

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang.**

Negara Indonesia pada tahun ini mengalami pemerosotan yang sangat signifikan dalam segi perkembangan ekonomi yang dialami oleh pelaku usaha dan masyarakat. Apalagi adanya pandemi Covid-19 yang menjadi faktor utama turunnya penerimaan dalam sektor perekonomian bagi semua masyarakat di dunia, khususnya di negara sendiri. Banyak perusahaan yang memberhentikan sebagian pegawainya untuk menyeimbangkan standar ekonomi. Adanya pandemi Covid-19 ini mengubah tatanan dunia yang semula berjalan lurus menjadi tanjakan bagi semua masyarakat. Pemerintah ataupun masyarakat sebagai orang pribadi maupun badan hukum diperlukan dana yang sangat besar dalam mengutamakan kesinambungan ekonomi tersebut.

Dana yang sangat besar ini mengacu pada suatu usaha dimana usaha tersebut dapat membantu masyarakat dalam meningkatkan perekonomian. Usaha yang dilakukan masyarakat ini adalah meminjam atau mengambil kredit kepada kreditur dengan suatu perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak tersebut. Kreditur berperan sebagai lembaga keuangan, salah satu kreditur seperti misalnya bank konvensional, bank konvensional sangat mempengaruhi dalam pemenuhan dana bagi perekonomian dengan

memberikan pinjaman dalam bentuk kredit. Kredit ini merupakan salah satu bentuk pemenuhan tambahan modal usaha yang sangat banyak digunakan untuk terpenuhinya dana oleh masyarakat.

Subjek perjanjian dalam pinjam meminjam pada kredit ini meliputi adanya debitur dan kreditur. Debitur adalah pihak yang meminjam uang atau mengambil permohonan kredit, sedangkan kreditur adalah lembaga keuangan yang menyediakan pinjaman uang. Kreditur disini dapat berbentuk pihak yang memiliki kuasa penuh mengenai piutang atau tagihan yang berupa kepemilikan yang di jaminkan. Kemudian keduanya sepakat membentuk kontrak sesuai yang diperjanjian dimana debitur harus mengembalikan barang kepemilikannya dengan nilai yang sama.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan dalam Pasal 24 ayat (1), jelas menekankan diwajibkannya adanya jaminan atas setiap Kredit kepada pihak nasabah atau debitur. Sedangkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan pada Pasal 8 ayat (1) yang jelas ditekankan bahwa pentingnya jaminan di dalam suatu perjanjian kredit.

Jaminan merupakan suatu kepemilikan atau harta yang dapat diambil sebagai jaminan guna untuk pelunasan tagihan jika nanti di kemudian hari pihak nasabah atau debitur tidak dapat membayar hutangnya sampai lunas. Jika debitur tidak dapat melunasi piutangnya,

maka kreditur mengambil jalan untuk menyita dan berhak menjual serta melelang harta yang dijaminkan atas kepemilikannya tersebut, lalu hasil penjualan harta kepemilikan tersebut diambil alih sebagai pelunasan pihak nasabah atau debitur kepada kreditur.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan pada Pasal 8 ayat (1) mengatakan bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah searah dengan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang *Beding Van Eïggenmachtige Verkoop* pada Lembaga hipotek yang menegaskan kembali tentang perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual atau melelang sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur selaku nasabah melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Kreditur dengan wewenangnya menjual dengan cara melelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Janji yang dimaksud di atas telah diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga

dapat dicantumkan dalam APHT agar Kreditur berhak melakukan pelelangan.

Kontrak pinjam meminjam antara debitur dan kreditur tertuju dalam suatu perjanjian kredit. Perjanjian ini mengandung suatu hak dan kewajiban dalam masing-masing pihak. Dibentuknya perjanjian ini diharapkan dapat terpenuhinya semua kewajiban para pihak yang terkait dengan baik. Perjanjian pinjam meminjam atau tunggakan dapat dibantu dengan akad tambahan sebagai jaminan. Akad tambahan tersebut ditujukan demi terjaminnya keamanan kreditur.

