghindari kerugian bagi pihak lainnya. Oleh karena itu, sangat penting untuk memastikan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran diserahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan.⁵

Pada mulanya, Hak Tanggungan dahulu yang sekarang disebut dengan Hak Tanggungan Konvensional didaftarkan secara manual di Kantor Pertanahan dan jumlah layanan di kantor pertanahan yang banyak sering kali membuat penerima layanan merasa rumit dan berbelit-belit padahal hukum jaminan yang dapat dijadikan peluang bisnis sangat penting dalam rangka Pembangunan dan pemulihan ekonomi termasuk di Kabupaten Sikka. Secara umum Hak tanggungan terbit melalui dua tahapan, yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT yang disebut sebagai tahap pemberian hak tanggungan dan mendaftarkan APHT ke kantor BPN setempat sebagai berlakunya hak tanggungan atas objek perjanjian kredit yang

⁵ R. Subekti, 1991, *Jaminan – Jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia.*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 46.

dilakukan. Permohonan hak tanggungan secara konvensional dilakukan oleh pejabat PPAT dengan membuat akta PPAT bentuk asli 2 lembar yang akan disimpan sendiri oleh pejabat PPAT dan akan didaftarkan kepada kantor BPN setempat. Pemberian lembar kedua APHT ikut disertakan dalam permohonan hak tanggungan di kantor BPN setempat. Selain memberikan lembar kedua dan warkah kepada kantor BPN, biasanya PPAT akan mengikutsertakan dokumen lain seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Hak tanggungan dapat dilakukan dengan menggunakan surat kuasa, identitas para pihak dalam perjanjian kredit, surat permohonan pelayanan yang dibuat oleh PPAT sebagai pengantar, serta sertifikat asli objek perjanjian yang dibebankan hak tanggungan. Permohonan pelayanan hak tanggungan konvensional umumnya membuat pejabat PPAT memiliki tugas penuh mulai dari awal pendaftaran hingga dikeluarkannya sertifikat hak tanggungan⁶ Seiring berkembangnya teknologi maka proses pemeliharaan data dan pendaftaran Hak Tanggungan telah ditingkatkan dari metode konvensional ke sistem elektronik dengan di terbitkannya Peraturan Menteri (Permen) ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegritas Secara Elektronik. Berdasarkan peraturan tersebut, kemudian Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik mulai tanggal 8 Juni 2020 wajib diterapkan oleh seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia termasuk di Kabupaten Sikka. Dalam pelayanan yang

⁶ Vanny Djakataru, dkk, 2023, "Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik", ALJ Volume 4 Issue 2 April 2023, Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, Makassar, hlm. 185

lebih memudahkan ini tentunya terdapat kendala yang muncul yaitu gangguan jaringan sistem Hak Tanggungan maupun ketidaksesuaian antara data fisik dan data sistem elektronik.

Berdasar pada Latar Belakang diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK PADA HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN SIKKA”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang tertera diatas maka penulis merumuskan bahwa permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada hak milik atas tanah di Kabupaten Sikka?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis melakukan penelitian hukum dengan judul “Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada hak milik atas tanah di Kabupaten Sikka” dan berdasarkan pada rumusan masalah yang tertera diatas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada hak milik atas tanah di Kabupaten Sikka.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian hukum ini dimaksudnya agar dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian secara teoritis ini diharapkan mampu menjadi referensi, sumber ilmu pengetahuan dan penyumbang pikiran di bidang ilmu hukum agar menjadi berguna untuk perkembangannya terkhusus di bidang hukum pertanahan berkaitan dengan Proses pelaksanaan Hak Tanggungan terintegrasi elektronik atas Tanah hak milik.

2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi beberapa pihak, yakni :

a. Bagi Penulis

Dalam Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk penyelesaian tugas akhir dan menambah wawasan dari penulis mengenai Pelaksanaan Hak Tanggungan atas Hak Milik dengan sistem elektronik.

b. Bagi Masyarakat

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan pengetahuan, pemahaman, wawasan dan peningkatan ilmu mengenai Pelaksanaan Hak Tanggungan atas Hak Milik dengan sistem elektronik.

