

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Pada mulanya pemberian kredit dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian, di dalam perjanjian tersebut terdiri atas perjanjian pokok yang nanti akan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor. Dalam isi perjanjian tersebut tentu akan diperlukannya suatu jaminan yang digunakan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum untuk para pihak yang terlibat di dalamnya.

Jaminan yang akan diberikan oleh calon debitor akan dikaitkan dengan suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Di dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir jika debitor tersebut tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi untuk membayar kreditnya kepada pihak bank, kemudian jaminan tersebut dapat diambil alih dan kemudian dijual atau dilelang oleh bank setelah mendapat pengesahan dari pengadilan.¹

Jaminan juga dapat dibedakan menjadi jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Namun di dalam dunia perbankan jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan juga bisa berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jaminan benda tidak bergerak berupa tanah atau benda – benda yang berkaitan dengan tanah yang paling banyak digunakan sebagai tanggungan dalam

¹Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, h. 57.

perjanjian kredit bank berupa : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Untuk itu menjamin suatu hak atas tanah adalah dengan menjaminkan berupa surat – surat berharga atau sertipikat tanah pada bank, yang disebut dengan sebagai Hak Tanggungan.

Di dalam proses Hak Tanggungan yang diikatkan dengan akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Di dalam sertipikat tersebut nanti akan dibebankan jaminan yang berupa Hak Tanggungan yang saling mengikat antara pihak debitor dan pihak kreditur.

Hak Tanggungan sendiri memiliki sifat yaitu tidak dapat dibagi – bagi yang memiliki arti Hak Tanggungan tersebut membebani secara utuh objeknya dan setiap dari bagian objeknya tidak dapat dibebaskan dari seluruh beban tanggungan.²

Dengan adanya kemajuan teknologi, untuk menghadapi tantangan globalisasi di era industri 4.0, di suatu lembaga atau organisasi harus dapat beradaptasi dan mengadopsi Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) untuk memudahkan dan memberikan kenyamanan dalam berbagai konteks yaitu pendidikan, perdagangan, sosial dan lain-lain. Sementara dalam studi yang dilakukan oleh para ahli yaitu menunjukkan 60% dari warga yakin bahwa pemerintah dapat meningkatkan kualitas layanannya ketika suatu layanan disediakan dalam bentuk elektronik yang dapat disebut juga dengan *electronic government*

² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, h. 102.

(*e-Government*), studi tersebut yang melaporkan bahwa warga menginginkan berbagai pelayanan- pelayanan seperti perizinan, pajak kendaraan bermotor, parkir dan lain –lain.³

Di indonesia sendiri baru baru saja menerapkan pelayanan – pelayanan yang melalui secara elektronik, pelayanan dengan cara melakukan mekanisme interaksi baru antara pemerintah dengan masyarakat dan bagi kepentingan orang lain yang sedang berkepentingan, dengan melibatkan penggunaan teknologi dan informasi (terutama internet) bertujuan untuk meningkatkan kualitas mutu dalam pelayanan masyarakat.

Transaksi – transaksi yang dilakukan melalui media Internet di Indonesia dalam tingkatan konvensional belum dapat dijangkau oleh hukum sepenuhnya. Pemberlakuan Undang – Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang perubahan atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang informasi Elektronik menjadi dasar dalam pelaksanaan suatu sistem di Indonesia.⁴

Pemerintah di Indonesia telah menyediakan bermacam – macam sarana termasuk untuk menunjang permodalan dengan memberikan fasilitas yang berupa fasilitas kredit melalui lembaga – lembaga keuangan, baik itu berbentuk Badan Usaha Milik Negara atau swasta dalam rangka mendorong perekonomian bangsa. Fasilitas kredit tersebut pun disalurkan melalui lembaga – lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.

Hal di atas tersebut dikarena kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan

³Darmawan Napitupulu, et al. , *E-Government:Implementasi, Strategi dan Inovasi* ,Yayasan Kita Menulis,2020, hlm 7.

⁴ Iman Sjahputra, *Problematika Hukum Internet Indonesia*, Jakarta, 2002, hlm. 5.

mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kreditnya sampai dana tersebut kembali lagi bank.⁵

Dalam praktik pemberian kredit sebagian besar di Indonesia yang menjadikan objek jaminannya ialah dengan jaminan hak atas tanah, dengan begitu diperlukan lembaga hak jaminan yang mampu dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak – pihak yang berkepentingan dalam mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur sesuai dengan pancasila dan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berkaitan dengan tanah tersebut kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal mengenai tersebut.⁶ Sehubungan dengan perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, pemerintah menyediakan layanan termasuk pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Permen ART/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik atau biasa disebut juga dengan HT-*el*.

Ketentuan yang mengenai dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik sebelumnya diatur dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 yang segala prosesnya dilakukan secara online atau elektronik, serta hasil dari sertipikat Hak Tanggungan tersebut berupa hasil cetakan dokumen elektronik.

