

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan suatu negara juga ditunjukkan dengan bertambah atau meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi. Atas meningkatnya pembangunan tersebut, dibutuhkan suatu penyediaan dana yang cukup besar sehingga diperlukan suatu lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong adanya peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk memujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹

Salah satu upaya untuk mempercepat tingkat perekonomian suatu negara adalah dengan menciptakan suatu iklim kemudahan berusaha (*ease of doing business*).² Setiap tahunnya, Bank Dunia (*World Bank*) telah melakukan survei tentang penilaian kemudahan berusaha yang dipublikasikan dalam peringkat *ease of doing business* (EoDB). Dalam survei tahunan tersebut, terdapat 10 parameter ukuran kemudahan berusaha.³ Salah satu hal yang disurvei adalah parameter kemudahan memperoleh pinjaman/kredit (*getting credit*). Pada

¹ Pertimbangan huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

² Arfan Faiz Muhlizi, "Penataan Regulasi Dalam Mendukung Pembangunan Ekonomi Nasional", *Jurnal*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2017, h. 350.

³ 10 Parameter *Ease of Doing Business* adalah 1) *starting a business*; 2) *dealing with construction permits*; 3) *getting electricity*; 4) *registering property*; 5) *getting credit*; 6) *protecting minority investor*; 7) *paying taxes*; 8) *trading across borders*; 9) *enforcing contract*; 10) *resolving insolvency*.

parameter tersebut, perolehan pinjaman/kredit dapat dipengaruhi oleh aspek Indeks Kekuatan Hak Hukum (*strength of legal rights index*) yang mengkaji mengenai sejauh mana sistem hukum jaminan di suatu negara memberikan fasilitas atas praktek pemberian pinjaman oleh lembaga keuangan perbankan kepada pelaku usaha. Hal ini menunjukkan bahwa kerangka hukum jaminan yang baik akan mempengaruhi peringkat kemudahan suatu negara.⁴

Pada era globalisasi ini, efisiensi pada berbagai macam bidang kehidupan merupakan hal yang harus untuk dilakukan guna mencapai tingkat perekonomian yang lebih baik dan siap untuk berkompetisi. Suatu negara tentunya akan tertinggal jauh bila tidak dapat mengikuti serta mengaplikasikan perkembangan pada bidang transaksi yang memanfaatkan kemajuan pada bidang teknologi informasi. Transaksi elektronik menggunakan media internet telah terbukti dapat meningkatkan efisiensi daya kerja dan menumbuhkan aktivitas baru yang akan meningkatkan pertumbuhan.⁵

Guna memanfaatkan media elektronik yang telah berkembang pesat, pada tanggal 27 Mei 2019 Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik ("Permen HT Elektronik"). Bahwa atas perubahan pelayanan Hak Tanggungan merupakan perubahan langkah yang strategis guna menghadapi perubahan dunia

⁴ Benny Riyanto, "Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang tentang Perubahan atas UU Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia", *Naskah Akademik*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2018, h. 1.

⁵ Ahmad M. Ramli, "Naskah Akademik Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Transaksi Elektronik", *Naskah Akademik*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2005, h. 8.

yang sudah memasuki era Revolusi Industri 4.0. Dalam era revolusi generasi keempat ini akan mendorong sistem otomatisasi dalam semua proses aktivitas. Dukungan teknologi digital akan memberikan kemudahan serta inovasi yang dapat diperoleh melalui layanan yang lebih cepat dan efisien. Inovasi dalam bidang transformasi organisasi pelayanan hukum perlu dilakukan dari design lama ke design baru. Transformasi organisasi tersebut diharapkan akan menjawab tuntutan akuntabilitas dan transparansi publik yang tinggi serta menjadi jawaban atas berbagai tantangan yang dihadapi dalam perjalanan pembangunan nasional.⁶

Pada Pasal 24 ayat (1) Permen HT Elektronik ini, dinyatakan bahwa :

Dalam hal terjadi keadaan darurat di luar kendali manusia (force majeure) dan/atau keadaan tertentu yang menyebabkan Sistem Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (selanjutnya disebut dengan “sistem HT-el”) terganggu dan hasil layanan Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan, maka proses pelayanan Hak Tanggungan melalui sistem HT-el dinyatakan batal.