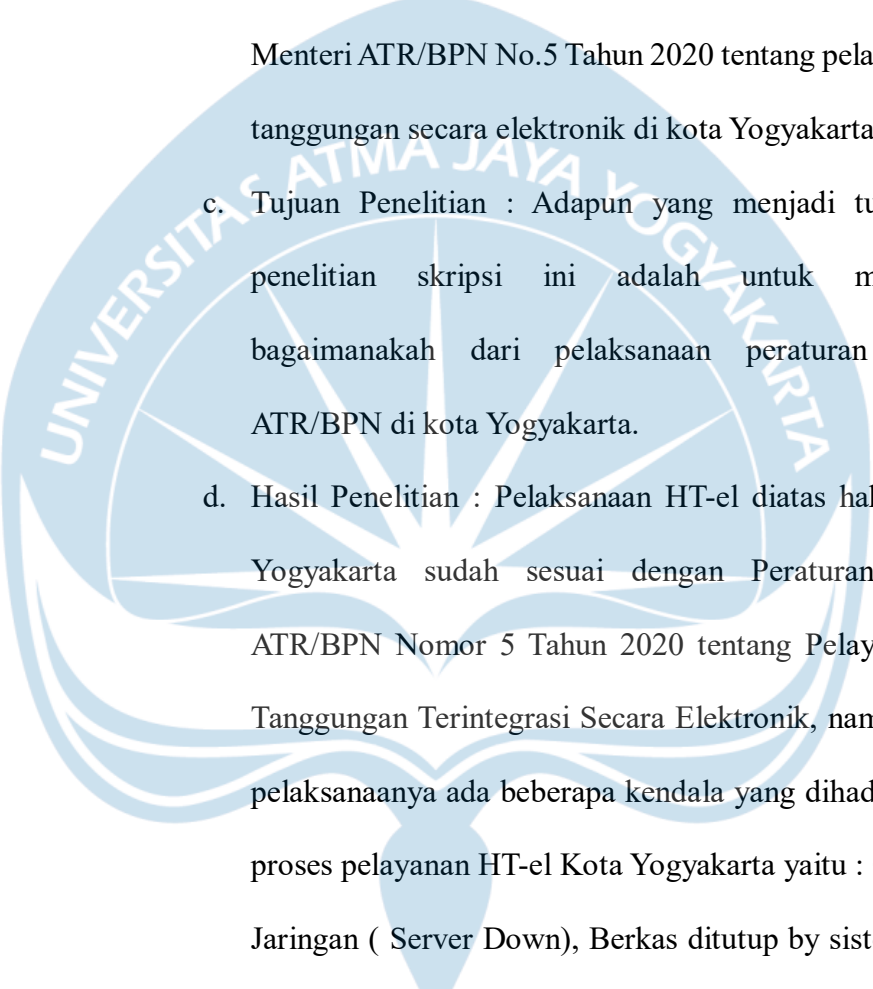
c. Bagi Kantor Pertanahan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi Kantor Pertanahan dalam peningkatan kualitas layanan Hak Tanggungan dengan sistem elektronik.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian penulis dengan judul “Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada hak milik atas tanah di Kabupaten Sikka” merupakan hasil karya asli yang dibuat oleh penulis tanpa adanya plagiasi maupun duplikasi dari skripsi sebelumnya. Namun terkait topik penelitian mengenai Hak Tanggungan Elektronik sudah pernah ada yang digunakan, yaitu :

1. Identitas : Romy Raylandy Panggabean (160512296), Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

- 
- a. Judul Penelitian : Pelaksanaan peraturan Menteri ATR/BPN No.5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan 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. Hasil Penelitian : Pelaksanaan HT-el diatas hak milik di Yogyakarta sudah sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, namun dalam pelaksanaanya ada beberapa kendala yang dihadapi dalam proses pelayanan HT-el Kota Yogyakarta yaitu : Gangguan Jaringan (Server Down), Berkas ditutup by sistem, sudah dibayar tapi kode biling tidak terbaca status pembayaran oleh system, Berkas yang statusnya ditangguhkan, namun pihak kreditur maupun PPAT tidak melakukan perbaikan sampai jatuh tempoh masa perbaikan (5 hari).
- e. Perbedaan Penelitian : Berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi pembeda dari Penulisan Hukum yang ditulis

