

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan lembaga perantara (*intermediary*) yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya secara efektif dan efisien pada sektor-sektor yang membutuhkan, guna kepentingan modal usaha dan peningkatan daya beli yang akan menggerakkan pembangunan dan stabilitas perekonomian negara.<sup>1</sup> Dalam menyalurkan dana tersebut, bank melakukan kegiatan pemberian kredit berdasarkan pada analisis dan penilaian kesanggupan nasabah untuk membayar dan melunasi utangnya dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Oleh karena resiko yang tinggi dalam pemberian kredit, maka bank senantiasa membutuhkan jaminan yang bersifat khusus dari nasabah.<sup>2</sup> Dalam perbankan jaminan biasa disebut dengan agunan. Umumnya agunan yang diserahkan debitur kepada pihak kreditur dapat berupa benda (bergerak atau tidak bergerak) atau janji penanggungan utang (jaminan perorangan).<sup>3</sup> Adapun diantaranya adalah tanah beserta atau tidak beserta bangunannya dan kendaraan bermotor serta saham.<sup>4</sup>

Pelaksanaan kegiatan usaha perbankan berbentuk kredit harus berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan utang-piutang antara bank, sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, imbalan atau hasil keuntungan.<sup>5</sup> Kesepakatan tersebut dituangkan dalam sebuah perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian

---

<sup>1</sup> Ratno, N & Tanjung, MSB 2019, *Pengelolaan Pemberian Kredit Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Rangkiang Aur Bukittinggi*, OSF Preprints. March 15. doi:10.31219/osf.io/bz2gs.

<sup>2</sup> Rachmayani, D & Suwandono, A 2017, *Covernote Notaris dalam Perjanjian Kredit dalam Perspektif Hukum Jaminan*. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan.

<sup>3</sup> Suadi, HA & Hum, M 2020, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Prenada Media.

<sup>4</sup> Rachmayani, D & Suwandono, A, *loc.cit*.

<sup>5</sup> Diab, AL 2018, *Perjanjian Kredit pada Bank Perkreditan Rakyat*, Al-'Adl.

*accessoir* untuk memastikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur apabila ternyata debitur melakukan wanprestasi.<sup>6</sup> Perjanjian *accessoir* berisikan perjanjian jaminan yang diberikan pihak debitur kepada kreditur. Pada praktiknya sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan adalah objek yang berupa tanah beserta atau tidak beserta bangunannya, hal tersebut dikarenakan pada suatu tanah mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi nilainya, sangat mudah dijual, awam bagi masyarakat banyak, memiliki suatu tanda bukti kepemilikan hak yang sah di depan hukum, serta sulit untuk orang lain melakukan penggelapan terhadap tanda bukti tersebut. Maka tanah sering dijumpai sebagai objek yang dijadikan sebagai hak tanggungan untuk memberikan jaminan dan kedudukan yang sangat istimewa bagi kreditur dalam pelunasan utang.<sup>7</sup> Budi Harsono berpendapat bahwa ada 4 (empat) syarat hak atas tanah dapat menjadi jaminan, yaitu<sup>8</sup>:

1. Dapat dinilai dengan uang.
2. Harus memenuhi syarat publisitas, yaitu terdaftar pada daftar umum.
3. Mudah dipindah-tangankan.
4. Membutuhkan penunjukan dengan undang-undang.

Jaminan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur yang lain.<sup>9</sup> Pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan pemberian Hak Tanggungan dihadapan

---

<sup>6</sup> Suhantri, YP 2020, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dengan Objek Hak Guna Bangunan yang akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat dari Aspek Hukum Hak Tanggungan*, Lex Et Societatis.

<sup>7</sup> Marziah, A, Rahayu, SW, & Jauhari, I 2019, *Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan.

<sup>8</sup> Wiguna, IWJB 2020, *Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan.