Mengenai hubungan utang piutang ini diawali dengan persetujuan antara debitur dan kreditur yang dibentuk dalam sebuah perjanjian. Perjanjian pinjam meminjam dalam suatu perjanjian ini berbentuk tertulis dan kemudian dibuatkanlah akta otentik yang berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan dimana dilakukan oleh Penjabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris.

Pada tahun 1960 pemerintah menginstruksikan mengenai Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang jaminan hak atas tanah dapat di gabung dengan hak tanggungan. Undang-Undang Pokok Agraria pada tahun 1960 menciptakan Undang-Undang Hak tanggungan pada tahun 1996 sebagai bentuk inkarnasi dari peraturan yang mengatur sebelumnya. Terbentuknya Hak Tanggungan dimulai menggunakan suatu perjanjian Akta pemberian Hak Tanggungan atau bisa dianggap dengan APHT dimana dapat diatur dalam Pasal 10 ayat

(1) serta ayat (2) tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah membuktikan bahwa forum tunggal hak atas tanah yaitu hak tanggungan itu sendiri. Hak Tanggungan adalah salah satu hak jaminan atau harta kepemilikan dalam kategori kebendaan yang dapat diutamakan bagi pemegangnya kepada kreditur. Jika debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melunasi tagihannya, maka kreditur dapat memperoleh pelunasan hutang dengan cara melelang atau menjual harta kepemilikan yang di jaminkan tersebut secara umum.

Akta autentik atau Akta pemberian Hak Tanggungan ini harus dibuat oleh pejabat umum yang memegang wewenang untuk membuat akta dalam kategori Hak Tanggungan yang khususnya dilakukan oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT bertugas untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dengan memberi nomor sesuai lahirnya pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 13 ayat (5). Setelah dibuat akta APHT dengan mengisi semua ketentuan yang diperjanjikan oleh pihak debitur dan kreditur. Terbentuklah akta APHT dalam beberapa lembar dengan

persetujuan dari kedua belah pihak dan mengetahui PPAT. Lalu setelah menyiapkan APHT, langkah selanjutnya adalah dalam proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional. Didalam pendaftaran APHT ini, terjadi perubahan cara mendaftar daripada sebelumnya. Letak perubahannya terdapat pada Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik.

Pada awal tahun 2020, terjadi perubahan mengenai cara pendaftaran APHT di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada tahun tersebut, terciptanya pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik melalui suatu sistem. Dimana sistem tersebut dapat dioperasikan oleh masing-masing pihak yang berwenang khususnya Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perubahan pelayanan dilandasi dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan berbasis integritas secara Elektronik dan dapat dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (sistem HT -el), sebagaimana yang tertera dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 adalah serangkaian berjalannya aktivitas mengenai hak tanggungan dalam pendaftaran tanah dan pemeliharaan data yang diselenggarakan oleh suatu instansi melalui sistem elektronik yang berbasis integrasi. Dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan ini ada beberapa pihak didalamnya yang terikat satu sama lain sehingga menciptakan suatu

inovasi baru dan berbeda daripada pendaftaran hak tanggungan yang sebelumnya secara manual.

Dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yang didapati perubahan mengenai penyederhanaan proses pendaftaran atau pelayanan hak tanggungan melalui online dengan berbasis integritas. Dengan adanya pembaruan peraturan tentang pelayanan Hak Tanggungan elektronik dapat mempermudah proses pelayanan penjaminan tanah khususnya Hak Tanggungan kepada masyarakat tanpa perlu ke Kantor Pertanahan Nasional (BPN) setempat untuk menyerahkan bukti fisik (berkas-berkas) yang meliputi pendaftaran APHT ke Loker BPN.

Berdasarkan permasalahan diatas yang dapat menimbulkan berbagai peristiwa hukum yang bersangkutan dengan pelayanan sistem Hak Tanggungan Elektronik yang dibuat oleh PPAT. Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah di paparkan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini penulis tertarik untuk membahas danmencurahkan lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul "EFEKTIVITAS PENGGUNAAN APLIKASI MITRA ATR BPN TERHADAP HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK"

## **1.2 Rumusan Masalah.**

Sesuai dengan latar belakang yang telah paparkan diatas, makapermasalahan yang dapat dibahas pada skripsi ini, diantaranya:

1. Bagaimanakah prosedur pelayanan Hak Tanggungan elektronik menggunakan aplikasi MITRA ATR BPN?
2. Apa saja faktor terjadinya keberhasilan dalam pelayanan Hak Tanggungan elektronik menggunakan aplikasi MITRA ATR BPN?
3. Bagaimana efektivitas penggunaan aplikasi MITRA ATR BPN terhadap Hak Tanggungan Elektronik?

