

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berangkat dari salah tujuan nasional negara Indonesia yakni menyejahterakan dan memakmurkan rakyatnya, maka sudah sepantasnya setiap pulau yang terbentang di Indonesia memiliki tingkat sejahtera dan kemakmuran yang merata. Hal ini diikuti dengan adanya Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024 yang selanjutnya disebut dengan RPJMN 2020-2024 dimana diharapkan pada tahun 2025 perekonomian Indonesia dapat maju, mandiri dan mampu secara nyata memperluas peningkatan kesejahteraan masyarakat. Salah satu upaya yang dapat membantu mewujudkan adanya pertumbuhan Ekonomi yang pesat adalah dengan mendorong hadirnya Usaha Mikro, Kecil dan Menengah atau yang selanjutnya disebut dengan UMKM.

Sesuai informasi yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik, kenaikan jumlah UMKM di beberapa tahun belakangan ini tergolong pesat. Dimana digambarkan terdapat 2,4 juta proyek UMKM dengan total investasi sebesar Rp127.000.000.000.000,- sejak bulan januari hingga bulan juni tahun 2024.¹ Pertumbuhan ini memperlihatkan UMKM memainkan peran penting dalam mendukung perekonomian nasional. Namun, tantangan utama yang dihadapi oleh

¹ Kementrian Investasi/BKPM, “Umumkan Capaian Realisasi Semester I 2024, Bahlil Sebut Sektor UMKM Serap 4,6 Juta Tenaga Kerja”. <https://bkpm.go.id/id/info/siaran-pers/umumkan-capaian-realisis-semester-i-2024-bahlil-sebut-sektor-umkm-serap-4-6-juta-tenaga-kerja> , diakses pada 06 September 2024, hal. 1

para pelaku UMKM adalah kebutuhan dana yang cukup besar untuk mendirikan dan mengembangkan usaha mereka.² Disinilah peran lembaga perbankan menjadi krusial, karena penyaluran dana kredit oleh bank sangat membantu kelangsungan kegiatan UMKM di Indonesia.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut dengan UU Perbankan mendefinisikan kredit sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Selain berperan dalam mendukung UMKM, kredit juga mempunyai fungsi penting lainnya, yaitu sebagai sumber pendanaan bagi berbagai keperluan masyarakat, termasuk investasi dan konsumsi.³ Kredit berfungsi untuk memberikan akses ke dana yang diperlukan, dan perannya dalam perekonomian tidak dapat diabaikan.

Jika menilik data kredit pada bulan Februari 2024 untuk pembiayaan UMKM menurut lokasi per daerah yang otoritas jasa keuangan atau yang selanjutnya disebut dengan OJK terbitkan, daerah tertinggi yang menggunakan dana kredit terdapat di daerah Jawa Timur sebesar Rp216.456.000.000,-. Peringkat kedua diikuti daerah Jawa Tengah sebesar Rp185.773.000.000,- dan berikutnya daerah Jawa Barat

² Dessy Anggraini, “Analisis peran kredit perbankan dalam pendanaan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) serta hubungannya dengan pertumbuhan ekonomi di Provinsi Jambi”, Jurnal Paradigma Ekonomika, Vol. 15, No. 2 Desember 2019, hal. 278

³ Badan Pusat Statistik, “Posisi Kredit Perbankan menurut Jenis Penggunaan”. <https://ntt.bps.go.id/id/indicator/13/428/1/posisi-kredit-perbankan-menurut-jenis-penggunaan.html> , diakses pada 20 Agustus 2024, hal. 1

sebanyak Rp190.902.000.000,-. Selain itu terdapat pula daerah-daerah lainnya dengan total penyaluran kredit pada Februari 2024 sebesar Rp1.456.905.000.000,-.⁴

Salah satu jenis kredit yang paling sering ditemui dalam pemberian kredit ialah kredit jaminan. Jenis kredit berdasarkan agunan atau jaminan dapat dibagi menjadi dua kategori utama, kredit dengan jaminan (*secured loan*) dan kredit tanpa jaminan (*unsecured loan*).⁵ Kredit dengan agunan ialah pinjaman yang dijamin oleh aset tertentu, baik yang bersifat tidak berwujud seperti obligasi, saham, dan surat berharga lainnya, maupun yang berwujud seperti kendaraan, peralatan kantor, dan mesin. Selain itu, jaminan dapat berupa perorangan seperti kompensasi atas kerugian.⁶ Sebaliknya, kredit tanpa agunan diberikan kepada nasabah yang dianggap mampu melunasi pinjaman tanpa kendala karena memiliki sumber pelunasan lain. Jenis kredit ini bersifat opsional, di mana nasabah bebas untuk menyediakan jaminan atau tidak.

