

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi memerlukan perhatian yang serius dari negara melalui pemerintah untuk kepentingan rakyat Indonesia. Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang serta melindungi kepentingan para pihak khususnya kreditor.<sup>1</sup>

Salah satu lembaga yang terlibat aktif dalam perkreditan adalah lembaga perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana. Bank berfungsi sebagai “*Financial Intermediary*” dengan kegiatan usaha pokok menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan dana masyarakat dari *Unit Surplus* kepada *Unit Deficit* atau pemindahan uang dari penabung kepada peminjam.<sup>2</sup>

Selain perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka diperlukan juga adanya perjanjian penjaminan baik berupa benda bergerak maupun

---

<sup>1</sup> Randy Putra Tama, 2016, Keberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Habis Jangka Waktu, *Jurnal Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya*, hal. 3

<sup>2</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hal. 6

benda tidak bergerak. Untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terlibat melalui lembaga ini,<sup>3</sup> berupa Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UUHT”), Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

*Land is fundamental for resource for the community and country development. (Tanah sangat penting untuk sumber daya bagi masyarakat dan perkembangan negara).<sup>4</sup> The land mortgage right is the system in which the power of contractual land government is ensured as the creditor’s right. (Hak tanggungan tanah adalah sistem di mana kekuasaan pemerintah tanah kontraktual dijamin sebagai hak kreditur)<sup>5</sup>*

Dalam rangka meningkatkan pelayanan Hak Tanggungan, Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan (ATR/BPN) telah

---

<sup>3</sup> Denico Doly, 2011, Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2 No. 1, hal. 105

<sup>4</sup> Jikun Huang, 2017, Evolution and consequences of China’s rural land institutional reform, *Journal of Law and Rural Development*, Vol. 1 No. 1, hal. 59

<sup>5</sup> R. Dinesh Jackson Samuel, 2020, Application of active remote sensing in confirmation rights and identification of mortgage supply-demand subjects of rural land, *European Journal Of Remote Sensing*, hal. 1

menerbitkan program percepatan Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan Elektronik (selanjutnya disingkat “HT-el”). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang telah diterbitkan pada tanggal 27 Mei 2019 dan mulai berlaku sejak tanggal diundangkan yaitu pada tanggal 21 Juni 2019.

Pada tanggal 29 April 2020 Kementerian ATR/BPN mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disingkat Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020) yang merupakan penyempurnaan dari Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019, karena di dalam Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 belum mengatur secara menyeluruh terkait Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT.

★ Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Pelayanan HT-el) yang dimaksud didalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Tata cara pendaftaran Hak Tanggungan sebelumnya mengacu pada Pasal 13-14 UUHT yang pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan secara konvensional yang dijabarkan dalam buku H. Salim HS<sup>6</sup> yaitu:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:
  - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
  - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
  - c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
  - d. Sertifikasi asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.
  - e. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan.
  - f. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan.
  - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.

---

<sup>6</sup> H. Salim HS, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 179-184.

3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Dalam pendaftaran Hak Tanggungan secara konvensional yang sesuai dengan UUHT Pasal 13-14, tidak sedikit masyarakat yang mengeluh terhadap pelayanan yang diberikan seperti prosedur yang rumit, pelayanan administrasi yang berbelit-belit, dan lambat, serta memerlukan banyak biaya. Hal ini menyebabkan masyarakat menjadi apatis untuk mendaftarkan tanahnya sehingga berdampak pada sistem administrasi pertanahan yang dapat menyebabkan konflik atau sengketa di kemudian hari.

Di era percepatan teknologi seperti sekarang ini, berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ini merupakan langkah maju Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional dalam mempermudah masyarakat untuk mendapatkan layanan penjaminan tanah Hak Tanggungan. Pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 huruf a termuat bahwa untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Pada faktanya, menurut Notaris dan PPAT Hasbi Ash Siddiqy Vad'aq daerah kerja Kabupaten Banyumas, berlakunya Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik pada wilayah hukum Kabupaten Banyumas terdapat sisi negatif dan sisi positifnya. Pada sisi negatifnya yaitu pada sistem yang diberikan negara belum siap seperti pada server pusatnya yang sering *down*, sosialisasi yang kurang dari pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan bagi para Notaris yang sudah berusia lintas (50 tahun keatas) mengalami kesulitan dalam menggunakan pelayanan yang terintegrasi secara elektronik ini. Lalu sisi positifnya yaitu mengurangi kecurangan dalam birokrasi seperti korupsi dan pungli serta dapat menghemat waktu bagi para pengguna birokrasi pertanahan serta menghemat biaya bagi para pengguna layanan ini.

Atas dasar pendapat diatas, para Notaris yang daerah kerja di Kabupaten Banyumas telah melaksanakan Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik ini bersama dengan 2 (dua) *stakeholder* lainnya yaitu Bank dan Kantor ATR/BPN Kabupaten Banyumas, serta adanya perbedaan secara signifikan dalam prosedur pendaftaran pelayanan antara Hak Tanggungan secara Konvensional berdasarkan UUHT dan Hak Tanggungan Elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dan kendala apa saja yang dialami oleh 3 (tiga) sektor yang terlibat dalam Hak Tanggungan Elektronik yang biasanya secara manual, tetapi dalam sekarang prosesnya cukup menggunakan internet. Dari latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian tugas akhir dengan menuangkannya dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Implementasi Prosedur Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dibuat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi prosedur pendaftaran pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas?
2. Bagaimana kendala implementasi terhadap prosedur pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penulisan ini adalah :

1. Mengetahui implementasi prosedur pendaftaran pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Wilayah Hukum Kabupaten Bayumas.
2. Mengetahui kendala implementasi terhadap prosedur pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas.

### **D. Manfaat Penelitian**

Setiap penulisan yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

1. Manfaat dari segi teoritis

Dapat menambah wawasan serta pengetahuan mengenai mekanisme pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas serta dapat digunakan sebagai bahan, masukan dan referensi bagi penelitian yang dilakukan selanjutnya.

2. Manfaat dari segi praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan serta gambaran kepada masyarakat umum dan khususnya kepada pengguna layanan sistem Hak Tanggungan Elektronik mengenai pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi Secara Elektronik sehingga tercapai tujuan dari diterbitkannya pelayanan tersebut di Wilayah Hukum Kabupaten Banyumas.