

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

Oleh:

Rizka Aulia Fatmawati¹

Ahmad Johan²

Alfia Robiatun Nerin³

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: Jl. Raya Telang, Perumahan Telang Inda, Telang, Kec. Kamal, Kabupaten
Bangkalan, Jawa Timur (69162).

Korespondensi Penulis: 230711100011@student.trunojoyo.ac.id,
230711100044@student.trunojoyo.ac.id, 230711100109@student.trunojoyo.ac.id.

Abstract. Collateral plays an important role in the financing system implemented by financial institutions, both conventional and those operating based on sharia principles. As a strategic instrument, collateral serves to reduce the risk of default by debtors and ensure greater certainty in fulfilling financial obligations. This study provides a comprehensive and critical analysis of the legal framework governing collateral based on positive Indonesian law, while also examining its implementation in sharia financial institutions according to Islamic legal principles. This study uses a normative legal approach with qualitative analysis, focusing on related regulations such as Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, Law Number 42 of 1999 concerning Fiduciary Guarantees, and other laws and regulations concerning pawns and mortgages. In addition, this study examines the fatwa issued by the Indonesian National Sharia Council (DSN-MUI), which is the legal basis for sharia-based transactions, especially in contracts such as rahn (collateral), ijarah (rent), and wakalah (agency). The findings reveal fundamental differences between the conventional system—based on the principles of freedom of contract and legal certainty—and the Sharia system, which emphasizes

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

justice, public interest (masalah), and the prohibition of riba. However, both frameworks share the same goal: to protect creditors' rights and encourage debtors' compliance. The study further identifies challenges in aligning and synchronizing regulations between the two systems, highlighting the need for regulatory reform and enhanced supervision to adapt to the evolving landscape of the modern financial industry.

Keywords: *Collateral Security, Sharia Financing, Conventional Financial Institutions, Mortgage Rights, Normative Legal Study.*

Abstrak. Jaminan kebendaan memegang peranan penting dalam sistem pembiayaan yang dilaksanakan oleh lembaga keuangan, baik yang beroperasi secara konvensional maupun yang berdasarkan prinsip syariah. Agunan ini berfungsi sebagai instrumen strategis dalam mengurangi potensi risiko kredit bermasalah yang dialami oleh debitur. Penelitian ini mengkaji secara komprehensif dan mengkritisi instrumen hukum yang mengatur agunan kebendaan dalam sistem hukum positif Indonesia, serta melakukan telaah mendalam terhadap penerapannya di lembaga keuangan syariah sesuai dengan prinsip hukum Islam. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan hukum normatif, dengan analisis kualitatif terhadap berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan gadai dan hipotek. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai landasan hukum transaksi berbasis syariah, khususnya akad rahn, ijarah, dan wakalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan mendasar antara sistem konvensional yang berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak dan asas kepastian hukum, dengan sistem syariah yang lebih menekankan pada asas keadilan, kesejahteraan, dan pelarangan riba. Namun, keduanya memiliki tujuan yang sama, yaitu menjamin perlindungan hak-hak kreditur dan menumbuhkan tanggung jawab debitur. Penelitian ini juga mengidentifikasi tantangan dalam sinkronisasi dan harmonisasi hukum antara sistem konvensional dan syariah, yang memerlukan reformasi regulasi dan peningkatan efektivitas pengawasan agar dapat beradaptasi dengan dinamika industri keuangan modern.

Kata Kunci: Jaminan Kebendaan, Pembiayaan Syariah, Lembaga Keuangan Konvensional, Hak Tanggungan, Kajian Normatif.

LATAR BELAKANG

Dalam perkembangan perekonomian modern yang semakin kompleks, khususnya dalam bidang pembiayaan dan pemberian kredit, keberadaan lembaga agunan yang handal dan memiliki dasar hukum yang jelas menjadi sangat penting. Tujuan utamanya adalah untuk menjamin terlindunginya hak dan kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang, baik kreditur sebagai pihak penyedia dana maupun debitur sebagai pihak penerima fasilitas pembiayaan. Salah satu jenis agunan yang paling umum digunakan dalam praktik perkreditan di Indonesia adalah Hak Tanggungan. Hak ini merupakan salah satu bentuk jaminan atas tanah dan segala sesuatu yang melekat secara tetap pada tanah tersebut. Hak Tanggungan memberikan keistimewaan kepada kreditur berupa hak prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek agunan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya.¹

Keberadaan Hak Tanggungan sebagai lembaga hukum dijamin dan diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Undang-undang ini lahir untuk memberikan landasan hukum yang lebih kuat, menggantikan berbagai ketentuan yang sebelumnya berasal dari hukum adat dan peraturan warisan kolonial yang sudah ketinggalan zaman. Undang-Undang Hak Tanggungan secara sistematis mengatur berbagai aspek penting, mulai dari siapa yang dapat menjadi subjek dan objek Hak Tanggungan, tata cara pembebanan, mekanisme pelaksanaan eksekusi, hingga ketentuan mengenai pembatalan Hak Tanggungan.²

Dalam penerapannya, Hak Tanggungan menganut sejumlah asas dasar yang menjadi pilar utama dalam memberikan perlindungan hukum. Dua asas yang paling menonjol adalah asas spesialisasi yang mengharuskan adanya identifikasi khusus terhadap piutang dan objek tanah yang dijaminkan, dan asas publisitas yang mengharuskan adanya pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan agar dapat diketahui oleh pihak ketiga³. Kedua asas tersebut menjamin adanya kepastian hukum,

¹ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 51

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 293.

³ A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 27-28.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

keterbukaan, serta memberikan rasa aman dalam lalu lintas hukum pertanahan dan pembiayaan.