Pada umumnya jaminan yang paling sering dilakukan ialah jaminan atas kebendaan yang berupa harta kekayaan seperti rumah, ruko, ataupun tanah. Adanya jaminan dalam pelaksanaan kredit merupakan sebuah hal yang penting manfaat terpenting adanya objek jaminan dalam kredit ialah menjamin agar debitur benar-benar berjanji melunasi seluruh utangnya pada waktu yang telah diperjanjikan.⁷

⁴ Otoritas Jasa Keuangan, “Statistik Perbankan Indonesia”, Vol. 22, No.9, Februari 2024,hal. 146 - 147

⁵ Andrianto, *Manajemen Kredit Teori dan Konsep Bagi Bank Umum*, (Pasuruan: Qiara Media, 2020), hal. 9

⁶ Supianto, *Hukum Jaminan Fidusia*, (Garuda Wacana,2015), hal. 168

⁷ Muhammad Hatta Pratama, “Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja Tanpa Agunan (Studi di Danamon simpan pinjam unit turen)”, *Arena Hukum*, Vol. 7, No. 1, April 2014, hal. 2.

Selanjutnya jaminan juga merupakan sebuah kepastian hukum bagi kreditur ketika debitur lalai atau wanprestasi, maka kreditur akan tetap mendapat kreditnya kembali.⁸

Selain jenis dalam pemberian kredit juga dikenal unsur-unsur saat pemberian kredit berlangsung. Terdapat 4 unsur yakni unsur kepercayaan, adanya kesepakatan antara pihak, adanya periode kredit, dan adanya resiko yang ditimbulkan. Unsur pertama menggambarkan adanya keyakinan serta kepercayaan yang diberikan kreditur kepada debitur yang didasarkan pada analisis atas kesanggupan debitur dalam melunasi utangnya.⁹ Namun tidak semata-mata kepercayaan, bank juga memerlukan beberapa proses sebelum menyatakan setuju akan pemberian kredit. Proses itu seperti *BI Checking*, hal ini akan memeriksa kelancaran atau macetnya dari pembayaran kredit.¹⁰ Unsur kedua adanya kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur. Dalam hal ini maka debitur maupun kreditur harus menaati seluruh syarat dan ketentuan yang telah di buat.¹¹ Unsur ketiga ialah adanya periode kredit. Dimana sebagai debitur harus bisa melunasi seluruh utangnya saat periode kredit usai, serta pihak kreditur harus melakukan penghapusan hak tanggungan setelah kredit usai.¹² Jika debitur lalai dalam melakukan pelunasan maka akan timbul unsur yang terakhir yakni unsur resiko. Unsur resiko ini harus ada mengingat akan adanya resiko yang

⁸ Newfriend N.Sambe, "Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit oleh Pihak Bank menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998", *Lex Crimen*, Vol. 5, No.4, April 2016, hal. 77

⁹ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2007), hal. 14

¹⁰ CIMB NIAGA, "Pengertian BI Checking, Skor, dan Cara Melihatnya". <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pengertian-bi-checking-skor-dan-cara-melihatnya>, diakses pada 11 September 2024.

¹¹ Jamaluddin, *Credit analysis*, (Banyumas: Wawasan Ilmu, 2024), hal. 5

¹² Dodi Oktarino, *Hukum Bisnis Perjanjian Kredit dan Jaminan Pemegang*, (Jakarta: Guepedia, 2021), hal 58

ditimbulkan baik bagi kreditur maupun debitur ketika terjadi wanprestasi dikemudian hari.¹³ Seperti contohnya jika debitur lalai dalam pelunasan maka debitur harus siap kehilangan objek jaminannya.

