

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang bertujuan untuk membantu masyarakat untuk menyediakan dana kepada orang yang membutuhkan dengan memberikan suatu objek yang dapat dijadikan jaminan, tujuan pemberian jaminan tersebut untuk melindungi kreditur apabila debitur wanprestasi kemudian hari. Menurut Yulianto, “bagi masyarakat perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana yang di antaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi untuk mendukung peningkatan usahanya. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling strategis perannya dalam masyarakat, bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk tabungan, deposito, giro atau lainnya dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit kepada masyarakat, baik kredit yang bersifat produktif atau konsumtif, oleh karenanya bank dikatakan sebagai *agent of trust* (agen kepercayaan pihak Pemerintah maupun pembangunan masyarakat) dan sebagai *agent of development* (agen pembangunan)”¹

Bank sebagai lembaga keuangan yang menjalankan usaha perkreditan harus memiliki jaminan dalam memberikan kredit kepada kreditur dengan

¹ Yulianto, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta Jaminan Kredit Perbankan*, Mitra Usaha Abadi, 2004. hal 1

menggunakan prinsip kehati-hatian, tujuannya untuk memberi keamanan bagi dan adanya jaminan pelunasan utang dari debitur atas kredit tersebut. Baik kreditur maupun debitur serta pihak ketiga yang terkait dalam perjanjian kredit harus mendapat perlindungan hukum melalui lembaga jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur maupun pihak ketiga yang memiliki kepentingan yang memiliki kepentingan dalam perjanjian kredit ini.

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan bergerak meliputi: gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut dan pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi: *borg*, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan garansi Bank.²

Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia), sedangkan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Bersesuaian dengan hal tersebut pengertian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan:

² H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Depok, PT Raja Grafindo Persada, 2019, hal 8.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan 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 Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah saja, sebagaimana yang diketahui pada hak atas tanah juga terdapat benda-benda yang melekat pada tanah tersebut berupa bangunan, tanaman ataupun hasil lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan.

UU Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (2) “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggung (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah, bersesuaian dengan hal tersebut pada Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan PPAT diberi kewenangan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai persyaratan yang wajib dipenuhi, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat pengaturan janji-janji yang harus dicantumkan dalam akta. Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak dihadapan notaris, Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana yang di atur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggunngan.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi di Indonesia semakin pesat seiring dengan perkembangan zaman. Pesatnya kemajuan teknologi telah membawa pengaruh besar pada pola hidup masyarakat bahkan juga berpengaruh pada berbagai bidang kehidupan, termasuk bidang pendaftaran Hak Tanggungan.

Salah satu bentuk upaya pemerintah untuk mengakomodir perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi saat ini, adalah dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020, diundangkannya Peraturan Menteri ini memiliki maksud untuk memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan dan kemudahan, efektifitas dan efisiensi sebagaimana yang dinyatakan dalam bagian *considera* peraturan ini. Peraturan ini mengubah pelayanan Hak Tanggungan yang sebelumnya dilakukan secara konvensional dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan menjadi berbasis elektronik yang seluruh pelayanannya dapat dilakukan pada waktu yang sama dan hasil *output*-nya merupakan dokumen elektronik.

Mekanisme pendaftaran Sistem Hak Tanggungan pada prinsipnya sama baik secara elektronik maupun konvensional, yang menjadi perbedaan yang mendasar antara Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomo 5 Tahun 2020 adalah kreditur diberi kewenangan untuk melakukan

perubahan data berkaitan dengan hak tanggungan serta dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada sertipikat Hak Atas Tanah dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan elektronik dan melekatkan pada sertipikat Hak Atas Tanah.

Kewenangan yang diberikan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 kepada kreditur untuk mencetak Hak Tanggungan elektronik dan melekatkan sendiri pada Sertipikat Hak Atas Tanah menimbulkan implikasi kapan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dianggap sah apakah saat dicatitkan dan dilekatkan pada sertipikat Hak Atas Tanah atau pada saat Hak Tanggungan tersebut dicatitkan dalam buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan, karena mungkin kedua hal tersebut tidak terjadi pada waktu yang sama. Hal ini dapat menyebabkan perbedaan pandangan terjadinya Hak Tanggungan yang memiliki konsekuensi pada eksistensi Hak Tanggungan jika terjadi sengketa.