oleh Romy Raylandy Panggabean dengan Penulis ialah Objek Penelitiannya. Penulis membahas mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi Elektronik sedangkan Romy Raylandy Panggabean membahas mengenai Keseluruhan Pelaksanaan Hak Tanggungan Elektronik. Terdapat juga Perbedaan pada Lokasi Penelitian, Penulis melakukan Penelitian di Kabupaten Sikka sedangkan Romy Raylandy Panggabean melakukan Penelitian di Kota Yogyakarta dan perbedaan jenis penelitian yang dilakukan oleh Romy Raylandy Panggabean dilakukan secara penelitian hukum normative yuridis sedangkan penulis menggunakan penelitian hukum empiris.

2. Identitas : Ruztov Alexander Ipsan (200513816), Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

- a. Judul : Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik Secara Online di Kota Sorong
- b. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan dari pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik Secara Online di Kota Sorong?
- c. Tujuan Penelitian : Tujuan Obyektif penelitian ini adalah untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan dari

pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik Secara Online di Kota Sorong.

d. Hasil Penelitian : Penelitian dapat di simpulkan bahwa proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas Hak Milik di Kota Sorong berjalan dengan baik, hal ini dibuktikan dengan kuesioner dari enam responden yang menyatakan bahwa Tingkat transparan dan keterjangkauan informasi sudah baik, proses pendaftaran relative cepat dan efisien, dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran sudah jelas, dan proses pembebanan sampai pendaftaran Hak Tanggungan mudah dipahami.

e. Perbedaan Penelitian : Berdasarkan uraian diatas maka yang menjadi pembeda dari Penulisan Hukum yang ditulis oleh Ruztov Alexander Ipsan dengan Penulis ialah di Lokasi Penelitian, Penulis meneliti di Kabupaten Sikka sedangkan Ruztov Alexander Ipsan di Kota Sorong.

3. Identitas : Pravita Angelie Sucelaw (190513535), Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

a. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo

b. Rumusan Masalah : Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di atas Tanah Hak Milik di Kabupaten Wonosobo?

c. Tujuan Penelitian :

Tujuan Obyektif

Tujuan Obyektif dari penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah yakni untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik Di Kabupaten Wonosobo.

Tujuan Subyektif

Tujuan Subyektif dari penelitian ini adalah sebagai pemenuhan syarat untuk memperoleh predikat Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta.

- d. Hasil Penelitian : Pendaftaran Hak Tanggungan di atas tanah Hak Milik Di Kabupaten Wonosobo pada tahun 2022 periode Januari – Juni dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak tanggungan Terintegrasi Secara elektronik. Terdapat 12 responden yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan melalui bank BRI di Kabupaten Wonosobo mengalami kendala dalam pelaksanaannya. Kendala tersebut berkaitan dengan Sertipikat tanah yang tidak sesuai dengan data yang sebenarnya. Selain itu, sertipikat ganda/ tumpang tindih (Overlapping). Mengingat program PTSL dilaksanakan secara cermat, cepat, dan akurat sesuai dengan kebijakan pemerintah. Hal ini mempengaruhi hasil dari proses pengukuran tanah yang

dulunya dilakukan secara konvensional sehingga luas tanah serta gambar situasi menjadi tidak akurat. Proses digitalisasi tersebut disesuaikan dengan kasus di lapangan karena banyak luas tanah yang berkurang akibat pembangunan jalan umum maupun para pihak yang saling mengklaim atas sebagian tanah miliknya. Berkaitan dengan sertifikat yang tidak sesuai dengan identitas pada KTP, dapat dilakukan dengan membuat surat keterangan beda nama yang diketahui oleh kelurahan sehingga berdasarkan surat tersebut maka PPAT dapat menyusun komparasi akta.

e. Perbedaan Penelitian : Berdasarkan uraian di atas maka yang menjadi pembeda dari Penulisan Hukum yang ditulis oleh Lidwina Rosa Hediani dengan Penulis ialah Penulis membahas mengenai Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik sedangkan Lidwina Rosa Hediani membahas mengenai Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik secara Manual. Lokasi Penelitian juga berbeda, Penulis di Kabupaten Sikka sedangkan, Lidwina Rosa Hediani di Kabupaten Wonosobo.

