

BAB I
PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Indonesia dewasa ini mengencangkan program pemerataan pembangunan nasional yang berkesinambungan. Selain pembangunan infrastruktur, salah satu aspek yang mencakup pembangunan nasional adalah pembangunan ekonomi. Dengan adanya, peningkatan kegiatan pembangunan tersebut maka kebutuhan akan ketersediaan dana modal pun mengalami peningkatan. Namun tidak jarang terdapat pengusaha yang ingin mengembangkan usahanya terbentur dengan dana modal yang tidak mencukupi. Sehingga jalan keluar yang sering kali dipilih untuk memperoleh dana modal dengan jumlah yang besar dan dalam waktu singkat yaitu melalui pinjaman atau kegiatan perkreditan. Dana dari perkreditan tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti bank, lembaga pembiayaan, pasar uang yang memperjualbelikan surat-surat utang jangka panjang (obligasi) atau dari sumber-sumber pembiayaan lainnya. Sejalan dengan hal tersebut Kartono berpendapat bahwa:¹

Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang akan mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit.

¹Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1977, h. 98.

Pada umumnya bank adalah pihak yang banyak dipilih untuk memberikan kredit dalam jumlah besar. Kredit dari bank merupakan produk yang diberikan kepada debitor demi kelancaran usahanya sekaligus sebagai salah satu fungsi bank untuk mendukung pertumbuhan ekonomi. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (untuk selanjutnya disingkat “UU Perbankan”) Pasal 1 Angka 2, bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Pengertian kredit dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan yaitu “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”. Dalam pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa kredit merupakan suatu bentuk perjanjian utang-piutang sehingga kedudukan nasabah sebagai debitor maupun bank sebagai kreditor dalam perjanjian utang-piutang tersebut diperlukan suatu perlindungan melalui suatu lembaga jaminan demi melindungi dan meminimalisir risiko yang mungkin saja akan terjadi kemudian hari.

Banyak para ahli hukum memberikan definisi jaminan. Menurut salah seorang ahli, yaitu Mariam Darus Badruzaman, jaminan sebagai suatu lembaga hukum berupa hak untuk mengambil pelunasan dari suatu perikatan.² Sedangkan Thomas Suyatno menyatakan jaminan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kembali suatu utang.³ Menurut Hartono Hadisoeparto, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perikatan.⁴

Pasal 1131 *Burgerlijk Wetboek* (untuk selanjutnya disingkat “BW”) mengatur mengenai jaminan yang bersifat umum, yaitu “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Dengan berlakunya ketentuan ini maka demi hukum dan dengan sendirinya terjadi pemberian jaminan oleh debitor kepada setiap kreditor atas segala kekayaan debitor tersebut.

Pasal 1132 BW menentukan bahwa hasil penjualan harta kekayaan debitor cidera janji yang menjadi jaminan secara umum tersebut harus dibagi antara para kreditor seimbang dengan besarnya piutang masing-masing.⁵

²Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Liberty, Yogyakarta, 1979 (selanjutnya disingkat Mariam Darus Badruzaman I), h.45.

³Thomas Suyatno et al. *Dasar-Dasar Perkreditian*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1989, h.81.

⁴Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1989, h. 19.

⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 2003, h. 44.

Namun perlu diperhatikan bahwa jika hasil penjualan harta kekayaan debitor tersebut tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor akan memperoleh pembayaran hanya sebagian, seimbang dengan jumlah piutang masing-masing kreditor.

Kedudukan yang berimbang tersebut tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya secara penuh. Kreditor yang bersangkutan tidak akan pernah tahu akan adanya kreditor-kreditor lain yang mungkin muncul dikemudian hari. Makin banyak kreditor dari debitor yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan apabila karena sesuatu hal debitor menjadi berada dalam keadaan insolven (tidak mampu membayar utang-utangnya).⁶

Selain jaminan yang bersifat umum, BW juga mengatur mengenai jaminan yang bersifat khusus yaitu jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban debitor kepada kreditor tertentu yang hanya berlaku untuk kreditor tertentu tersebut. Salah satu barang yang sering dijadikan sebagai jaminan khusus yaitu hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena hak atas tanah dapat dinilai dengan uang, mempunyai nilai ekonomis, serta dapat dialihkan. Sebagai jaminan kredit, hak atas tanah mempunyai kelebihan, antara lain adalah harganya tidak pernah turun.⁷

⁶Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999 (selanjutnya disingkat Sutan Remy Sjahdeini I), h. 10.