Terlepas dari unsur-unsur pemberian kredit di atas, umumnya debitur akan memberikan objek yang akan dijadikan jaminan kebendaan. Objek itu akan diikat dengan sebuah hak yang disebut hak tanggungan. Sesuai Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1966 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan UU HT, definisi daripada hak tanggungan ialah:

“hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Objek yang bisa dibebani hak tanggungan ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara. Objek yang akan dijadikan sebagai objek jaminan juga harus melewati sistem pengecekan, salah satu hal yang diperiksa ialah memastikan bahwa sertipikat tersebut tidak dalam sita.

Sejatinya pemasangan hak tanggungan tidak terlepas dari peran seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT. Dalam pemasangan hak tanggungan, peran PPAT ialah sebagai perantara dari pihak

¹³ Erizal, *Kredit Pengembangan Usaha Mikro dan Menengah*, (Pasman: Azka Pustaka, 2024), hal 12

kreditur yakni bank dan badan pertanahan nasional yang selanjutnya disebut dengan BPN untuk memasang hak tanggungan.

Sekarang pemasangan hak tanggungan dipermudah, sebab pemasangan hak tanggungan dapat dilakukan daring melalui *website* BPN. Dengan adanya sistem daring itu, PPAT tidak perlu lagi untuk mengurus secara luring ke BPN. Hal ini sejalan dengan Pasal 13 ayat 1 UU HT diuraikan bahwa: “pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”. Selain itu sesuai dengan definisi dari PPAT dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik atau yang selanjutnya disebut dengan PERMEN ATR/BPN 5/2020, PPAT mempunyai tugas untuk membuat akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 7 PERMEN ATR/BPN 5/2020 pengguna sistem hak tanggungan elektronik atau yang selanjutnya disebut dengan HT-*el*, hanya dapat digunakan oleh kreditur selaku badan hukum atau perorangan sesuai peraturan perundang-undangan dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian. Saat proses pemasangan hak tanggungan, PPAT juga harus menyalurkan data debitur yang diberikan oleh kreditur kepada BPN untuk diproses lebih lanjut. Oleh karena itu, dapat ditarik benang merah fungsi daripada PPAT sangat penting untuk proses berjalannya pemasangan hak tanggungan.

Pemasangan hak tanggungan juga memiliki fungsi yang sangat penting bagi kreditur selaku penyalur dana karena dapat secara langsung menjadi kreditur preferen saat sertipikat hak tanggungan terbit. Kreditur preferen merupakan kreditur yang

memiliki hak istimewa dimana diberikan oleh undang-undang dimana akan membuat posisinya lebih tinggi dibandingkan kreditur lainnya.¹⁴ Dalam artian hak dari bank dilindungi ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, dan akan mendapat pembayaran piutangnya terlebih dahulu dibanding kreditur lain saat terjadi wanprestasi.¹⁵

Dalam hal debitur telah menyelesaikan segala kreditnya dengan baik maka akan dilakukan penghapusan hak tanggungan yang selanjutnya disebut dengan roya. Roya juga dilakukan oleh BPN sesuai Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan PERMEN ATR/BPN 14/2017.¹⁶ Adanya roya juga menandakan kredit telah usai dan kepemilikan dari objek jaminan telah kembali menjadi hak milik debitur.¹⁷

Proses pemasangan hak tanggungan dan roya juga telah berkembang dimana sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik yang selanjutnya disebut dengan PERMEN ATR/BPN 9/2019, pemasangan hak tanggungan dan roya diubah menjadi

¹⁴ Dr.M.Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 33

¹⁵ Imran Eka Saputra, “Kedudukan Hukum Kreditor Preferen Pajak dan Kreditor Preferen Butuh dalam Preoses Kepailitan, *Al-Ishlah:Jurnal Ilmiah Hukum*”, Vol.23, No.2, November 2020. hal. 157

¹⁶ Rudi Indrajaya, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2016), hal.38

