

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mencapai tujuan pembangunan ekonomi, maka diperlukan partisipasi dari berbagai pihak termasuk masyarakat. Masyarakat Indonesia dalam mengembangkan perekonomiannya membutuhkan modal terutama dari segi finansial. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah perbankan.

Partisipasi dari masyarakat yang bergerak di bidang kewirausahaan, dapat dilakukan oleh perorangan ataupun badan usaha baik yang berbadan hukum ataupun yang tidak berbadan hukum. Masyarakat yang bergerak di bidang kewirausahaan sering disebut pengusaha, sebagai pengusaha maka akan senantiasa mengembangkan atau meningkatkan kegiatan usahanya semaksimal mungkin. Dalam pengembangan atau peningkatan usaha tersebut memerlukan dana atau tambahan dana yang cukup besar, hal ini sering menjadi kendala bagi para pengusaha terutama bagi para pengusaha kecil dan menengah, dimana ketika sumber dana dari internal tidak ada atau tidak mencukupi sehingga dalam mengembangkan usaha tersebut tidak bisa secara organik mengandalkan modal sendiri dan memerlukan pinjaman baik dari bank, teman dan keluarga. Melakukan pinjaman ke bank disebut mengajukan kredit dan memerlukan jaminan ketika melakukan hal tersebut.

R.Subekti dalam bukunya yang berjudul “Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia” mengemukakan bahwa:¹

“Dalam dunia usaha, utang merupakan suatu faktor yang tidak dapat dipisahkan, hampir tidak ada pengusaha yang saat ini tidak mempunyai utang, baik utang jangka pendek ataupun jangka panjang. Utang yang diberikan dalam bentuk kredit adalah berarti suatu kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank.”

Bank memiliki posisi strategis, karena bank berfungsi sebagai penyalur dana dan pemberi kredit. Dalam pemberian atau penyaluran kredit oleh bank biasanya selalu disertai dengan jaminan sebagai perlindungan terhadap bank sebagai kreditor, peminjam dana sebagai debitor, dan pihak ketiga. Perlindungan tersebut menjamin kedudukan masing-masing pihak melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat memberikan kepastian hukum. Jaminan tersebut dibutuhkan untuk melindungi dan meminimalisir resiko yang mungkin saja akan terjadi di kemudian hari.

Dalam melakukan perjanjian kredit biasanya pihak bank wajib menjalankan dengan jelas dan tegas prinsip-prinsip perbankan, terutama prinsip kehati-hatian, dan minimal mengikuti kebijakan pokok perkreditan demi menjaga keamanan, integritas, dan profesionalisme kerja bank tersebut. Hal tersebut sebagaimana telah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Dalam tahapan pemberian kredit, pada umumnya bank selaku kreditor meminta jaminan dari nasabah selaku debitor, agar terciptanya kepastian bagi kreditor dalam rangka pelunasan hutang atau kewajiban debitor tersebut. Dengan demikian debitor diharapkan segera melunasi hutangnya kepada

¹ R. Subekti, 1989, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1.

kreditor agar nantinya tidak kehilangan harta (*asset*) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet.

Herowati Poesoko dalam bukunya yang berjudul “Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)” mengemukakan bahwa:²

“Hal ini penting sekali manakala debitor wanprestasi dan kemudian kreditor tersebut akan melaksanakan eksekusi atas benda tersebut dan ternyata benda yang dijaminakan itu tidak dapat dialihkan dan tidak mempunyai nilai jual, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi kreditor.”

Menurut J.Satrio dalam bukunya yang berjudul “Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan” mengemukakan bahwa:³

“Oleh karena itu sudah sewajarnya bagi kreditor ataupun debitor mendapatkan perlindungan yang wajar dan semestinya melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Jaminan yang diserahkan kepada kreditor oleh debitor dalam rangka pemberian fasilitas kredit merupakan salah satu unsur penilaian dari prinsip penilaian pemberian kredit yang dilakukan oleh kreditor sebelum pemberian fasilitas kredit tersebut diberikan. Jaminan tersebut dapat berbentuk obyek jaminan berupa benda. Benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan tersebut seharusnya benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual (bernilai ekonomis), serta memiliki nilai yang lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh kreditor.”