⁵ Hasannudin Rahman, *Aspek-aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 9.

⁶ Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, hlm. 1.

Setelah terbitnya peraturan tentang pelayanan hak tanggungan secara elektronik sehingga segala sesuatu proses hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui komputer dan website yang sudah disediakan, kemudian dalam proses tersebut tentu sangat berbeda dengan proses yang sebelumnya. Tetapi sebelum hasil pelayanan hak tanggungan elektronik diterbitkan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus memeriksa kesesuaian dokumen persyaratan dan konsep sertipikat hak tanggungan elektronik, apabila terdapat dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai dengan yang diberitahukan kepada kreditur atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk segera dilengkapi jangka waktu paling lama yaitu hari ke lima (5) sejak permohonan pelayanan diterima oleh sistem hak tanggungan elektronik dan dalam hal jangka waktu tersebut berakhir dan kreditur dan ataupun PPAT tidak dilengkapi maka permohonan dinyatakan batal.⁷

Bagi dunia perbankan tentu diharapkan dengan adanya layanan Hak Tanggungan secara Elektronik dapat memberikan banyak manfaat diantaranya ketepatan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ke tujuh (7) setelah didaftar. Pendaftaran tersebut lebih ekonomis karena tidak perlu lagi kita datang ketempat kantor Pertanahan setempat. Manfaat lainnya juga dapat melakukan Roya dan Oper Kredit secara cepat, kemudian juga kemudahan manajemen aset (tidak perlu memindai sertipikat Hak Tanggungan) dan juga

⁷ Muhammad Ayub, *Fungsi Hak TAnggungan Sebagai Jamninan Bagi Pemilik Tanah di Lembaga Keuangan*”, Jurnal Ilmu Komputer dan Ateatika Vol. 1 Nomor 2, Kudus, 2020.

dapat membuat laporan dan memonitor jumlah dan nilai Hak Tanggungan diseluruh cabang Bank yang bersangkutan.⁸

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis merasa tertarik untuk membahas mengenai “ Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik” , karena penulis ingin mengetahui perlindungan hukum untuk kreditur dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan, apa saja kendala dan penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kreditur dalam pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik yang diakibatkan oleh sistem IT dari pemerintah.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Apa bentuk perlindungan hukum untuk kreditur dalam pembuatan pendaftaran sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik?
- 2) Penyelesaian kendala yang dihadapi kreditur dalam pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik akibat sistem Teknologi Informasi dari Pemerintah

1.3 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum untuk kreditur dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik.

⁸ Juli Asril, *Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Jurnal Ilmiah MEA (Management, Ekonomi dan Akuntansi) Vol. 4 No. 2, Universitas Islam Nusantara, Bandung, 2020, hlm 3.

- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kreditur dalam pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik akibat sistem Teknologi Informasi dari Pemerintah.

1.4 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian secara teoritis untuk memahami dan mengembangkan kemampuan dalam menjalankan penelitian untuk lebih mengkaji dalam hal mengenai konsep peraturan – peraturan di Indonesia terutama tentang Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik.

b. Manfaat Praktis

Dalam hasil penelitian praktis penulis berharap penelitian ini akan bermanfaat bagi penulis dan masyarakat untuk menambah dan memperluas pengetahuan mengenai konsep peraturan – peraturan di Indonesia terutama tentang Peraturan Pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan secara Elektronik.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori Kepastian Hukum (*rechmatigheid*)

Kepastian hukum jika secara normatif adalah suatu peraturan yang dibuat dan diundangkannya secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Yang memiliki arti bahwa tidak adanya multi tafsir dan dapat dijadikan sebagai norma yang tidak berbenturan

dengan norma lainnya⁹. Kepastian hukum sendiri juga menunjukkan bahwa memang adanya pemberlakuan yang jelas dari produk hukum itu sendiri sebagaimana contoh tersebut diantaranya terdapat pada Perundang – undangan maupun putusan pengadilan.

Menurut Sudikno Mertokusumo¹⁰, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah pasti hukum menjadi bagian yang tidak akan terpisahkan, hal ini sudah menjadi keteraturan masyarakat yang berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan sudah menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan sebuah kehidupan masyarakat itu sendiri.

1.5.2 Konsep Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar masyarakat dapat menikmati semua hak – hak yang telah diberikan oleh hukum dengan kata lain perlindungan hukum adalah upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman serta nyaman baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut setiono¹¹, perlindungan hukum sendiri adalah tindakan atau upaya untuk melindungi segenap masyarakat dari perbuatan yang sewenang – wenang oleh penguasa

⁹Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Penerbit: Jala Permata Aksara, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, Yogyakarta: Liberty,2009, h 21.

