

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan salah satu objek yang dapat digunakan dalam sebuah perjanjian seperti perjanjian jual-beli, hingga perjanjian utang-piutang. Sebagai sebuah objek, tanah yang diperjanjikan haruslah dapat dibuktikan kepemilikannya. Sertipikat Tanah Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan tanah/lahan yang sah secara hukum. Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan berlaku sehingga dapat dijadikan alat pembuktian secara yuridis tentang data fisik tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria membagi hak-hak atas tanah berdasarkan fungsi dan tujuan pemberian haknya menjadi beberapa macam seperti Hak Milik merupakan hak hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI) dan dianggap sebagai hak yang terkuat atas kepemilikan tanah, Hak Guna Usaha (HGU) merupakan kesempatan yang diberikan kepada WNI dan badan hukum yang berada di Indonesia untuk mempergunakan tanah milik negara, Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan kesempatan untuk mendirikan bangunan diatas tanah bukan miliknya selama 30 tahun, dan Hak Pakai yang merupakan hak yang bukan timbul dari perjanjian sewa-menyewa tetapi diberikan kepada seseorang untuk mengambil hasil tanah yang merupakan milik orang lain atau Negara.

Perjanjian utang piutang yang menggunakan tanah sebagai objek perjanjian memerlukan kepastian hukum. Kemudian dikenal istilah hukum hak tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan bagi kreditor untuk didahulukan dari kreditor lain dalam pelunasan utang yang menggunakan tanah sebagai objek perjanjian utang.

Hak Tanggungan merupakan jaminan debitur kepada kreditor akan pembayaran perjanjian kredit yang disepakati dan dikukuhkan dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggunga (Tanuwidjaja 2012).

Umumnya Hak tanggungan lahir melalui 2 tahap yaitu tahap pembuatan APHT oleh PPAT yang disebut sebagai tahap Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan setempat sebagai berlakunya Hak Tanggungan atas objek perjanjian kredit yang dilakukan (Setyaningsih and Mashdurohatun 2018).

Permohonan hak tanggungan secara konvensional dilakukan oleh Pejabat PPAT dengan membuat akta PPAT bentuk asli 2 lembar yang akan disimpan sendiri oleh pejabat PPAT dan akan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat. Pemberian Lembar kedua APHT ikut disertakan dalam permohonan hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

Selain memberikan lembar kedua dan warkah kepada Kantor Pertanahan, biasanya PPAT akan mengikut sertakan dokumen lain seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) jika hak tanggungan dilakukan menggunakan surat kuasa, identitas para pihak didalam perjanjian kredit, surat

permohonan pelayanan yang dibuat oleh PPAT sebagai pengantar, serta sertipikat asli objek perjanjian yang dibebankan hak tanggungan. Permohonan pelayanan hak tanggungan konvensional umumnya membuat Pejabat PPAT memiliki tugas penuh mulai dari awal pendaftaran hingga dikeluarkannya sertipikat hak tanggungan.

Setelah lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/ Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik mempengaruhi bentuk pelayanan hak tanggungan yang mulai menggunakan sistem elektronik, maka proses pendaftaran dibagi menjadi 2 yaitu proses permohonan pelayanan hak tanggungan dan proses pemeriksaan permohonan.

Peraturan Menteri ini merupakan aturan yang mempermudah pelayanan pendaftaran Hak Tanggungan. Pelayanan Hak Tanggungan yang sebelumnya bisa sampai sekitar 2 minggu prosesnya, dengan adanya Hak Tanggungan secara Elektronik dapat memangkas lama waktu proses.

Sebelum memulai proses permohonan pelayanan hak tanggungan, PPAT dan Kreditur (Bank) harus mendaftarkan diri sebagai pengguna sistem elektronik dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Sebagai pengguna terdaftar dalam sistem elektronik, PPAT dan Kreditur (Bank) akan mendapatkan *user* dan *password* tersendiri yang dapat digunakan sendiri oleh pemiliknya. Selain Badan Pertanahan Nasional sebagai pengguna terdaftar, diberikan kesempatan bagi subjek hukum pribadi dan berbadan hukum untuk menjadi pengguna terdaftar dengan memenuhi beberapa syarat seperti:

1. Memiliki domisili elektronik,
2. Keterangan terdaftar dari OJK,
3. Pernyataan siap memenuhi persyaratan sebagai pengguna terdaftar
4. dan lainnya.