F. Batasan Konsep

1. Pelaksanaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pelaksanaan diartikan sebagai proses, cara, mengerjakan sebuah perbuatan⁷. Dalam penelitian ini, Pelaksanaan yang penulis maksud berfokus kepada

⁷ <https://kbbi.web.id/pelaksanaan>

proses terjadinya pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kabupaten Sikka.

2. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Hak ini dapat mencakup tanah itu sendiri atau beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak Tanggungan digunakan sebagai jaminan untuk pelunasan utang tertentu.

3. Elektronik

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Elektronik adalah alat yang dibuat berdasarkan prinsip elektronika; hal atau benda yang menggunakan alat-alat yang dibentuk atau bekerja atas dasar elektronika⁸.

4. Hak Milik

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Hak Milik adalah Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

⁸ <https://kbbi.web.id/elektronik>

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang peneliti gunakan merupakan jenis penelitian hukum empiris. Adapun penelitian empiris ini adalah suatu penelitian yang berfokus pada fakta sosial dimana data primernya diperoleh dari responden, informan serta narasumber. Serta didukung dengan adanya data sekunder yang terbagi dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

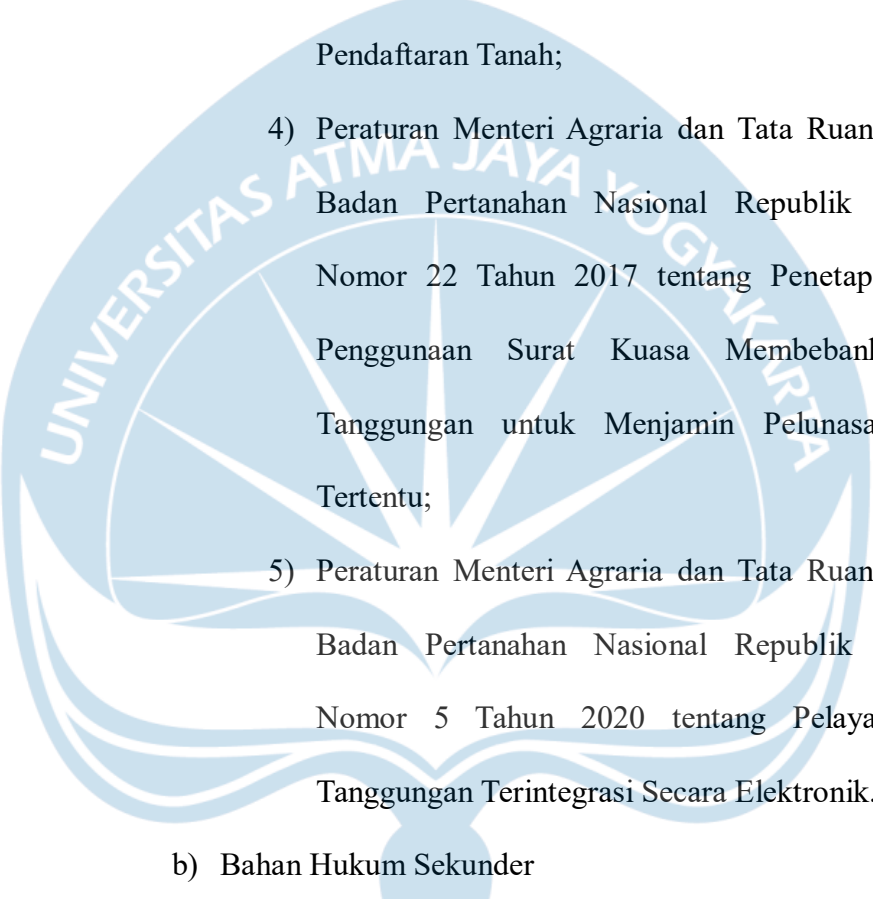
2. Sumber Data

Dalam penelitian penulisan hukum ini penulis akan menggunakan data primer sebagai data utama dan data sekunder. Data primer merupakan data yang akan diperoleh secara langsung dari responden, narasumber dan wawancara mengenai Peranan Kantor Pertanahan dalam pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada hak milik atas tanah di Kabupaten Sikka.