Selain itu, berdasarkan Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang mengatur mengenai objek Hak Tanggungan yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai, baik hak atas tanah Negara
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan

merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan di dalam pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada penulisan ini, objek jaminan adalah Sertipikat Hak atas Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997, pengertian “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”. Penerbitan sertipikat ini hanya akan dilakukan saat adanya pendaftaran atas suatu bidang tanah dan hanya diberikan kepada seseorang yang berhak dan namanya akan tercantum pada sertipikat tersebut. Hal ini bertujuan agar adanya perlindungan hukum bagi pemilik atas bidang tanah. Dengan adanya perlindungan hukum ini sehingga pada sertipikat tersebut perlu tertera keterangan-keterangan yang mengandung segala keterangan yang jelas mengenai bidang tanah yang dimilikinya dan memiliki kekuatan hukum yang dapat diterima oleh hakim pengadilan sepanjang tidak ada yang membuktikan sebaliknya.³ Sertipikat tanah dapat berfungsi dalam menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat. Hal ini dikarenakan sertipikat tanah adalah tanda bukti yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-Undang.⁴ Sehingga dengan pengeluaran sertipikat tanah menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan.

³ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Cetakan 1, Jakarta, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hal 81*

⁴ Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Jakarta: Mandar Maju, 2008. hal 198*

Kantor Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi pemerintah yang lembaganya identik pengurusan sertipikat hak atas tanah hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Hak. Artinya Badan Pertanahan Nasional memiliki hak otoritas untuk mengeluarkan sertipikat tanah, dimana lebih tepatnya merupakan lembaga yang menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, serta perubahan maupun pembaruan Hak. Objek Hak Atas Tanah yang telah didaftar di Badan Pertanahan Nasional dan telah memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah baik Hak Milik, Hak Guna Usaha maupun Hak Pakai dapat dijadikan objek jaminan kepada lembaga perkreditan, untuk selanjutnya dapat dipasang Hak Tanggungan dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya maka dikatakan telah wanprestasi. Ketidakmampuan untuk melaksanakan prestasi tersebut menimbulkan suatu permasalahan hukum. Kreditur dapat meminimalkan resiko wanprestasi dengan memberikan kewajiban pada debitur untuk menyerahkan suatu jaminan khusus atau penyerahan jaminan sebagai pelunasan hutang. Kewajiban tersebut telah diatur dalam Perjanjian kredit. Tujuannya untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan bagi kreditur untuk mendapat pelunasan utang terlebih dahulu.

Pelaksanaan atas hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit masih terdapat salah satu permasalahan yang paling krusial adalah debitur wanprestasi sehingga menyebabkan kredit macet. Dalam perjanjian kredit telah disepakati

dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sesuai dengan jumlah terutang baik meliputi utang pokok, bunga dan/atau denda (jika ada). Terjadinya wanprestasi mengakibatkan terjadinya eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan. Konsekuensinya atas objek jaminan tersebut, kreditur dapat melakukan eksekusi baik dibawah tangan maupun lelang serta melalui Pengadilan untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya, dengan atau tanpa didahului peringatan tertulis.

Berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan, masih terdapat kendala bagi debitur untuk mengeksekusi objek jaminan, seperti perlawanan yang dilakukan oleh debitur ketika kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sehingga permohonan lelang harus ditangguhkan terlebih dahulu. Selain itu permasalahan yang paling sering dihadapi adalah pengosongan objek eksekusi lelang.

Diundangkannya Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik serta Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik tentu akan memberi pengaruh terhadap kelengkapan dokumen yang menjadi persyaratan untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan.