⁷Arie S. Hutagalung et al, *Asas-Asas Hukum Agraria*, Universitas Indonesia, Depok, 2005 (selanjutnya disingkat Arie S. Hutagalung I), h. 91.

Tanda bukti hak atas tanah yang berupa Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut merupakan syarat terpenting untuk dapat menjaminkan tanah dalam hal ini dengan dibebani hak tanggungan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat “UUHT”) mengatur bahwa,

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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

UUHT ini mencabut ketentuan *hypoteek* dan ketentuan *credietverband* yang sebelumnya diatur dalam S. 1908-542 *juncto* 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan S. 1937-190 *juncto* S1937-191 dan mengantarkan kita ke era hak tanggungan yang bersifat nasional.

Perkembangan zaman yang sangat pesat dengan populasi penduduk serta pengguna internet yang terus bertambah mengharuskan pelayanan pertanahan sudah bertransformasi dari berbasis manual menuju digital. Oleh karena itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terus berbenah mewujudkan institusi yang maju, modern dan berkelas dunia. Demi tercapainya tujuan tersebut, pada tanggal 21 Juni 2019 telah diundangkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (selanjutnya disingkat “Permen HT-*el*”).

Pengertian Sistem HT-*el* diatur dalam Pasal 1 Angka 6 Permen HT-*el* bahwa “Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik yang selanjutnya disebut Sistem HT-*el* adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi”. Maka dapat dikatakan bahwa Sistem HT-*el* ini merupakan suatu usaha peningkatan mutu pelayanan hak tanggungan kepada masyarakat sehingga lebih efektif dan efisien. Kemudian dalam Pasal 6 disebutkan bahwa,

Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-*el* meliputi:

- a. pendaftaran Hak Tanggungan;
- b. peralihan Hak Tanggungan;
- c. perubahan Hak Tanggungan; dan
- d. penghapusan Hak Tanggungan.

Apabila dicermati, aturan dalam Permen HT-*el* ini memiliki beberapa kekaburan hukum dalam beberapa pasalnya khususnya yang akan dibahas dalam tulisan ini yaitu yang mencakup tentang pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam Pasal 10 Ayat (1) mengatur bahwa “dalam hal permohonan layanan berupa pendataran Hak Tanggungan, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk Dokumen Elektronik”, dimana penyampaian APHT tersebut dilakukan melalui Sistem HT-*el*. Tahap selanjutnya yaitu pengajuan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kreditor yang juga melalui Sistem HT-*el*.

Permasalahan timbul ketika dihubungkan dengan Pasal 19 yakni dalam Ayat (1) yang mengatur bahwa “dalam hal terjadi kesalahan dalam pengisian

data dalam permohonan pelayanan Hak Tanggungan melalui Sistem HT-*el* yang diketahui setelah sertipikat diterbitkan, pemegang sertipikat dapat mengajukan perbaikan atas Sertipikat Hak Tanggungan”, dimana perbaikan tersebut diajukan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan. Lalu yang menjadi persoalan adalah pihak yang bertanggung gugat apabila kesalahan data tersebut baru diketahui setelah 30 hari dari tanggal diterbitkannya Sertipikat. Selain itu mengenai kedudukan kreditor apabila sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (4) bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diterbitkan namun terdapat kesalahan data di dalamnya dinyatakan *status quo* sejak permohonan perbaikan diterima oleh Sistem HT-*el* menjadi tidak jelas.