¹¹ Setiono, Supremasi Hukum, Surakarta: UNS, 2004, hlm. 3

yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan unuk manusia menikmati martabatnya sebagai manusia.

1.6 Orisinalitas Penelitian

Penulis menyatakan bahwa penulisan skripsi ini merupakan hasil yang dikerjakan dari tangan penulis sendiri dengan judul “ **KEPASTIAN HUKUM DALAM PEMBUATAN SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK** “. Ada beberapa penelitian seperti dalam jurnal yang meneliti tentang Hak Tanggungan secara Elektronik yang intinya penelitian tersebut meneliti tentang isi rumusan masalah atau ketentuan baru dalam peraturan – peraturan tersebut serta mekanisme yang berkaitan tentang Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

Penelitian yang ditulis oleh Krisnawan Andiyanto, Dian Aries Mujiburohman dan Haryo Budhiawan dalam jurnal “ Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru “. Dalam jurnal tersebut membahas tentang mekanisme serta penerapan peraturan baru yang berkaitan tentang pendaftaran sertipikat Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang diterapkan pada kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Penelitian yang ditulis oleh Pandam Nurwulan dalam jurnal “ Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah “. Dalam jurnal tersebut membahas tentang menganalisis dan mengimplementasikan mekanisme pemberian dan pelayanan Hak Tanggungan Elektronik bagi kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah “.

Namun rumusan masalah yang diteliti penulis berbeda dengan penelitian sebelumnya, penulis meneliti tentang bentuk perlindungan hukum untuk kreditur dalam pembuatan sertifikat Hak Tanggungan secara Elektronik serta membahas Penyelesaian kendala yang dihadapi kreditur dalam pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik akibat sistem Teknologi Informasi dari Pemerintah

1.7 Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian adalah penelitian hukum normatif. Tipe penelitian ini digunakan sesuai dengan tujuan yang akan dicapai dalam penelitian skripsi dengan menggunakan dasar analisis terhadap peraturan perundang – undangan atau beberapa dokumen hukum lainnya.

1.7.2 Pendekatan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang diteliti dalam skripsi ini, maka penelitian ini menggunakan metode pendekatan sebagai berikut :

1. Pendekatan peraturan perundang – undangan (*statue approach*)

Pendekatan peraturan perundang – undangan adalah pendekatan dengan melakukan tela'ah pada semua Undang – Undang dan regulasi yang berhubungan dengan rumusan masalah yang diteliti.¹²

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

¹²Peter Mahmud Marzuki .,Penelitian Hukum, Kencana, 2005, Jakarta, hlm.136

Pendekatan Konseptual adalah pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji dari pandangan para ahli atau doktrin dalam ilmu hukum yang berhubungan dengan rumusan masalah yang diteliti.¹³

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

Pada penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. a.

a..Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki sifat mengikat dan bahan hukum sekunder adalah penjelasan dari bahan primer sehingga akan menghasilkan suatu penelitian. Bahan-bahan hukum primer yang penulis dapatkan terdiri dari

1. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
2. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
3. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
4. Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

¹³ Ibid, hlm.177

6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder pada penulisan penelitian ini adalah buku – buku, jurnal – jurnal dan serta pustaka lainnya yang berkaitan dengan kepastian hukum dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan yang terintegrasi secara Elektronik.

1.8 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penjelasan secara menyeluruh hasil penelitian, maka penulis memberikan gambaran keseluruhan isi skripsi dalam empat (4) bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN. Bab ini membahas latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan sebagai kerangka dasar dari penelitian ini.

BAB II : Bentuk perlindungan hukum untuk kreditur dalam pendaftaran sertipikat hak tanggungan secara elektronik. Dalam bab ini membahas pengertian sertipikat hak tanggungan elektronik, syarat – syarat pembuatan sertipikat hak tanggungan elektronik, sistematika pendaftaran sertipikat hak tanggungan elektronik, dan bentuk

aturan perlindungan hukum untuk kreditur dalam pelayanan pendaftaran sertipikat hak tanggungan elektronik.

BAB III : Penyelesaian kendala yang dihadapi kreditur dalam pelayanan pendaftaran sertipikat hak tanggungan secara elektronik akibat sistem teknologi informasi dari pemerintah. Dalam bab ini membahas tentang pengertian teknologi informasi, macam – macam kendala dalam menggunakan pelayanan pendaftaran sertipikat hak tanggungan secara elektronik, cara penyelesaian kendala yang dihadapi oleh kreditur dalam pelayanan pendaftaran sertipikat hak tanggungan secara elektronik dan aturan – aturan pemerintah dalam menindak lanjut penyelesaian kendala dalam pelayanan pembuatan sertipikat hak tanggungan secara elektronik.

BAB IV : Penutup, membahas tentang kesimpulan dan saran, kesimpulan merupakan jawaban singkat dari rumusan masalah dan saran merupakan masukan dari penulis yang berkaitan dengan kesimpulan.