Dalam perjanjian Hak Tanggungan, terdapat dua pihak utama yang terlibat, yaitu pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan merupakan pemilik sah atas tanah, yang dapat bertindak sebagai debitur atau pihak ketiga. Sementara itu, penerima Hak Tanggungan merupakan kreditur yang menerima agunan untuk pelunasan piutangnya. Obyek Hak Tanggungan meliputi hak-hak atas tanah yang diakui dan terdaftar di Indonesia, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB), serta bangunan atau benda lain yang melekat secara permanen pada tanah tersebut.

Dalam hubungan hukum ini, para pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing yang harus dilaksanakan dengan itikad baik. Kreditur sebagai penerima jaminan berhak memperoleh kepastian pelunasan utang melalui mekanisme eksekusi Hak Tanggungan, sedangkan penjamin berkewajiban untuk menjaga agar objek agunan tidak mengalami penurunan nilai, tidak dipindahtangankan tanpa persetujuan kreditur, dan tetap mematuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁴

Pembentukan Hak Tanggungan dilakukan melalui beberapa tahap. Tahap awal diawali dengan adanya perjanjian pokok yang menimbulkan hubungan utang-piutang antara debitur dengan kreditur. Selanjutnya dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya didaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperoleh kekuatan hukum yang mengikat. Dalam kondisi tertentu, pemberian Hak Tanggungan dapat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), namun pelaksanaannya tetap harus mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku guna menjamin keabsahan dan ketertiban proses pembebanan.

Selain itu, Hak Tanggungan juga dapat dialihkan kepada pihak lain, misalnya ketika piutang dialihkan kepada kreditur baru. Agar tetap memiliki kekuatan hukum dan berlaku bagi pihak ketiga, maka proses pengalihan tersebut harus dicatat dalam daftar tanah. Hak Tanggungan juga dapat berakhir karena berbagai sebab, seperti utang pokok telah lunas, objek agunan musnah, atau dihapusbukukan berdasarkan putusan pengadilan.

⁴ Gunawan Widjaja, *Hukum Jaminan Fidusia, Hak Tanggungan, Gadai dan Hipotek*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 119.

Setelah Hak Tanggungan dinyatakan berakhir, maka harus dilakukan roya, yaitu pencoretan Hak Tanggungan dari buku tanah dan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan.

Dalam hal debitur tidak melunasi kewajibannya, maka kreditur berhak mengeksekusi Hak Tanggungan, baik melalui lelang yang didasarkan pada sertifikat Hak Tanggungan yang telah mempunyai kekuatan eksekutorial, maupun melalui permohonan ke pengadilan. Proses eksekusi ini bertujuan untuk menjamin pelunasan piutang kreditur secara efektif dan efisien, sesuai dengan asas keadilan dan kepastian hukum.

Melalui uraian tersebut, artikel ini akan membahas secara sistematis berbagai aspek Hak Tanggungan, mulai dari konsep dasar hingga mekanisme pencoretan dan eksekusinya. Diharapkan pembahasan ini mampu memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya ilmu pengetahuan.

KAJIAN TEORITIS

Hukum jaminan merupakan bagian penting dari sistem hukum perdata yang mengatur pemberian agunan oleh debitur kepada kreditur sebagai bentuk kepastian pelunasan utang. Dalam konteks lembaga keuangan, baik konvensional maupun syariah, hukum jaminan memegang peranan penting dalam meminimalisir risiko kredit dan memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Secara umum, hukum jaminan terbagi menjadi dua kategori utama, yaitu hukum jaminan yang berlandaskan pada sistem hukum konvensional dan hukum jaminan yang berlandaskan pada asas hukum syariah. Meskipun sama-sama bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak pemberi dan penerima utang, namun terdapat perbedaan yang cukup mendasar dalam konsep dasar dan penerapannya terkait dengan asas hukum yang digunakan.

Hukum jaminan pada Lembaga Keuangan Konvensional

Dalam sistem hukum konvensional, ketentuan mengenai jaminan diatur dalam berbagai peraturan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya. Bentuk jaminan dapat berupa hak tanggungan, gadai, atau fidusia, yang memberikan keistimewaan kepada kreditur untuk mengutamakan eksekusi jaminan apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

Ciri utama hukum jaminan dalam lembaga keuangan konvensional adalah asas individualisme dan berorientasi pada keuntungan. Kreditur berhak untuk mengambil alih seluruh aset debitur, termasuk melalui lelang atau penjualan jaminan, untuk menutupi utang yang belum lunas. Selain itu, dalam sistem ini, sering kali terdapat unsur bunga dalam transaksi keuangan yang dapat menambah beban debitur.

Hukum jaminan Adat dalam Lembaga Keuangan Islam

Berbeda dengan sistem konvensional, hukum Islam lebih menekankan asas keadilan, pelarangan riba (bunga), serta konsep mudarabah, musyarakah, dan berkah. Dalam lembaga keuangan Islam, agunan tetap digunakan untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur, namun pelaksanaannya harus sesuai dengan asas Islam.

Dalam sistem Islam, jenis jaminan cenderung diarahkan pada akad-akad tertentu, seperti akad murabahah (jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati), akad ijarah (sewa), dan akad kafalah (jaminan). Penggunaan jaminan tidak diperbolehkan apabila akan membebani debitur dengan bunga, dan segala bentuk transaksi yang berpotensi mengandung unsur riba atau ketidakpastian (gharar) dianggap tidak sah. Oleh karena itu, lembaga keuangan Islam lebih mengutamakan bentuk agunan yang memiliki nilai yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

Analisis Kritis Hukum Jaminan

Untuk melakukan analisis kritis terhadap hukum jaminan, beberapa aspek yang perlu dievaluasi antara lain:

- **Kepastian Hukum:** Keunggulan utama hukum jaminan dalam sistem konvensional adalah adanya pengaturan yang jelas dan terstruktur, memberikan kepastian dalam menyelesaikan sengketa. Namun, sistem ini dapat merugikan debitur, terutama jika terjadi ketidakseimbangan kekuasaan antara kreditur dan debitur, yang berpotensi menimbulkan masalah sosial.
- **Keadilan:** Dalam sistem syariah, penerapan hukum jaminan menekankan pada asas keadilan dan keseimbangan hak serta kewajiban kedua belah pihak. Namun, jika pengajuannya tidak sesuai atau tidak memahami

prinsip syariah, hal ini dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat, terutama terkait penentuan nilai agunan yang tepat.