Ketentuan pasal ini akan merugikan kedudukan kreditor sebagai calon pemegang hak tanggungan. Hal ini dikarenakan bahwa tujuan sebenarnya dari penjaminan adalah untuk memberikan kepastian hukum. Fungsi jaminan secara yuridis adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor, yaitu adanya kepastian akan pelunasan utang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor.⁷

Jika merujuk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan

⁶ Eddy Cahyono, “Revolusi Industri 4.0 dan Transformasi Organisasi Pemerintah”, setkab.go.id/, 27 Maret 2018, h. 1, dikunjungi pada 7 September 2019.

⁷ Djunhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Nuansa Madani, Jakarta, 2011, h. 178, dikutip dari Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, h.18.

dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan “UUHT”) yang mengatur mengenai Hak Tanggungan secara konvensional. UUHT tidak mengatur perihal keadaan *force majeure* yang menyebabkan batalnya proses pelayanan hak tanggungan. Bahwa atas dikeluarkannya Permen HT Elektronik, maka penelitian ini akan membahas mengenai konsep keadaan *force majeure* yang terkandung dalam pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik juga terkait akibat hukumnya bagi kreditor atas keadaan *force majeure* yang menyebabkan batalnya proses pelayanan Hak Tanggungan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang akan dibahas yaitu :

- a Konsep keadaan *force majeure* dan/atau keadaan tertentu dalam sistem hak tanggungan elektronik.
- b Akibat hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan atas batalnya proses pelayanan hak tanggungan melalui sistem hak tanggungan elektronik.

1.3 Tujuan Penelitian

- a Menganalisis mengenai konsep keadaan *force majeure* dan/atau keadaan tertentu dalam sistem hak tanggungan elektronik.

- b Mengalisis mengenai akibat hukumkreditor pemegang hak tanggungan atas batalnya proses pelayanan hak tanggungan melalui sistem hak tanggungan elektronik.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan penelitian ini adalah :

a. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini dapat menambah literatur kepustakaan tentang hukum jaminan terutama jaminan hak tanggungan, dan memberi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan hukum jaminan pada khususnya, terutama tentang pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat memberikan masukan dikalangan praktisi hukum dalam menangani permasalahan-permasalahan jaminan hak tanggungan yang dijumpai sehari-hari. Serta dapat memberikan pengetahuan dan masukan bagi kalangan aparat yang berwenang, pemerintah, perbankan, notaris dan masyarakat umum.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian secara normatif, yaitu metode pendekatan melalui pengkajian terhadap asas-asas

hukum dan sistematika hukum yang ada didalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga penelitian secara normatif ini dapat fokus pada inventarisasi hukum positif.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Dalam penyusunan dan penulisan penelitian ini digunakan pendekatan masalah yuridis normatif maksudnya didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, utamanya mengenai hak tanggungan dan yang berkaitan dengan pokok bahasan dan didasarkan pula pada sumber hukum yang berasal dari pendapat para ahli (doktrin). Dalam penulisan ini menggunakan pendekatan dengan beberapa metode yaitu metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Penggunaan pendekatan perundang-undangan adalah untuk menelaah terkait dengan konsistensi antara Permen HT-Elektronik dengan peraturan yang juga mengatur mengenai hak tanggungan yaitu UUHT. Dalam sebuah peraturan hukum terkandung norma hukum yang lahir dari prinsip hukum, pendekatan konseptual ini sangat diperlukan dalam penelitian ini untuk menganalisa suatu prinsip hukum serta norma hukum yang menghasilkan suatu aturan hukum.