### **1.3 Tujuan Penyusunan.**

Sesuai dengan rumusan masalah diatas maka tujuan yang dicapai penulis dalam penelitian skripsi ini, diantaranya :

#### **1.3.1 Tujuan Umum.**

Tujuan umum dilakukannya penelitian ini untuk memenuhi dan melengkapi Sebagian syarat-syarat akademik sebagai tugas akhir dalam mencapai gelar Sarjana (S1) dalam bidang Ilmu Hukum pada Universitas Panca Marga Probolinggo Tahun Akademik 2022/2023.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus.**

Tujuan khusus dalam penelitian skripsi ini antara lain meliputi:

1. Untuk mengetahui prosedur pelayanan Hak Tanggungan Elektronik menggunakan Aplikasi MITRA ATR BPN.
2. Untuk mengetahui apa saja faktor keberhasilan dalam pelayanan Hak Tanggungan Elektronik menggunakan aplikasi MITRA ATR BPN.



3. Untuk mengetahui efektivitas penggunaan aplikasi MITRA ATR BPN terhadap Hak Tanggungan Elektronik.

#### **1.4 Metode Penelitian.**

Metode dalam skripsi penulis menuju ke ranah penelitian yuridis empiris yang artinya jenis penelitian yang berorientasi pengumpulan data empiris, dimana penulis berfokus pada kesenjangan antara pasal-pasal pada peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang ada di tengah masyarakat tidak ada kesamaan atau terjadi kesenjangan sehingga perlu persepsi masyarakat, keyakinan, pola pikir, perilaku, kebiasaan yang harus diteliti ditengah masyarakat atau lapangan. Tujuan dalam penulisan skripsi ini untuk

##### **1.4.1 Pendekatan Masalah.**

Pendekatan masalah yang penulis gunakan untuk penelitian ini ialah suatu pendekatan yang menelaah tanggapan dan sikap hukum orang (insan dan badan hukum) serta masyarakat dan daya guna berlakunya hukum positif dalam masyarakat khususnya tentang ilmu hukum. Dalam hal ini berkaitan dengan Hak tanggungan terutama dalam pelayanan Hak Tanggungan yang berbasis Elektronik dan sudah terintegritas.

##### **1.4.2 Sumber Data.**

Sumber data yang penulis gunakan pada skripsi ini ada dua diantaranya meliputi, sumber data primer serta sumber data sekunder yang masing-masingnya dapat diartikan sebagai berikut:

a. Data Primer.

Yaitu suatu sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya, meliputi: hasil pengamatan, wawancara, kuisioner, observasi, dan yang lainnya.

b. Data Sekunder.

Yaitu suatu sumber data yang dapat memberikan informasi mengenai data yang diteliti secara tidak langsung. Dalam penggunaan data sekunder ada beberapa bahan hukum yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang tergolong autoritatif yang memiliki arti otoritas. Bahan-bahan hukum primer bisa berupa Peraturan Perundang-undangan. Peraturan Perundang-undangan yang digunakan pada penulisan ini terdiri atas :Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA);

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);
- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
- d. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan;
- e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- f. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.

## 2. Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum yang digunakan berupa buku, jurnal ilmiah, majalah, artikel, koran, web site dsb.

### 1.4.3 Posedur Pengumpulan Data.

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Penelitian Lapangan.

Merupakan suatu penelitian dimana penulis langsung melakukan observasi dengan meninjau langsung lokasi penelitian yang bertempat di Kantor Notaris Budiyono, S.H., sehingga mendapatkan data yang spesifik dan otentik.

b. Penelitian Kepustakaan.

Merupakan suatu penelitian dimana peneliti memperoleh data dari dokumentasi dengan cara menyelidiki suatu dokumen yang relevan demi kepentingan penelitian. Dokumen tersebut bisa menggunakan literatur yang berupa buku, ataupun laporan penelitian.