- Prinsip Riba dan Gharar: Dalam lembaga keuangan Islam, pelarangan riba dan gharar merupakan unsur utama yang membedakannya dengan sistem konvensional. Namun, tantangan terbesarnya adalah menjaga keseimbangan antara kebutuhan finansial dan kepatuhan terhadap prinsip syariah, yang seringkali sulit dilaksanakan dalam praktik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian lainnya, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan telaah dokumen. Selanjutnya analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif analitis, yaitu dengan cara menguraikan fakta hukum yang ditemukan, kemudian menganalisisnya berdasarkan ketentuan atau norma hukum yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), disebutkan bahwa:

"Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dengan atau tanpa benda-benda lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah itu, untuk pelunasan utang-utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor tertentu di atas kreditor-kreditor lainnya."

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

Berdasarkan ketentuan yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Selain itu, Hak Tanggungan juga dapat meliputi benda-benda lain yang secara fisik maupun fungsional merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan tanahnya, seperti bangunan, tanaman, atau instalasi yang melekat padanya.

Hak Tanggungan pada hakikatnya berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang-utang tertentu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Dengan adanya Hak Tanggungan, maka kreditur memperoleh kedudukan yang lebih diutamakan (preferen) dibanding kreditur lainnya, apabila terjadi wanprestasi atau debitur lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang-utangnya. Kedudukan yang istimewa ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak yang diutamakan atas hasil penjualan objek yang dibebani Hak Tanggungan, guna melunasi piutang-piutangnya sebelum hak-hak kreditur lainnya dipenuhi.

Dari sudut pandang hukum kebendaan, Hak Tanggungan tergolong hak pelengkap, karena keberadaannya bergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang-utang antara debitur dan kreditur. Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya hutang yang dijamin pelunasannya.

Selain itu, Hak Tanggungan memiliki beberapa karakteristik penting, antara lain:

- a. Memberikan kepastian hukum kepada kreditur atas pemenuhan hak-haknya.
- b. Memiliki sifat publisitas, artinya Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar sah dan mengikat bagi pihak ketiga.
- c. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan, yang memungkinkan kreditur untuk mengeksekusi langsung objek agunan tanpa harus melalui proses pengadilan yang rumit dan memakan waktu.

Oleh karena itu, Hak Tanggungan merupakan instrumen yang sangat penting dalam sistem pembiayaan dan perkreditan, khususnya yang berkaitan dengan aset berupa hak atas tanah. Kehadiran Hak Tanggungan tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga berkontribusi dalam menciptakan lingkungan

investasi dan pembiayaan di sektor pertanahan dan properti yang lebih stabil, aman, dan terpercaya.⁵

Dasar Hukum Pelaksanaan Hak Tanggungan

Pelaksanaan dan keberadaan Hak Tanggungan di Indonesia dilandasi oleh sejumlah peraturan perundang-undangan yang memberikan landasan hukum yang kokoh, meliputi aspek pengenalan, pendaftaran, dan pelaksanaan. Beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan hukum tersebut antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

UUPA, khususnya pada Pasal 25, 33, dan 39, mengatur jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB). Selain itu, Pasal 51 mengamanatkan perlunya peraturan tersendiri yang secara khusus mengatur lembaga jaminan hak atas tanah.

- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

UUHT merupakan instrumen hukum utama yang mengatur secara komprehensif mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, pelaksanaan, dan penghapusan Hak Tanggungan di Indonesia. Undang-Undang ini menggantikan sistem agunan tanah warisan berdasarkan hukum kolonial.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan ini memuat ketentuan teknis mengenai tata cara pendaftaran hak atas tanah, meliputi pencatatan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, penyusunan Buku Tanah Hak Tanggungan, dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan.

- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996

Peraturan ini mengatur secara rinci bentuk dan format dokumen penting dalam proses Hak Tanggungan, seperti Surat Kuasa Membebani

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hal. 13

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Buku Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996

Peraturan ini mengatur batas waktu penggunaan SKMHT dalam rangka menjamin pelunasan kredit tertentu, guna menjamin kepastian hukum dan mencegah potensi penyalahgunaan kewenangan dalam penerbitannya.

f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1996

Peraturan ini mengatur secara rinci tata cara pendaftaran Hak Tanggungan, mulai dari proses pengajuan permohonan sampai dengan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan kepada pemegang hak.⁶

Asas-Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga agunan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu memiliki empat asas pokok, yaitu:

a. Asas Kedudukan Prioritas

Hak Tanggungan memberikan hak prioritas kepada kreditur pemegangnya, sehingga kreditur tersebut memiliki hak utama untuk memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek yang dibebani Hak Tanggungan, sebelum kreditur lainnya.

b. Asas Droit de Suite (Mengikuti Objek)

Hak Tanggungan tetap melekat pada objeknya, meskipun kepemilikan objek tersebut berpindah tangan. Artinya, hak jaminan tetap berlaku bagi setiap orang yang menguasai tanah atau objek yang menjadi objek Hak Tanggungan.

c. Asas Publisitas dan Spesialisasi

Publisitas diwujudkan melalui kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Pendaftaran ini merupakan syarat mutlak agar Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum dan mengikat pihak ketiga.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 474.