Peraturan Menteri ini membagi tugas PPAT yaitu melakukan pendaftaran awal dengan memasukkan APHT yang merupakan produk hukum dari PPAT dan dokumen persyaratan lainnya, lalu Kreditur (Bank) melakukan pendaftaran lebih lanjut berdasarkan tugas dan kelengkapan data yang dimiliki oleh Kreditur (Bank).

Perubahan sistem pendaftaran hak tanggungan menggunakan teknologi berbentuk elektronik berdampak pada proses pendaftaran hak tanggungan konvensional atau manual. Perubahan proses pendaftaran APHT dilakukan PPAT dilakukan secara elektronik, hingga pemeriksaan kelengkapan data oleh Badan Pertanahan Nasional dilakukan secara elektronik.

Salah satu tugas PPAT adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan jaminan yang diberikan kepada kreditor akan pelunasan piutang yang menggunakan tanah sebagai objek perjanjiannya. Ini merupakan salah satu tugas PPAT seperti yang terkandung didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Jabatan Notaris dan PPAT pada dasarnya memiliki perbedaan. Menurut Tan Thong Kie yang dikutip dari Jurnal Ilmiah Galuh Justisi berpendapat bahwa Notaris memiliki tugas untuk membukukan hubungan hukum yang timbul akibat kesepakatan para pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati, sehingga

dapat digunakan sebagai dokumen yang kuat dalam proses hukum yang berlaku dan inilah yang disebut sebagai akta otentik.(Juanda 2015). PPAT adalah seseorang yang telah memenuhi persyaratan dan memiliki tugas untuk membuat akta-akta sebagai akibat dari adanya perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah sebagai objek perjanjian (Purnamasar 2011).

Notaris dan/atau PPAT tidak boleh membuat kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuatnya. Salah satu kesalahan yang dapat terjadi dalam proses pembuatan akta adalah kesalahan pengetikan hingga pada bagian komparisi didalam akta. Hal ini tentunya akan berdampak pada akta itu sendiri baik pada syarat subjektif maupun syarat objektif didalam sebuah perjanjian.

Kesalahan pengetikan akan menimbulkan kesalahan penafsiran dan dapat berakibat kesalahan pada pelaksanaan perjanjian sehingga mempengaruhi kekuatan dan kepastian hukum dari akta tersebut. Walaupun hal ini dapat mungkin terjadi, tetapi pada prakteknya penghilangan kesalahan sudah seminimal mungkin dikurangi didalam dunia praktek notaris (Damayanti 2016). Hal ini juga berlaku pada pendaftaran sertipikat hak tanggungan yang dilakukan oleh PPAT.

Permasalahan mengenai hak tanggungan elektronik juga dinilai bermasalah oleh Nadia Imanda didalam Jurnal Notaire. Penerapan Asas Publisitas dinilai pelayanan hak tanggungan elektronik tidak dapat dilaksanakan karena tidak memenuhi asas publisitas yang terdapat didalam hak tanggungan. Asas Publisitas yang merupakan asas Hak Tanggungan yaitu hak tanggungan sifatnya terbuka untuk umum pihak diluar kreditur dan debitur dapat mengetahui bahwa

tanah tersebut telah menjadi hak tanggungan sehingga tidak terjadi sengketa dikemudian hari (Imanda 2020).

Asas publisitas merupakan hal yang penting dalam hak tanggungan karena dapat dianggap sebagai kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dan juga pihak ketiga yang bukan termasuk didalam perjanjian. Implementasi asas publisitas yang tidak terpenuhi selanjutnya akan berakibat hukum pada hak tanggungan itu sendiri dan akan menimbulkan pertanyaan tentang kekuatan hukum dari Hak Tanggungan Elektronik.

Banyaknya kalangan praktisi hukum berpendapat bahwa Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dinilai masih belum dapat dilaksanakan dikarenakan perlu adanya kesesuaian dengan Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga mempengaruhi kepastian hukum dari sertipikat hak tanggungan elektronik dikarenakan bertentangan dengan praktek pendaftaran hak tanggungan konvensional yang diatur didalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Wiguna 2020).