1.4.4 Analisis Data.

Analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah Pendekatan Kualitatif. Pendekatan Kualitatif merupakan uraian yang berkaitan dengan permasalahan berdasarkan pada teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan. Penyajian analisis menggunakan pendekatan kualitatif dapat dibentuk dalam proses induksi-interpretasi. Induksi meliputi pengambilan kesimpulan melalui metode berpikir dimana sangat berhubungan dengan studi kepustakaan lalu menarik kesimpulan mulai yang bersifat umum kemudian diuraikan sampai permasalahan

pada tahap awal. Sedangkan interpretasi merupakan Teknik Analisa data yang mengambil kesimpulan melalui metode berpikir juga berhubungan dengan dokumentasi atau teori yang mana dapat diambil kesimpulan umum lalu diuraikan sampai titik permasalahannya.

### **1.5 Sistematika Penulisan.**

Sistematika penulisan ini, dilakukan dengan membuat uraian/kesimpulan dari isi pembahasan tiap-tiap babnya. Dengan urutannya adalah Bab I, Bab II, Bab III, Bab IV, dan Bab V. Misalnya :

Bab I : Menguraikan tentang PENDAHULUAN, yang terdiri dari beberapa sub bab. Sub bab pertama menjelaskan tentang latar belakang masalah yang diangkat penulis, sub bab kedua menguraikan Rumusan Masalah yang ingin dibahas, sub bab ketiga mendeskripsikan tujuan penyusunan skripsi tersebut, sub bab keempat mejabarkan tentang metode penelitian mana yang dipakai, sub bab kelima menguraikan sistematika penulisan suatu skripsi.

Bab II : Tinjauan Umum ini berisi tentang suatu konsep-konsep umum/ide-ide yang berhubungan dengan pokok-pokok permasalahan di dalam skripsi yang penulis buat. Misalnya mengenai pendapat para pakar bahwa hukum/sarjana hukum, isi/uraian dari peraturan perundang-undang itu sendiri. Ringkasnya bahwa tinjauan umum ini sifatnya umum

dan cenderung menguraikan pengertian-pengertian yang sangat jelas bagi pembaca.

Bab III : Uraian dalam Bab III ini berisikan hasil bahsan yang penulis peroleh dari suatu sumber data, yang mana penyusun memaparkan lebih jelas permasalahan yang dihadapinya dengan detail, mengarah pada pokok permasalahan yang di ambil sebagai ide penyusun skripsi ini. Bab III memaparkan masalah-masalah yang telah terjadi dan berupaya mencari atau menjelaskan bagaimana sebab akibat timbulnya permasalahan itu berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh.

Bab IV : Uraian dalam Bab IV ini berisikan hasil perkelitian yang penyusun teliti sebelumnya. Penyusun diharapkan memaparkan dengan jelas mengenai risetnyadalam suatu observasi secara langsung dilapangan mengenai permasalahan apa yang dihadapi oleh penyusun. Bab IV ini khusus memaparkan masalah yang dihadapi dan sangat berupaya mencari serta memberikan penjelasan kepada pembaca mengenai hasil penelitiannya. Dalam ole pembaca. Selain menguraikan hasil penelitian dapat pula pada Bab III merangkai data-data atau jawaban dari pertanyaan pertama yang sudah dibuat oleh penyusun

(Dalam Bab I sub bab kedua) yang berkaitan dengan sub bab Rumusan Masalah.

Bab V : Bab V adalah bagian akhir dari suatu penyusunan skripsi, yang mana berisikan kesimpulan dan juga saran. Kesimpulan yaitu memberikan penjelasan singkat mengenai jawaban dari setiap permasalahan yang sudah dijadikan ide atau poin tersendiri dalam penyusunan skripsi. Sedangkan saran merupakan suatu anjuran maupun pendapat penyusun dimana menyangkut langkah-langkah kedepan dalam menyelesaikan suatu masalah yang dibahas sehingga menjadi lebih baik dalam penyusun serta menjadi lebih sempurna dalam jawaban permasalahan yang diteliti. Saran ini bisa ditunjukkan kepada pemerintah, instansi pemerintah, lembaga masyarakat yang relevan.