Sementara itu, asas spesialisasi menegaskan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus memuat keterangan yang jelas dan lengkap. Apabila keterangan tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka akta tersebut dinyatakan batal demi hukum sesuai dengan penjelasan Pasal 11 ayat (1).

d. Asas Tidak Dapat Dibagi

Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) UU Hak Tanggungan, hak ini bersifat tidak dapat dibagi, artinya semua objek Hak Tanggungan tetap menjadi agunan sampai utang dilunasi sepenuhnya. Namun, ayat (2) memberikan pengecualian bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa bidang tanah, maka dapat dibuat kesepakatan dalam APHT bahwa pelunasan dapat dilakukan secara bertahap (angsuran), dengan bagian-bagian tanah tertentu dilepaskan dari agunan sesuai dengan jumlah utang yang telah dilunasi. Dengan demikian, Hak Tanggungan hanya akan tetap melekat pada sisa objek yang menjamin utang yang belum dilunasi.⁷

Subjek dan Objek Hak Tanggungan

A. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan terdiri dari:

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 UUHT). Pemberi hak tanggungan dapat berupa debitur sendiri atau pihak lain yang menyediakan jaminan untuk kepentingan debitur.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT). Umumnya pemegang hak

⁷ Arani, Syaiful Akbar, Universitas Medan Area Medan Universitas Medan Area Universitas Medan Area, 2006, hal. 5-7

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

tanggungan adalah bank atau lembaga keuangan lainnya, namun tidak terbatas pada itu.

Purwahid Patrik dan Kashadi menekankan bahwa, "Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut."⁸

B. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang dapat dibebani hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 4 UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan

Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), objek Hak Tanggungan juga meliputi : a. Rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang diperoleh karena pemberian hak oleh negara. b. Hak Milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang berasal dari pemberian hak oleh negara.

⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi. (2023). Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Hak Tanggungan

A. Hak dan Kewajiban Pemberi Hak Tanggungan

Hak Pemberi Hak Tanggungan:

1. Tetap menguasai dan memanfaatkan objek hak tanggungan sesuai dengan peruntukannya
2. Menerima sisa hasil penjualan objek hak tanggungan setelah dikurangi pelunasan utang jika terjadi eksekusi
3. Memperoleh royalti (pencoretan) hak tanggungan setelah utang dilunasi
4. Mengalihkan objek hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan, kecuali diperjanjikan lain

Kewajiban Pemberi Hak Tanggungan:

- a) Memelihara objek hak tanggungan agar tetap dalam kondisi baik
- b) Tidak melakukan perbuatan yang dapat menurunkan nilai objek hak tanggungan
- c) Memberikan keterangan yang diperlukan terkait objek hak tanggungan
- d) Membayar biaya pemasangan dan pendaftaran hak tanggungan, kecuali diperjanjikan lain
- e) Hak dan Kewajiban Pemegang Hak Tanggungan

B. Hak Pemegang Hak Tanggungan:

- a. Memiliki kewenangan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui proses pelelangan umum apabila debitur wanprestasi (sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan).
- b. Memiliki hak untuk menerima pembayaran di muka dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya (*droit de preference*).
- c. Tetap memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan meskipun kepemilikan objek tersebut telah beralih kepada pihak lain (*droit de suite*).
- d. Memiliki hak untuk mengawasi keberadaan dan kondisi objek Hak Tanggungan.

Kewajiban Pemegang Hak Tanggungan:

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

1. Memberikan royalti (pencoretan) hak tanggungan setelah utang dilunasi
2. Memberikan sisa hasil penjualan objek hak tanggungan setelah pelunasan utang kepada pemberi hak tanggungan jika terjadi eksekusi
3. Melaksanakan eksekusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, "Pemegang hak tanggungan wajib melakukan pelunasan utang debitur yang telah dibayarkan oleh debitur secara tertulis dalam empat belas hari sejak lunas dibayarkan. Hal ini wajib dilakukan untuk memberikan kepastian hukum bagi debitur yang telah melunasi kewajibannya."⁹

Prosedur Pemberian Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah atau benda tidak bergerak lainnya yang dijadikan agunan pelunasan utang merupakan aspek krusial dalam suatu perjanjian kredit. Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, maka kreditur memiliki hak prioritas untuk mengeksekusi objek agunan tersebut guna melunasi piutang yang masih terhutang. Namun, agar eksekusi dapat dilakukan secara sah dan efektif, pembebanan Hak Tanggungan harus melalui prosedur hukum yang benar sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Sebagai Advokat dan Konsultan Hukum, memahami secara komprehensif mekanisme pembebanan Hak Tanggungan sangatlah penting. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hak kepada klien, khususnya dalam menghadapi risiko wanprestasi debitur.

Berikut ini adalah tahapan prosedural dalam pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang harus dipahami dan dilaksanakan dengan benar:

- a. Adanya Perjanjian Utang sebagai Dasar Pemberian Hak Tanggungan

Langkah awal pemberian Hak Tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian utang antara debitur dan kreditur. Perjanjian ini

⁹ Sutan Remy Sjahdeini. (2019). Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan. Jakarta: Alumni.

merupakan dasar hukum yang menimbulkan hubungan perdata antara kedua belah pihak.

Perjanjian utang dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, atau dalam bentuk akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat publik. Meskipun perjanjian di bawah tangan sah secara hukum, namun demi pembuktian dan kekuatan hukum yang lebih kuat, akta notaris lebih dianjurkan.

b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Setelah perjanjian pokok (utang-piutang) dibuat, tahap selanjutnya adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang di wilayah tempat objek tanah berada.

APHT berfungsi sebagai bukti sah bahwa debitur telah memberikan agunan kepada kreditur berupa Hak Tanggungan atas tanah atau benda tidak bergerak lainnya.