Implikasi hukum dengan terbitnya penggunaan dokumen pertanahan berbasis elektronik adalah mewajibkan pengguna pelayanan ini harus terdaftar dan

tervalidasi dalam layanan aplikasi Badan Pertanahan Nasional yaitu mitra.atrbpn.go.id. Para pihak datang bersama ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud hendak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan; PPAT kemudian melakukan pengecekan sertipikat pada pelayanan informasi pertanahan, setelah itu PPAT akan menginput dan mengunggah APHT yang telah ditanda tangan. Sementara kreditur yang telah menjadi pengguna terdaftar mengajukan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Kemudian, Kantor Badan Pertanahan (BPN) melakukan pemeriksaan dokumen elektronik yang diajukan dan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan Elektronik yang dapat dicetak oleh Kreditur.

Berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, penggunaan dokumen pertanahan berbasis elektronik sebagaimana yang di atur dalam Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 menuntut para pihak terkait seperti Balai Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) turut melakukan penyesuaian untuk dapat mengakomodir peraturan berbasis elektronik tersebut. Di sisi lain sampai saat ini instansi terkait untuk pelaksanaan eksekusi masih menggunakan peraturan yang lama. Untuk itu penulis melakukan penelitian terhadap peraturan-peraturan terkait dokumen berbasis elektronik yang sudah berlaku positif dalam hukum Indonesia kemudian akan dilakukan penyesuaian dengan peraturan sebelumnya untuk dapat mengetahui apakah peraturan tersebut masih dapat meng-*cover* perkembangan digitalisasi dokumen saat ini.

Berdasarkan latar belakang di atas maka saya sebagai penulis tertarik untuk

membuat Tesis yang berjudul; **“POTENSI KENDALA DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK YANG OBJEKNYA HAK ATAS TANAH BERSERTIPIKAT ELEKTRONIK”**.

1.2 Permasalahan

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang hendak dirumuskan yaitu:

1. Bagaimana pengaturan dalam eksekusi Hak Tanggungan elektronik yang objeknya Hak Atas Tanah bersertipikat elektronik?
2. Bagaimana potensi kendala eksekusi Hak Tanggungan elektronik yang objeknya Hak Atas Tanah bersertipikat elektronik?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas mempunyai dua tujuan yang akan dicapai, yaitu sebagai berikut:

- 1.3.1 Untuk menggambarkan dan menganalisis pengaturan eksekusi Hak Tanggungan Elektronik yang objeknya Hak Atas Tanah yang bersertipikat elektronik.
- 1.3.2 Untuk menggambarkan dan menganalisis potensi kendala eksekusi Hak Tanggungan elektronik yang objeknya Hak Atas Tanah bersertipikat Elektronik.

1.4 Manfaat Penulisan

Dalam penelitian ini yang diharapkan adalah dapat memberikan manfaat untuk masyarakat umum, dibagi menjadi 2 (dua) hal yaitu:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum melalui kegiatan penelitian mengenai eksekusi Hak Tanggungan elektronik yang objeknya Hak Atas Tanah bersertipikat elektronik.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi tambahan bagi pembaca atau peneliti lainnya, memberikan kontribusi pemikiran bagi masyarakat yang sedang berperkara pada aspek eksekusi hak tanggungan elektronik, dan diharapkan penelitian ini dapat dijadikan untuk pedoman dalam memutus suatu gugatan.

1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan yang digunakan dalam tugas ini terbagi menjadi beberapa sub-bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini saya sebagai penulis akan menjelaskan mengenai landasan berdasarkan teori dan juga landasan konseptual yang akan ditelaah di dalam penelitian ini. Landasan teori mengenai potensi kendala dalam eksekusi Hak Tanggungan Elektronik yang objeknya Hak Atas Tanah bersertipikat elektronik .

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini membahas mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

Pada bab ini membahas mengenai hasil penelitian, analisis dan pengolahan data terhadap rumusan masalah yaitu bagaimana pengaturan eksekusi Hak Tanggungan Elektronik yang objeknya Hak Atas Tanah yang bersertipikat elektronik dan bagaimana potensi kendala eksekusi Hak Tanggungan Elektronik yang objeknya Hak Atas Tanah yang bersertipikat elektronik.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penutup berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan analisis berdasarkan pada bab sebelumnya serta saran yang diberikan oleh penulis terkait dengan permasalahan dan kesimpulan yang ada.