Kedudukan hukum pelayanan hak tanggungan secara elektronik hanya diatur didalam Peraturan Menteri sedangkan pelayanan Hak Tanggungan secara konvensional telah diatur didalam sebuah Undang-Undang. Dipandang dari hierarki perundang-undangan yang berlaku, Peraturan Menteri tidak dapat bertentangan dengan Undang-Undang sehingga dibutuhkan pembuatan Undang-Undang baru yang sesuai dengan keadaan dan kondisi pada masa sekarang. Atau

dengan cara lain yaitu Peraturan Menteri yang baru harus disesuaikan dengan Undang-Undang terlebih dahulu.

Contoh ini dapat kita lihat dari perintah Pasal 51 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang memerintahkan pelaksanaan Hak Tanggungan diatur dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Dari contoh ini dapat dilihat bahwa Undang-Undang yang memiliki kedudukan setara tetap berkoordinasi sebagai aturan umum dan khusus.

Sebagai badan yang bertugas didalam memberikan pelayanan Hak tanggungan secara elektronik di Kota Batam, maka menjadi menarik untuk dibahas bagaimana Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam memberikan pelayanan hak tanggungan secara elektronik terhadap pendaftaran hak tanggungan di Kota Batam dan bagaimana kekuatan hukum Sertipikat Hak Tanggungan elektronik. Oleh karena itu, peneliti tertarik melakukan penelitian dan menuangkannya dalam penelitian ini dengan judul **“Implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Mengenai Sertipikat Hak Tanggungan (Studi Di ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Batam)”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Identifikasi permasalahan yang muncul yaitu:

1. Perubahan bentuk pelayanan hak tanggungan menggunakan elektronik mempengaruhi proses produk hukum Hak Tanggungan yang diurus oleh Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn dan Kantor

Pertanahan Nasional Kota Batam. Implementasi tugas PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Batam yang dilakukan perlu mengalami penyesuaian dalam pendaftaran Hak Tanggungan.

2. Penerapan asas publisitas yang kurang dalam Hak Tanggungan Elektronik menimbulkan pendapat hukum yang berbeda dan beresiko mengurangi kepastian hukum pembuktian Hak Tanggungan itu sendiri.

### **1.3 Batasan Masalah**

Agar penelitian ini tidak melebar dari pembahasan maka penulis membuat batasan masalah seperti berikut.

1. Penelitian ini berfokus pada Implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Mengenai Sertipikat Hak Tanggungan.
2. Penelitian ini memerlukan lokasi penelitian yaitu Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Batam dan Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn akan menjadi lokasi penelitian dan pengamatan berdasarkan rumusan masalah yang dipaparkan.

### **1.4 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang dibahas didalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik?
2. Bagaimana kepastian hukum dari Sertipikat hak tanggungan yang di daftarkan secara elektronik ?

## **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk.

1. Untuk mengetahui implementasi Peraturan Menteri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
2. Untuk memahami kepastian hukum dari Sertipikat hak tanggungan yang di daftarkan secara elektronik.

## **1.6 Manfaat Penelitian**

Sebagaimana penelitian pada umumnya memiliki manfaat, penelitian ini juga memiliki manfaat yang dibagi menjadi 2 bagian yaitu:

### **1.6.1 Manfaat teoritis**

- a. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan keilmuan hukum khususnya hak tanggungan elektronik;
- b. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi untuk penelitian lanjutan yang berkaitan dengan hak tanggungan elektronik.
- c. Penelitian ini dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat yang akan melakukan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan tanah.

### **1.6.2 Manfaat praktis**

- a. Sebagai bahan referensi bagi Kantor Pertanahan Nasional Kota Batam dan Kantor Notaris & PPAT Fuji Kadriah Zulaika S.H.,M.Kn dalam melakukan pelayanan hak tanggungan secara elektronik.

- b. Untuk Akademisi/Praktisi penelitian ini dapat memberikan pemahaman lebih mendalam tentang Implementasi Pelayanan Pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik.
- c. Untuk masyarakat, bagi masyarakat yang ingin mengetahui Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai bahan acuan awal dan lanjutan.