Ada berbagai macam benda yang dapat dijadikan jaminan, salah satunya yaitu tanah, dengan bukti kepemilikan berupa sertipikat. Tanah merupakan jaminan yang dianggap relatif aman, disamping harga jualnya tinggi dan terus menerus meningkat dari waktu ke waktu dan jarang mengalami kemerosotan. Tanah merupakan benda tidak bergerak yang merupakan obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan

²Herowati Poesoko, 2007, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hlm. 44.===

³J.Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 13.

dengan Tanah (Selanjutnya disebut “UUHT”). UUHT ini merupakan amanat dari Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–pokok Agraria, atau yang lazim dikenal dengan nama Undang–undang pokok Agraria (Selanjutnya disebut “UUPA”) yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 untuk membuat perangkat aturan tentang Hak Tanggungan. UUHT lahir 36 tahun kemudian semenjak lahirnya UUPA.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini dalam bukunya yang berjudul “Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan Suatu Kajian Mengenai Undang–Undang” menyatakan bahwa:

“Latar belakang adanya UUHT yaitu sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum UUHT dikarenakan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai hipotik dan *credietverband* berasal dari zaman kolonial belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukan untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksud dalam pasal 51 UUPA. Ketentuan tentang hipotek dan *credietverband* itu tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.”⁴ Akibatnya, ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah seperti misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan (penjelasan umum UUHT).”⁵

Menurut H.M Arba dalam bukunya yang berjudul “Hukum Agraria Indonesia” mengemukakan bahwa:⁶

“1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “APHT”) oleh Pejabat

⁴ Sutan Remi Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan Suatu Kajian Mengenai Undang–Undang*, Alumni, Bandung, hlm. 2.

⁵ *Ibid*, hlm. 3.

⁶ H.M Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 211-212.

Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PPAT”) (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang; dan

1. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan. Arti pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan tampak sehubungan dengan mulainya kedudukan “preferen” bagi kreditor, penentuan peringkat Hak Tanggungan, dan berlakunya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.”

Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang disingkat APHT). APHT yang sudah ditandatangani tersebut, harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran dan pencatatan pada kantor pertanahan dimana tanah tersebut didaftarkan, mengingat salah satu asas Hak Tanggungan yaitu asas publisitas yang bermakna Hak Tanggungan lahir pada saat didaftarkan.

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebelumnya mengacu pada pasal 13 dan pasal 14 UUHT dimana pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara konvensional atau manual. Namun pada saat ini dalam rangka peningkatan pelayanan Hak Tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar

prosedur pelayanan Hak Tanggungan dapat terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disingkat menjadi “HT-el”) sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan peraturan baru mengenai pelayanan Hak Tanggungan yaitu dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tanggal 27 Mei 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu pada tanggal 21 Juni 2019. Dan sekarang peraturan pemerintah ini dicabut dan diganti lagi dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 yang diterbitkan tanggal 8 April 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Selanjutnya disebut “Permen No. 5/2020”) dan mulai digunakan dalam prakteknya pada tanggal 8 Juli 2020.

Menurut Pasal 1 angka 7 Permen No. 5/2020 menyatakan bahwa:

“Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Pelayanan HT-el adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.”

Menurut Pasal 9 sampai Pasal 11 Permen No. 5/2020 dilakukan oleh kreditor melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan semua dilakukan dengan dokumen elektronik. Setelah semua persyaratan didaftarkan maka akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem elektronik. Dan permohonan akan dilaksanakan setelah data permohonan dan biaya pelayanan HT-el terkonfirmasi oleh sistem elektronik.

Terkait dengan Pendaftaran HT-*el*, terdapat persoalan yang penulis temukan ketika melakukan pra wawancara dengan pihak PPAT dimana sistem elektronik sering bermasalah ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ingin mengupload dokumen elektronik debitor kepada sistem elektronik. Disana sistem elektronik terkadang tidak bisa menerima dokumen elektronik dikarenakan sistem elektronik masih belum mumpuni dan masih terbilang baru. Selain itu, mengingat regulasi dan implementasi Pendaftaran HT-*el* ini dinilai masih baru. Tentu sangat menarik diangkat menjadi topik untuk penelitian.