Peter Mahmud Marzuki menguraikan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian di atas yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berhubungan satu sama lain dengan permasalahan yang sedang dibahas. Pendekatan konseptual (*conseptual*

approach) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan dasar pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang terkait.⁸

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini mengambil bahan hukum primer yaitu yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam peraturan perundang-undangan serta putusan hakim.⁹

Sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian antara lain buku-buku yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, pendapat-pendapat para sarjana dibidang hukum yang dituangkan dalam buku-buku, jurnal-jurnal, artikel-artikel dari internet, kamus-kamus hukum, dan sumber-sumber lain yang terkait.

1.5.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penulisan ini setelah menemukan dan mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penulisan ini. Langkah pertama yang dilakukan adalah membaca sumber hukum primer yaitu dengan mencari peraturan perundang-undangan yang terkait dalam penelitian ini. Langkah selanjutnya adalah melakukan studi pustaka terkait sumber hukum sekunder yaitu mencari buku, literatur, jurnal-jurnal, serta artikel-artikel di internet. Kemudian bahan hukum tersebut diseleksi berdasar klasifikasi skala prioritas dengan masalah yang ada, lalu diklarifikasi dan dianalisis secara normatif.

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2011, h.133.

⁹*Ibid*, h. 181.

1.5.5 Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum yang terkumpul baik dari primer dan sekunder diolah dengan menggunakan penalaran deduktif. Penalaran ini dilakukan dengan melakukan analisis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan maupun literatur dan mengimplementasikan pengetahuan hukum umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur terkait keadaan masyarakat yang terjadi sehingga akan menghasilkan permasalahan yang bersifat khusus. Untuk selanjutnya digunakan penafsiran sistematis yang mengaitkan peraturan perundang-undangan yang ada dengan pendapat-pendapat lain yang didapatkan dengan penelusuran buku-buku hukum.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini dibagi menjadi empat bab. Tujuan pembagian bab ini adalah agar membuat penulisan yang sistematis. Pada setiap bab terdiri dari sub bab yang akan mempermudah untuk mempelajari, menjelaskan menganalisis serta memahami permasalahan yang ada dalam penulisan ini.

Bab I pada penulisan adalah Bab Pendahuluan yang merupakan gambaran awal penelitian, yang berisi gambaran umum suatu permasalahan sebagai pengantar, yang akan dilanjutkan dengan pembahasan mendalam pada bab-bab berikutnya. Bab ini menjelaskan Latar Belakang yang melatar belakangi pembahasan pada penulisan ini, dilanjutkan dengan Rumusan Masalah, Tujuan

Penelitian yang terdiri dari tujuan praktis dan tujuan akademis, Manfaat Penelitian yang berisikan tujuan yang diharapkan dari penulisan penelitian ini, Metode Penelitian yang berisi prosedur dan tata cara penulisan untuk memecahkan masalah dalam penelitian ini, dan Sistematika Penulisan yang diharapkan dapat mempermudah untuk mengetahui isi dari penulisan ini.

Bab II pada penulisan ini membahas rumusan masalah pertama, pada Bab ini dibahas mengenai konsep *force majeure* dan/atau keadaan tertentudalam sistem hak tanggungan elektronik. Dalam bab ini akan dibahas tentang prosedur pelayanan hak tanggungan secara konvensional dan elektronik. Selain itu akan dibahas pula mengenai konsep *force majeure* dan/atau keadaan tertentu secara umum dan konsep *force majeure* dan/atau keadaan tertentu dalam sistem hak tanggungan elektronik.

Bab III pada penulisan ini membahas rumusan masalah kedua, pada Bab ini dibahas mengenai akibat hukum terhadap kreditor pemegang hak tanggungan atas batalnya proses pelayanan hak tanggungan melalui sistem hak tanggungan elektronik. Dalam bab ini akan dibahas mengenai kedudukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dan upaya hukum kreditor pemegang hak tanggungan dalam kondisi *force majeure* dan/atau keadaan tertentu pada sistem hak tanggungan elektronik.

Bab IV pada penulisan ini merupakan penutup, berisi tentang kesimpulan dan saran terhadap permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini, serta bagian akhir yang berisi tentang daftar bacaan sebagai pelengkap dalam penulisan ini.