¹⁷ Arba, *Hukum Hak Tanggungan (Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya)*, (Jakarta: Sianar Grafika, 2020), hal. 142

sistem elektronik. Sebelumnya roya harus dilakukan secara manual dengan membawa berkas ke kantor BPN untuk dilakukan pengurusan. Namun sejak 2019, roya dapat diajukan secara elektronik melalui sistem *online website*. Hasil produk dari roya juga berbeda, dimana roya manual hanya dilakukan pencoretan dalam sertipikat yang dilakukan oleh BPN melainkan jika roya elektronik BPN akan mengeluarkan sebuah stiker dengan *barcode* bertulisan ROYA yang kemudian akan ditempel dalam sertipikat.

Perubahan sistem tersebut membuat penyebutan dari kata hak tanggungan dan roya pun berbeda. Dimana sebelumnya disebut dengan hak tanggungan dan sekarang menjadi HT-*el* dan roya menjadi roya elektronik. Hal ini juga memberikan sebuah kemudahan dimana, selain PPAT, kini pihak bank pun dapat melakukan roya elektronik mandiri saat kredit telah dinyatakan lunas.¹⁸

Beberapa penelitian sebelumnya juga telah membedah hal-hal yang berkaitan dengan hak tanggungan. Penelitian pertama mengkaji tentang pemasangan hak tanggungan secara elektronik. Hal yang dibedah mulai dari proses hingga kewenangan serta kedudukan PPAT dalam pemasangan hak tanggungan secara elektronik.¹⁹ Di sisi lain terdapat juga penelitian yang memaparkan adanya hak tanggungan elektronik ini membawa dampak yang baik seperti lebih efisien, menyingkat waktu dan memudahkan karena tidak perlu dilakukan lagi secara tatap

¹⁸ Mulyati, "Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Sertipikat Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak". Skripsi, Semarang: Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), 2022, hal. 52.

¹⁹ Frans Meyer Simatupang, Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dan Akibat Hukumnya, *Recital Review*, Vol.4 , No.1 Tahun 2022

muka ke kantor BPN.²⁰ Di sisi lain peneliti juga menemukan adanya kendala berupa aplikasi hak tanggungan sering alami masalah yang sering terjadi pada jam kerja.²¹

Dalam penelitian yang dilakukan Eva Riska Yulanda, ditemukan pula hambatan saat pelaksanaan roya, yakni lamanya durasi proses pencoretan hak tanggungan di kantor BPN Kota Semarang. Selain lamanya waktu proses roya, terdapat juga beberapa kasus hilangnya sertipikat akibat dari kelalaian petugas BPN.²² Tak hanya di BPN Kota Semarang, kendala yang sama berupa pelaksanaan roya yang cenderung lama juga di alami di BPN Kota Bukittinggi. Kendala dalam kelengkapan persyaratan roya di BPN Kota Bukittinggi sering sekali terjadi dikarenakan Bank tidak langsung menerbitkan surat roya, sehingga proses royanya menjadi terhambat.²³

Penelitian ini tentunya berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu karena memaparkan perbandingan terkait pemasangan hak tanggungan secara manual dan elektronik serta perbedaan pelaksanaan roya secara manual dan elektronik sejak berlakunya PERMEN ATR/BPN 9/2019. Penelitian ini juga tidak hanya mengulik dari pengalaman praktek kerja lapangan selama di kantor notaris dan PPAT, namun dilengkapi dengan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara bersama dengan

²⁰Rizky Amelya Wirasti, “Kendala Dalam Pemasangan HT-Elektronik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik”. Tesis, Yogyakarta: Program Studi Kenotariatan Fakultas Islam Indonesia, 2021

²¹ Rizky Amelya Wirasti, Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan atas Kendala Sistem Pemasangan Hak Tanggungan Elektronik, Vol.1 No. 2, Agustus 2021.

²² Eva Riska Yulanda, Implementasi Roya Terhadap Hak Tanggungan Tanah Atas Tanah Guna Dijadikan Objek Jual Beli, Semarang Law Review, Vol. 1 No. 2, 2020.