Berdasarkan hal yang telah dikemukakan sebelumnya maka penulis tertarik untuk mengangkat berbagai persoalan pendaftaran HT-*el* ini ke dalam penelitian dengan judul: **“PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KOTA PADANG.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan diatas, maka rumusan masalah dari proposal penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengikatan hak tanggungan sebagai jaminan utang (kredit) di Kota Padang?
2. Bagaimana pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sebagai dasar lahirnya hak tanggungan di Kota Padang?
3. Bagaimana jaminan kepastian hukum eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini berfungsi untuk menjawab semua permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui pengikatan hak tanggungan sebagai jaminan utang (kredit) di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui pendaftaran hak tanggungan secara elektronik sebagai dasar lahirnya hak tanggungan di Kota Padang.
3. Untuk mengetahui jaminan kepastian hukum eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik di Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan di atas maka penyusun dapat mengambil manfaat dari penelitian yang akan dilakukan yaitu:

1. Manfaat Teoretis
 - a. Untuk melatih kemampuan penulis melakukan penulisan secara ilmiah yang dituangkan dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.
 - b. Dapat menambah wawasan serta pengetahuan mengenai mekanisme pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik berdasarkan Permen No.5/2020 tersebut.
 - c. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan di bangku perkuliahan untuk membuat proposal hukum.
 - d. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan untuk menambah referensi bagi mahasiswa fakultas hukum.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat sebagai bahan masukan yang bersifat konstruktif akademis bagi pendukung kepentingan terkait dengan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat penting karena merupakan unsur mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan suatu ilmu pengetahuan.⁷ Hal yang perlu diperhatikan dalam penelitian ini adalah adanya kesesuaian antaramasalah dengan metode yang digunakan di dalam penelitian yang digunakan. Adapun metode yang digunakan di dalam skripsi ini yaitu:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis (empiris), yaitu pendekatan melalui penelitian hukum dengan melihat ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta yang ada di lapangan sehubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang memberikan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang di tengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek yang akan diteliti.⁸

3. Jenis dan Sumber Data

⁷ Soejono Sukanto, 2004, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm.

7.

⁸*Ibid.*, hlm.50.

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan. Data ini diperoleh melalui wawancara terhadap pihak-pihak yang dianggap berkaitan langsung dengan persoalan penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder didapatkan melalui penelitian terhadap berbagai dokumen dan literatur yang berkaitan dengan topik penelitian, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang isinya bersifat mengikat, memiliki kekuatan hukum, serta dikeluarkan atau dirumuskan oleh pemerintah dan pihak lainnya yang berwenang untuk itu. Secara sederhana, bahan hukum primer merupakan semua ketentuan yang ada berkaitan dengan pokok pembahasan, untuk Undang-Undang dan peraturan-peraturan yang ada. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- d) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintergrasi Secara Elektronik.

2) Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan, berbentuk buku-buku yang ditulis para sarjana, literatur-literatur, hasil penelitian yang telah dipublikasikan, jurnal-jurnal hukum dan lain-lain.

3) Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan-bahan yang menunjang pemahaman akan bahan hukum primer dan sekunder. Misalnya: kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya terdiri dari:

a) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan mencari dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan obyek penelitian.

b) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dimaksudkan guna mendukung analisis terhadap data kepustakaan/sekunder dengan cara mengungkap informasi-informasi penting serta mencari tanggapan tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

- a. Wawancara (*interview*). Sifat wawancara dalam penelitian yang dilakukan peneliti adalah semi terstruktur, dimana peneliti membuat daftar pertanyaan yang akan ditanyakan, namun tidak tertutup kemungkinan di lapangan nanti penulis akan menanyakan pertanyaan baru pada saat melakukan wawancara. Wawancara kepada Ibu Silvia Septriana, S.H. selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang dan Bapak Dito Syaferli, S.H., M.kn. selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Padang serta Ibu Feronika, S.H., M.Kn. selaku pemberi data pada kantor Notaris/PPAT yang melaksanakan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik di Kota Padang.
- b. Studi Dokumen (*document study*) Teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi penelitian biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauh mana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Sebelum melakukan analisis data, data diolah dengan menggunakan metode editing. Editing merupakan proses memilih kembali data yang diperoleh atau melakukan pengecekan ulang terhadap hasil penelitian

sehingga data yang dipergunakan relevan dengan judul penelitian serta dapat menghasilkan suatu kesimpulan.

b. Analisis Data

Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.⁹ Data yang terkumpul dalam penelitian ini baik berupa data kepustakaan maupun data lapangan akan dianalisis dengan menggunakan analisis data yuridis kualitatif atau kualitatif normatif untuk kemudian dipaparkan secara deskriptif yuridis.¹⁰



⁹*Ibid.*, hlm.37.

¹⁰*Ibid.*, hlm.52.