Sehingga dari uraian di atas maka penelitian ini akan fokus pada dua rumusan masalah yaitu:

- a. Pencatatan buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan dalam sistem HT-*el*
- b. Akibat hukum kesalahan pengisian data bagi pemegang Hak Tanggungan dan debitor

2. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis pencatatan buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan dalam Sistem HT-*el*
- b. Untuk menganalisis akibat hukum kesalahan pengisian data bagi pemegang Hak Tanggungan dan debitor

3. Manfaat Penelitian

3.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini dapat meningkatkan khasanah Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Jaminan pada khususnya yang menyangkut Hak Tanggungan pada Sistem HT-*el*.

3.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi serta menjadi rujukan dan pedoman bagi praktisi, Notaris/PPAT, perbankan, dan Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan permasalahan mengenai kesalahan pengisian data dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

4. Metode Penelitian

4.1 Tipe Penelitian Hukum

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, sehingga penelitian ini bersifat normatif.⁸ Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁹ Penelitian hukum juga merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum dan

⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-8, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013 (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I), h. 56.

⁹*Ibid.*, h. 60.

bukan sekedar *know-about*, sehingga dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.¹⁰

4.2 Pendekatan Penelitian

Didalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) artinya penelitian dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang dibahas,¹¹ yaitu mengenai lahirnya hak tanggungan khususnya pada Sistem HT-*el*.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) artinya penelitian dilakukan dengan berpedoman pada pandangan maupun doktrin dalam ilmu hukum untuk kemudian menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep hukum, dan asas hukum yang relevan bagi isu yang dihadapi pada penelitian ini.¹² Penelitian ini akan menjelaskan mengenai konsep lahirnya serta pembebanan hak tanggungan dalam Sistem HT-*el*.

¹⁰*Ibid.*

¹¹*Ibid.*, h. 133.

¹²*Ibid.*, h. 136.

4.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya di bidang hukum jaminan, berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak tanggungan.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yang terdiri atas sejumlah buku-buku kepustakaan, buku-buku yang berkaitan dengan Kenotariatan, makalah, laporan hasil penelitian, rubrik atau artikel dalam berbagai media cetak seperti koran, majalah, dan internet yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

4.4 Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara menelusuri bahan hukum yang relevan dengan rumusan masalah yang diteliti untuk selanjutnya dikumpulkan, diklasifikasikan dan dipilah sesuai dengan topik-topik dan bahasan-bahasan yang diteliti. Selanjutnya disusun sesuai dengan struktur penulisan sehingga terdapat alur logika yang sistematis.

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikumpulkan, dikelompokkan, untuk selanjutnya dikaji dengan pendekatan perundang-undangan untuk memperoleh gambaran sinkronisasi dari semua bahan hukum. Bahan hukum yang dikumpulkan tersebut dipelajari, dikaji,

dan dibandingkan dengan teori dan prinsip hukum yang dikemukakan oleh para ahli untuk dianalisis secara normatif.

5. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut :

Bab I merupakan pendahuluan sebagai gambaran umum permasalahan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II berisi pembahasan rumusan masalah pertama yaitu pencatatan buku tanah dan sertipikat HT dalam Sistem HT-*el*. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai buku tanah dalam sistem konvensional dan HT-*el*, prosedur pencatatan buku tanah dalam sistem HT-*el*, serta kedudukan sertipikat HT-*el* sebagai alat bukti.

Bab III menguraikan rumusan masalah kedua yaitu mengenai akibat hukum kesalahan pengisian data bagi pemegang HT dan debitor. Bab ini akan menganalisis kesalahan data dalam sistem HT-*el*, tanggung gugat atas sertipikat HT-*el* yang tidak diajukan perbaikan, kedudukan kreditor akibat kesalahan data, serta akibat hukum kesalahan data terhadap kekuatan eksekutorial sertipikat HT-*el*.

Bab IV berisi Penutup yang akan memuat kesimpulan mengenai segala sesuatu yang telah diuraikan pada penulisan tersebut serta saran yang mungkin bermanfaat bagi yang berkepentingan.