Data sekunder pada penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a) Bahan Hukum Primer

- 1) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;

- 
- 2) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu;
 - 5) 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 antara lain penjelasan peraturan peraturan, buku, jurnal, artikel, internet dan hasil penelitian yang berkaitan dengan objek yang diteliti yaitu Peranan Kantor Pertanahan dalam pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada hak milik atas tanah di Kabupaten Sikka.

3. Cara Pengumpulan Data

a) Wawancara

Wawancara yaitu mendapatkan data dari responden atau narasumber. Penelitian ini tidak akan cukup jika hanya berdasarkan studi kepustakaan, maka penulis perlu ada tambahan data yang diperoleh dengan wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sudah disiapkan sebagai pedoman dalam melakukan wawancara.

b) Kuisioner

Cara mengajukan pertanyaan kepada narasumber dan responden yang telah disiapkan terlebih dahulu agar memperoleh data berupa informasi yang berkaitan dengan Peranan Kantor Pertanahan dalam pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada hak milik atas tanah di Kabupaten Sikka.

c) Studi Pustaka

Serangkaian kegiatan yang berkenan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengelolah bahan penelitian.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kabupaten Sikka terdiri dari 21 Kecamatan. Kecamatan dengan Pemegang hak tanggungan terbanyak secara purposive sampling adalah Kecamatan Alok dengan 4 kelurahan

yaitu Kelurahan Kabor, Kelurahan Kota Uneng, Kelurahan Madawat, dan Kelurahan Nangalimang. Dari 4 kelurahan tersebut diambil 1 kelurahan yang memiliki Pemegang hak tanggungan paling banyak secara purposive sampling yaitu Kelurahan Kota Uneng.

5. Populasi

Populasi merupakan suatu objek secara keseluruhan dengan jenis dan ciri-ciri yang sama atau homogenitas. Populasi bisa berbentuk perkumpulan orang, benda atau tempat dengan jenis dan ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah Pemegang Hak Tanggungan yang ada di Kelurahan Kota Uneng sebanyak 75 Orang.

6. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang dianggap sebagai perwakilan atau mewakili populasi itu sendiri. Penentuan suatu sampel dilakukan dengan metode purposive sampling yaitu penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu dengan kriteria yang sama kurang lebih 10% dari total populasi Pemegang Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik di Kelurahan Kota Uneng, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur.

7. Responden

Responden merupakan subyek yang telah diberi pertanyaan secara langsung oleh peneliti berkaitan dengan obyek yang dibahas

dalam penelitian ini. Responden yang dipilih oleh peneliti adalah 8 Pemegang Hak Tanggungan terintegrasi Elektronik di Kelurahan Kota Uneng, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Nusa Tenggara Timur.

8. Narasumber

Narasumber merupakan individu atau yang memiliki pengetahuan mengenai penelitian yang dilakukan penulis. Individu yang dijadikan sebagai narasumber ditetapkan oleh jabatannya, profesi atau keahliannya dalam memberikan jawaban dari pertanyaan peneliti. Berikut merupakan beberapa pihak yang menjadi narasumber dalam penelitian ini, yaitu:

1) Nama : Reinhard Sotarduga Purba, S.H., M.H.

Instansi: Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka

Jabatan: Bagian Staff Ahli Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

2) Nama : Gervatius Portasius Mude, S.H., M.Kn.

Jabatan : Pejabat Pembuat Akta Tanah

3) Nama : Midas Sandry Lomi, S.H., M.Kn.

Jabatan : Pejabat Pembuat Akta Tanah

9. Analisis Data

Untuk menganalisis data dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini bertujuan

untuk mengumpulkan informasi berupa pendapat, keterangan atau penjelasan yang berasal dari responden dan narasumber. Setelah data terkumpul, proses selanjutnya adalah menarik Kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir induktif.

H. SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana penulisan skripsi serta disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, sistematika penulisan skripsi

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan Pustaka, Hasil Penelitian tentang Pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di atas tanah hak milik di kabupaten sikka, pelaksanaan royalti elektronik dan hambatan dalam pelaksanaan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik di kabupaten sikka.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi Kesimpulan yang berisi kesimpulan dan saran penulis.