Akta ini memuat:

1. Identitas lengkap pemberi Hak Tanggungan (debitur) dan pemegang Hak Tanggungan (kreditur).
2. Uraian lengkap objek Hak Tanggungan, seperti jenis hak atas tanah, luas tanah, lokasi, dan nomor sertifikat
3. Nilai utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
4. Ketentuan lain yang disepakati para pihak terkait dengan eksekusi atau pelepasan Hak Tanggungan.

APHT kemudian ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT yang ditunjuk.

c. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahapan penting untuk memberikan kepastian hukum dan kekuatan eksekutorial kepada kreditur. Dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya APHT, PPAT wajib mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di lokasi tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

Pendaftaran ini bertujuan untuk

1. Mencatat Hak Tanggungan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan yang disimpan di Kantor Pertanahan.
2. Mencatat Hak Tanggungan dalam buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan.
3. Menyalin catatan Hak Tanggungan ke dalam sertifikat hak atas tanah debitur.

Setelah proses pendaftaran selesai, Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang merupakan bukti kuat adanya beban Hak Tanggungan atas tanah atau benda tidak bergerak.

d. Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Bukti Kekuatan Eksekutorial

Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang menegaskan bahwa dokumen ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

1. Artinya, apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajiban pelunasan utang, maka kreditur tidak perlu mengajukan gugatan ke pengadilan terlebih dahulu.
2. Kreditur dapat langsung mengeksekusi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, berdasarkan mekanisme eksekusi parate sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT.

Hal ini memberikan efisiensi waktu dan biaya, sekaligus memperkuat posisi kreditur dalam menagih piutangnya.²

Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut UUHT, disebutkan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dengan atau tanpa benda yang merupakan bagian yang tidak

terpisahkan dari tanah tersebut. Hak Tanggungan ini berfungsi sebagai agunan untuk menjamin pelunasan utang tertentu, dan memberikan kedudukan yang lebih diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Pakar hukum agraria, Prof. Boedi Harsono, menjelaskan bahwa Hak Tanggungan pada hakikatnya merupakan hak milik atas tanah yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk melakukan perbuatan hukum tertentu terhadap benda tanah yang dijadikan agunan. Akan tetapi, kekuasaan ini tidak meliputi penguasaan fisik atau pemanfaatan tanah tersebut selama debitur masih memenuhi kewajiban pembayaran utangnya. Kekuasaan ini hanya dapat dilaksanakan dalam bentuk eksekusi atas tanah agunan, apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji. Dalam hal ini, pihak kreditur dapat mengambil hasil penjualan tanah yang dijamin, baik sebagian maupun seluruhnya, sebagai pelunasan utang debitur.¹⁰

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan merupakan instrumen hukum dalam sistem perjanjian agunan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur. Melalui Hak Tanggungan, kewajiban pembayaran utang dijamin oleh hak atas tanah debitur. Apabila debitur wanprestasi, maka pihak kreditur berhak mengeksekusi tanah yang dijamin guna memperoleh pelunasan piutangnya.

Proses pemberian Hak Tanggungan sendiri dilakukan melalui dua tahap. Pertama, dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dipersiapkan langsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini menjadi dasar pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan agar memperoleh kekuatan hukum yang sempurna. Kedua, dalam kondisi tertentu, apabila pihak pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri pada saat penandatanganan APHT, maka dapat dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu. SKMHT ini bersifat sementara dan memberikan kuasa kepada pihak lain untuk kemudian melaksanakan pembuatan APHT di kemudian hari.

Tujuan utama pemberian Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat dan mengikat secara hukum kepada kreditur, sehingga apabila terjadi wanprestasi, kreditur memiliki hak khusus dalam melunasi piutangnya. Kreditur yang

¹⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta, h.23.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

telah memperoleh Hak Tanggungan yang didaftarkan melalui APHT akan memperoleh hak eksekusi langsung terhadap objek agunan tanpa harus melalui proses pengadilan terlebih dahulu. Sebaliknya, apabila Hak Tanggungan tersebut belum ditingkatkan statusnya menjadi APHT, melainkan hanya berupa SKMHT tanpa ditindaklanjuti, maka kreditur tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan eksekusi langsung dan harus menempuh jalur litigasi melalui pengadilan.

Dengan demikian, SKMHT berfungsi sebagai sarana awal yang memungkinkan kreditor mengamankan hak-haknya untuk sementara waktu, sebelum berlanjut ke tahap formal pembuatan APHT di hadapan PPAT dan pendaftaran di kantor pertanahan. APHT yang didaftarkan memberikan kuasa eksekutorial bagi kreditor untuk melaksanakan penjualan tanah agunan dengan cara eksekusi parate atau melalui lelang umum guna memperoleh pelunasan utang-utangnya, sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan dokumen berupa akta otentik yang berfungsi sebagai kuasa khusus kepada pihak lain untuk mewakili Pemberi Hak Tanggungan dalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada prinsipnya, menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), pembuatan APHT harus dilakukan secara langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dengan menghadiri penandatanganan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam kondisi tertentu, apabila Pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir karena alasan yang sah, maka ia diperkenankan memberikan kuasa kepada pihak lain melalui SKMHT, agar kuasanya dapat hadir dan menandatangani APHT atas nama Pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT. SKMHT pada dasarnya merupakan akta kuasa khusus yang mempunyai maksud dan tujuan tertentu, yaitu memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk dapat melakukan perbuatan hukum berupa pembebanan Hak Tanggungan atas objek tanah tertentu. Dalam penjelasan Pasal 7 UUHT ditegaskan bahwa penandatanganan APHT oleh pemberi Hak Tanggungan merupakan suatu kewajiban. Namun apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir karena alasan tertentu, ia diharuskan menunjuk pihak ketiga sebagai wakilnya, dan

penunjukan tersebut harus dicantumkan dalam SKMHT yang dibuat secara autentik, baik dalam bentuk akta notaris maupun akta yang dibuat oleh PPAT.