<sup>9</sup> UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibuktikan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan diakhiri dengan didaftarkannya Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya, demi kepentingan kreditur Kantor Pertanahan mengeluarkan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan APHT dan salinan buku Tanah Hak Tanggungan.<sup>10</sup> Fungsi pendaftaran tersebut untuk memenuhi asas publisitas agar pihak lain tahu bahwa objek hak tanggungan tersebut telah menjadi jaminan sebuah utang-piutang dan memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) bagi kreditur untuk mengeksekusi jika debitur terbukti cidera janji.<sup>11</sup> Pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan antara lain: (1) Debitur sebagai pemohon, (2) PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, (3) Kreditur sebagai penerima hak tanggungan, (4) Kantor Pertanahan sebagai pihak yang akan mengeluarkan tanda bukti adanya hak tanggungan.<sup>12</sup>

Saat dimana dunia, termasuk Indonesia sedang menghadapi krisis kesehatan (*pandemi*) yang mengharuskan masyarakat untuk membatasi mobilitasnya, mengusahakan untuk tetap tinggal dirumah dan melarang masyarakat melakukan kontak fisik serta mengubah tatanan aktifitas menjadi serba daring. Untuk itu, tidak kebetulan pada tanggal 8 April 2020 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia meluncurkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (*HT-el*). Hal tersebut menjadi alasan yang tepat untuk Kementerian ATR/BPN mengubah layanan hak tanggungan manual menjadi elektronik secara serentak untuk seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia pada 8 Juli 2020. Selain upaya menghadapi pandemi,

---

<sup>10</sup> Punarbawa, PA, & Sarjana, IM 2018, *Kedudukan Hukum Akta Notaris Dalam Pembebanan Hak Tanggungan Atas Nama Warga Negara Asing*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum.

<sup>11</sup> Harinata, S 2014, *Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT*, Calyptra.

<sup>12</sup> Op.cit

layanan *HT-el* dibentuk dalam rangka memberikan solusi untuk menjawab kekurangan-kekurangan yang ada pada hak tanggungan konvensional. Seperti pada layanan pendaftaran hak tanggungan konvensional, seringkali PPAT terlambat mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta warkah dan dokumen lainnya kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan setempat dan memakan waktu yang cukup lama serta mengakibatkan tidak efisiennya rentang durasi dari sejak buku tanah Hak Tanggungan sudah lahir untuk diserahkan kepada pemohonnya.<sup>13</sup>

*HT-el* juga menjadi wujud perkembangan hukum untuk mengimbangi kemajuan teknologi dan perangkat digital masa kini yang sangat berperan-guna dalam memenuhi asas kepentingan umum, kepastian hukum, keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan dan kemudahan serta keterjangkauan untuk pelayanan publik<sup>14</sup> guna menyesuaikan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat pada Kantor Pertanahan. Akan tetapi, untuk menyesuaikan kebijakan antara aturan tertulis (teori) dengan kenyataan (fakta) dilapangan bukan perkara mudah/instan. Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dari pendaftaran *HT-el* masih menemui berbagai hambatan seperti masih perlunya waktu untuk setiap pihak beradaptasi dalam peralihan tata cara pelaksanaan layanan pendaftaran *HT-el* oleh masyarakat, PPAT, dan perbankan atau jasa keuangan. Kantor Pertanahan juga masih memerlukan regulasi/pengaturan teknis lebih lanjut untuk menyempurnakan dan memaksimalkan layanan tersebut. Oleh karena itu, Penulis dalam meneliti Kantor Pertanahan sebagai pelaksana *HT-el* atas implementasi peraturan yang berlaku (*das sollen*) dengan keadaan yang terjadi dilapangan dapat menerapkan layanan *HT-el* (*das sein*).

---

<sup>13</sup> D, Siti Nurul Intan Sari, & Rizkianti, W 2019, *Studi Komparatif Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Bogor dan Depok*, Jurnal Yuridis.

<sup>14</sup> Ahdhan, RD 2017, *Implementasi Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik Pada Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Paser*, Jurnal Universitas Mulawarman.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka Penulis/Penyusun merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan *HT-el* pada Badan Pertanahan Nasional Kota Depok?
2. Bagaimana evaluasi pelaksanaan penyelenggaraan layanan *HT-el* pada Kantor Pertanahan di Kota Depok?

## C. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun penelitian yang penulis lakukan mengenai Pendaftaran HT-el akan berfokus pada:

1. Proses pelaksanaan layanan *HT-el* pada Kantor Pertanahan berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020.
2. Evaluasi dalam penyelenggaraan layanan *HT-el* pada Kantor Pertanahan sebagai pelaksana Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020.

## D. Tujuan Penulisan

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan rangkaian proses dalam pelaksanaan layanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik berdasarkan Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 dan berguna mengevaluasi penyelenggaraan layanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik pada Kantor Pertanahan kota Depok sebagai pelaksana Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020.