²³ Syuryani, Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan (BPN) Kota Bukittinggi, Pagaruyang Law Journal, Vol. 2, No.1, Juli 2018.

pihak bank untuk mengetahui lebih detail proses pemasangan hak tanggungan dan penghapusannya.

Begitu pentingnya peran notaris dan PPAT dalam proses hak tanggungan membuat penulis tertarik untuk menguraikan lebih lanjut proses pemberian hak tanggungan serta penghapusan hak tanggungan yang dilakukan oleh notaris dan PPAT. Maka dari itu, penulis tertarik untuk mendalami dan meneliti mengenai hak tanggungan, sesuai dengan apa yang telah penulis belajar dan kerjakan di kantor notaris & PPAT Charles Hermawan., SH.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pemasangan hak tanggungan oleh PPAT atas kredit modal usaha?
2. Bagaimana perbedaan tahapan penghapusan hak tanggungan (Roya) secara manual dan elektronik?

1.3 Tujuan Magang

1. Melakukan pengembangan hukum terkait proses pemasangan hak tanggungan oleh PPAT atas kredit modal usaha.
2. Melakukan pengembangan hukum dengan menjabarkan perbandingan tahapan roya secara manual dan elektronik.

1.4 Manfaat Magang

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penulis berharap dapat memberikan manfaat dalam segi pengetahuan terhadap proses yang ditempuh dalam proses pemasangan hak tanggungan, serta memberikan pengetahuan dan perbandingan terkait roya secara manual dan elektronik.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan tambahan wawasan bagi berbagai pihak dalam melaksanakan proses pemasangan dan penghapusan hak tanggungan. Penulisan Laporan Magang ini juga diharapkan bisa memberikan masukan dan saran yang praktis menjadi pembelajaran bagi Notaris dan PPAT serta pemerintah dalam proses pemasangan dan penghapusan hak tanggungan agar dapat berjalan dengan lebih baik.

1.5 Waktu dan Lokasi Magang

Tempat : Kantor Notaris & PPAT Charles Hermawan, S.H.

Alamat : The Prominence Tower Lt, Flor 28th B.

Jl. Jalur Sutera Barat RT. 003/RW. 006, Panunggangan Timur,

Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten 15143

Waktu : 08.00 – 17.00 WIB

Penanggung Jawab : Bapak Ricky Tayana

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini pun terbagi dalam 5 bab, yakni:

BAB I: PENDAHULUAN

Sub bab ini akan memberikan gambaran mengenai tujuan dan latar belakang dari pemilihan topik laporan magang. Dalam bagian ini sistem penulisan dibagi menjadi lima bagian yakni latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan magang, manfaat magang, waktu dan lokasi magang, dan sistematika penulisan magang.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab kedua ini akan membahas tinjauan teori dengan menekankan kepada teori yang berkaitan dengan kredit, jaminan, kreditur, royalti dan hak tanggungan. Penulis akan menjelaskan teori, konsep dan prinsip yang relevan dengan topik yang diangkat.

BAB III: GAMBARAN UMUM INSTANSI TEMPAT MAGANG

Penulisan dalam sub bab ini akan dibagi menjadi 4 sub bab, yang pertama akan membahas berkaitan dengan gambaran umum Kantor Notaris & PPAT Charles Hermawan, S.H. Pada sub bab ini penulis akan menuliskan hal-hal dasar seperti sejarah kantor, identitas Notaris dan PPAT, lokasi, struktur organisasi, jasa-jasa yang dapat diberikan di kantor ini, serta menjabarkan apa saja kegiatan yang dilakukan penulis selama kegiatan magang berlangsung.

BAB IV: PEMBAHASAN

Bab ini akan diuraikan jawaban atas dua rumusan masalah yang diangkat yakni bagaimana proses pemasangan hak tanggungan oleh PPAT atas kredit modal usaha? Serta bagaimana perbedaan tahapan pencoretan hak tanggungan (Roya) secara manual dan elektronik? Sebagai tambahan, hasil penelitian ini dilengkapi juga dengan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak bank.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini akan ditarik kesimpulan dari hasil pembahasan pada bab IV. Penulis juga akan memberikan saran serta rekomendasi bagi pemerintah, Notaris dan PPAT.