Pendapat Mustofa menguatkan kedudukan hukum SKMHT dengan menyatakan bahwa surat kuasa ini memberikan kedudukan yang kokoh bagi kreditur. Hal ini dikarenakan SKMHT bersifat irrevocable (tidak dapat dicabut kembali) dan tidak akan berakhir dengan alasan apapun, kecuali dalam dua hal: pertama, surat kuasa tersebut telah digunakan dalam pembuatan APHT; dan kedua, masa berlakunya telah berakhir sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan.¹¹

Mengenai masa berlaku SKMHT, telah diatur secara tegas dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT. Pasal (3) menyatakan bahwa SKMHT yang berkaitan dengan hak atas tanah yang telah didaftar pada badan pertanahan wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT paling lambat satu bulan sejak tanggal pemberian kuasa. Sedangkan Pasal (4) menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu pembuatan APHT paling lambat tiga bulan sejak tanggal diterbitkannya SKMHT.

Lebih lanjut, Pasal 15 UUHT juga mengatur beberapa syarat formil yang harus dipenuhi dalam pembuatan SKMHT agar sah dan mempunyai kekuatan hukum. Syarat tersebut antara lain:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain perbuatan khusus untuk mengenakan Hak Tanggungan. Dengan kata lain, ruang lingkup kuasa yang diberikan dalam SKMHT harus tegas, terbatas, dan tidak multitafsir.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi, artinya penerima kuasa tidak berwenang mengalihkan atau menyerahkan kuasa tersebut kepada pihak lain.
- c. Berisi uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan yang diagunkan, berikut nilai utang yang dijamin, dan identitas lengkap kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Apabila debitur merupakan orang yang berbeda dengan orang yang memberikan Hak Tanggungan, maka identitas debitur juga harus dicantumkan secara rinci dalam akta SKMHT.

Menurut Perwahid Patrik dan Kashadi, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sifatnya sementara dan berfungsi sebagai tahap awal dalam

¹¹ Mustofa, 2010, Tuntutan Pembuatan Akta PPAT, Yogyakarta.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

proses pemberian Hak Tanggungan. Keduanya menegaskan, apabila dalam batas waktu yang ditentukan peraturan perundang-undangan, SKMHT tidak segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka SKMHT tersebut batal demi hukum atau batal demi hukum. Akibat hukum ini menegaskan bahwa SKMHT bukanlah suatu bentuk agunan yang berdiri sendiri, melainkan suatu alat atau instrumen yang harus segera disempurnakan melalui APHT agar jaminan hak atas tanah tersebut sah secara formil dan mempunyai kekuatan hukum mengikat

Oleh karena itu, baik bagi kreditur maupun debitur, penting untuk dipahami bahwa SKMHT hanyalah bagian dari proses yang berujung pada lahirnya Hak Tanggungan yang memberikan kepastian hukum. Kewajiban untuk melengkapi proses dengan membuat APHT dan mendaftarkannya di kantor pertanahan merupakan langkah mutlak guna mewujudkan perlindungan hukum bagi kreditur atas hak prioritas dalam penyelesaian piutang.¹²

Peralihan Hak Tanggungan

Dalam suatu hubungan kontraktual, tidak jarang timbul kondisi yang mengharuskan terjadinya perubahan pada pihak-pihak yang terlibat, baik karena kemauan para pihak maupun karena ketentuan hukum yang berlaku. Perubahan tersebut dapat berupa pengalihan hak dan kewajiban, termasuk dalam hal jaminan utang, seperti Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan piutang dapat dialihkan kepada pihak lain dalam situasi tertentu. Ketentuan mengenai pengalihan Hak Tanggungan diatur secara tegas dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Pengalihan Hak Tanggungan pada prinsipnya merupakan konsekuensi dari sifat aksesori Hak Tanggungan itu sendiri, yaitu selalu mengikuti piutang pokok yang dijamin. Dengan kata lain, apabila piutang dialihkan kepada pihak lain, maka secara otomatis Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan tersebut ikut beralih pula. Bentuk-bentuk pengalihan hak tanggungan yang diakui oleh undang-undang meliputi beberapa cara, antara lain sebagai berikut:

¹² Purwahid Patrik dan Kashadi. (2023). *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

a. Cessie

Cessie merupakan bentuk pengalihan piutang dari kreditur lama kepada kreditur baru yang dilakukan melalui perjanjian tertulis. Oleh karena Hak Tanggungan merupakan hak tanggungan yang menyertai pokok piutang, maka dengan adanya cessie, maka Hak Tanggungan ikut beralih kepada kreditur baru yang menerima pengalihan piutang tersebut. Akibat hukum dari cessie ini adalah kreditur baru tersebut memiliki hak yang sama atas Hak Tanggungan sebagaimana yang sebelumnya dimiliki oleh kreditur lama.

b. Subrogasi

Subrogasi terjadi apabila pihak ketiga membayar atau melunasi utang debitur kepada kreditur. Akibat dari pembayaran tersebut, maka pihak ketiga yang telah melunasi utang tersebut secara sah menggantikan kedudukan kreditur lama dan memperoleh hak untuk menagih utang yang telah dilunasi dari debitur. Subrogasi dapat terjadi berdasarkan kesepakatan para pihak (konvensi) atau karena ketentuan perundang-undangan. Dengan demikian, hak tanggungan yang melekat pada piutang juga beralih kepada pihak yang melakukan subrogasi.

c. Pewarisan

Apabila pemegang Hak Tanggungan meninggal dunia, maka Hak Tanggungan yang dimilikinya sebagai kreditur secara otomatis beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan ini merupakan peristiwa hukum yang bersumber dari pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Para ahli waris selanjutnya memiliki hak yang sama dengan yang sebelumnya dimiliki oleh ahli waris sebagai pemegang Hak Tanggungan.

d. Penggabungan, Peleburan, atau Akuisisi Perusahaan

Hak Tanggungan juga dapat beralih karena adanya tindakan korporasi, seperti penggabungan, peleburan, atau akuisisi perusahaan pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal ini, hak dan kewajiban pemegang Hak Tanggungan akan beralih kepada badan usaha baru atau perusahaan yang mengambil alih.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

Agar pengalihan Hak Tanggungan menjadi sah dan diakui secara hukum, maka peristiwa pengalihan tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut bertujuan agar pengalihan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan melindungi hak-hak kreditor baru. Dalam proses pendaftaran, pihak yang mengalihkan Hak Tanggungan harus melampirkan dokumen otentik yang membuktikan telah terjadinya pengalihan hak, seperti akta pengalihan hak milik, akta subrogasi, surat keterangan waris, atau dokumen resmi penggabungan atau pengambilalihan perusahaan.

Menurut penjelasan Pasal 16 UUHT, karena pengalihan Hak Tanggungan merupakan akibat hukum langsung (*by operation of law*), maka proses pengalihan tersebut tidak harus dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Cukup dengan dokumen yang membuktikan pengalihan piutang yang dijamin, seperti akta pengalihan piutang, Kantor Pertanahan dapat mencatat pengalihan Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah.

Perlu ditegaskan bahwa pengalihan Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 16 UUHT hanya mengatur perubahan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan. UUHT tidak memberikan ruang bagi pergantian debitur dalam mekanisme pengalihan Hak Tanggungan. Hal ini sejalan dengan asas hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1442 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan bahwa pergantian atau pergantian debitur tidak serta merta mengakibatkan beralihnya hak agunan, seperti hak tanggungan atau Hak Tanggungan, atas benda milik debitur lama kepada debitur baru.

Sebagaimana dikemukakan oleh Supriadi, apabila terjadi pembaharuan utang yang mengakibatkan penggantian debitur lama dengan debitur baru, maka segala hak istimewa dan jaminan yang sebelumnya menyertai piutang, termasuk Hak Tanggungan, tidak serta merta beralih kepada debitur baru, kecuali ada ketentuan lain yang mengatur secara tegas tentang hal tersebut. Dengan kata lain, mengalihkan Hak Tanggungan kepada debitur.¹³

¹³ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, h. 190

Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur, keberadaan perjanjian utang-piutang pada dasarnya tidaklah abadi. Seiring dengan terpenuhinya prestasi debitur atau timbulnya syarat hukum tertentu, hubungan perikatan dapat dinyatakan berakhir. Begitu pula dengan Hak Tanggungan, sebagai hak agunan tambahan, keberadaannya bergantung pada keberadaan piutang pokok yang dijamin. Apabila piutang pokok berakhir karena suatu sebab hukum, maka Hak Tanggungan yang menyertainya ikut hapus.

Ketentuan mengenai hapusnya Hak Tanggungan diatur secara jelas dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Pasal ini mengatur bahwa Hak Tanggungan dapat hapus apabila terjadi salah satu keadaan berikut:

- a. Utang pokok yang dijamin dengan Hak Tanggungan hapus

Karena Hak Tanggungan merupakan hak agunan tambahan, maka keberadaannya secara hukum senantiasa mengikuti utang pokok yang dijamin. Dengan telah lunasnya utang, baik melalui pelunasan oleh debitur maupun mekanisme lain yang mengakibatkan utang tersebut dihapuskan, maka Hak Tanggungan yang dijadikan agunan secara otomatis akan kehilangan fungsinya dan karenanya harus dihapuskan. Hal ini mencerminkan asas “accessorium sequitur principale” yang berarti hak-hak tambahan mengikuti hak-hak pokok.

- b. Pelepasan Hak Tanggungan Secara Sukarela oleh Pemegang Hak

Pemegang Hak Tanggungan (biasanya kreditur) berwenang melepaskan Hak Tanggungan atas tanah atau benda yang dijadikan agunan, meskipun utang yang dijamin belum lunas. Pelepasan ini harus dinyatakan secara tegas dalam bentuk akta resmi yang disampaikan kepada pihak pemberi Hak Tanggungan (biasanya debitur). Pelepasan ini bersifat sukarela dan berdasarkan kesepakatan pemegang hak tanpa paksaan atau tekanan dari pihak mana pun.

- c. Pelunasan Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri

Dalam praktik pengalihan hak atas tanah, khususnya melalui pelelangan umum atau jual beli sukarela, dapat diajukan permohonan

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

kepada pengadilan untuk pelunasan Hak Tanggungan. Hal ini biasanya dilakukan oleh pembeli tanah atau agunan yang mengetahui bahwa harga belinya tidak cukup untuk melunasi seluruh utang yang dijamin. Ketua Pengadilan Negeri berwenang menetapkan peringkat Hak Tanggungan, dan memutus pelunasan hak yang melebihi nilai perolehan objek agunan.

Sebagaimana ditegaskan oleh Sjahjeni¹⁴, baik dalam pelelangan atas perintah pengadilan maupun jual beli sukarela, pembeli berhak meminta agar tanah atau objek Hak Tanggungan yang dibelinya dibebaskan dari beban Hak Tanggungan sepanjang harga belinya tidak cukup untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Hal ini diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUHT.

d. Hapusnya Hak Atas Tanah yang Menjadi Obyek Hak Tanggungan

Hak Tanggungan juga akan berakhir secara hukum apabila hak atas tanah yang menjadi obyek agunan tidak ada lagi. Kondisi ini dapat terjadi karena beberapa faktor, antara lain:

1. Berakhirnya jangka waktu hak atas tanah, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.
2. Pengakhiran hak atas tanah secara sukarela oleh pemegang hak, baik melalui pelepasan hak maupun karena pengalihan hak sepenuhnya kepada pihak lain tanpa adanya beban agunan.
3. Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum, yang pada umumnya diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum.
4. Tanah rusak secara fisik, misalnya akibat bencana alam seperti tanah longsor, tenggelam akibat abrasi laut, atau sebab-sebab lain yang mengakibatkan hilangnya keberadaan tanah tersebut.

¹⁴ S.T. Remy Sjahdeni, 1999, hak Tanggungan. Asas. Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan. Alumni, Bandung, h. 155 – 156

Dalam keadaan demikian, Hak Tanggungan yang melekat pada hak atas tanah tersebut juga dinyatakan batal demi hukum.

Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hubungan hukum utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas tanah, objek agunan pada dasarnya harus mempunyai nilai ekonomis yang besar dan dapat dipindahtangankan kepemilikannya. Aspek ini menjadi sangat krusial, terutama apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Dalam keadaan demikian, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak mengeksekusi agunan sebagai upaya memperoleh pelunasan atas piutang yang menjadi haknya.

Eksekusi Hak Tanggungan pada prinsipnya merupakan perbuatan hukum yang bertujuan menjual benda yang menjadi agunan Hak Tanggungan, baik melalui mekanisme pelelangan umum maupun penjualan langsung di bawah tangan. Hasil penjualan tersebut selanjutnya digunakan untuk melunasi kewajiban debitur kepada kreditur. Proses ini merupakan salah satu bentuk perwujudan hak-hak istimewa yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Mengacu pada ketentuan dalam UUHT, terdapat tiga jalur atau tahapan yang dapat ditempuh oleh kreditur untuk mengeksekusi Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

a. Eksekusi Parate (Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan)

Pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama diberi kewenangan yang sah untuk menjual objek Hak Tanggungan secara langsung melalui pelelangan umum, tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu. Hal ini dikenal dengan istilah parate eksekusi, yaitu eksekusi atas kuasa kreditur sendiri berdasarkan kekuatan hukum sertifikat Hak Tanggungan. Dari hasil penjualan tersebut, kreditur berhak mengambil pelunasan piutangnya sesuai dengan asas *droit de preference* (hak memesan terlebih dahulu).

Namun dalam praktiknya, parate eksekusi sering kali menghadapi kendala, terutama apabila terjadi perlawanan (*verzet*) dari debitur atau pihak ketiga, yang menyebabkan proses eksekusi tidak berjalan lancar.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

b. Eksekusi Berdasarkan Titipan Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT)

Sertifikat Hak Tanggungan yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diberi tulisan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan hukum eksekutif, yaitu sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Dengan titipan eksekutif tersebut, kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang selanjutnya akan memerintahkan eksekusi atas objek Hak Tanggungan tersebut melalui proses lelang umum. Proses ini pada dasarnya memberikan jaminan hukum yang kuat kepada kreditor, namun tetap memerlukan keterlibatan lembaga peradilan dalam pelaksanaan eksekusi.

c. Penjualan di Bawah Tangan (Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT)

Selain lelang umum, pemegang Hak Tanggungan juga diberikan pilihan untuk menjual objek Hak Tanggungan di bawah tangan, yaitu dengan menjual langsung kepada pembeli yang disepakati para pihak. Pilihan ini hanya dapat dilakukan apabila cara tersebut diyakini dapat memberikan harga jual tertinggi yang lebih menguntungkan bagi semua pihak yang berkepentingan, baik pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan, maupun pihak ketiga lainnya.

Namun demikian, untuk melaksanakan penjualan secara lelang, terdapat persyaratan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:

- a) Pemberitahuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan atau pemberi Hak Tanggungan kepada pihak yang berkepentingan paling lambat 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan.
- b) Pengumuman dilakukan paling sedikit dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit di daerah setempat dan/atau media massa setempat, untuk menjamin keterbukaan informasi kepada masyarakat.
- c) Dalam jangka waktu yang ditentukan, tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan terhadap rencana penjualan.

Prosedur penjualan secara lelang ini memberikan keleluasaan kepada kreditur dan debitur untuk memperoleh penyelesaian terbaik, sekaligus menghindari proses lelang yang panjang dan birokratis. Namun demikian, tetap terdapat potensi adanya keberatan dari pihak ketiga yang dapat menjadi kendala dalam pelaksanaannya.

Pandangan Ahli tentang Eksekusi Hak Tanggungan Menurut M. Yahya Harahap dalam karyanya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (2021:208), eksekusi parate memberikan keuntungan yang signifikan dari segi efisiensi waktu bagi pemegang Hak Tanggungan. Melalui mekanisme ini, kreditor tidak perlu mengajukan gugatan perdata ke pengadilan terlebih dahulu untuk memperoleh pembayaran piutangnya. Namun, Harahap juga menegaskan bahwa dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi parate sering kali menemui kendala, terutama ketika:¹⁵

1. Debitur mengajukan keberatan (*verzet*),
2. Ada pihak ketiga yang merasa dirugikan,
3. Atau terjadi sengketa kepemilikan atas objek Hak Tanggungan itu sendiri.

Dalam situasi demikian, proses eksekusi parate sering kali mengalami penundaan atau bahkan harus dialihkan ke proses litigasi di pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Roya dalam Hak Tanggungan

Secara umum, roya dapat diartikan sebagai tindakan administratif berupa pencoretan catatan mengenai beban Hak Tanggungan yang terdaftar dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tempat Hak Tanggungan didaftarkan. Roya ini dilakukan setelah debitur melunasi seluruh kewajibannya kepada kreditur, sehingga Hak Tanggungan yang sebelumnya membebani tanah dinyatakan hapus.

Dalam praktiknya, kreditur yang umumnya adalah bank atau lembaga keuangan lainnya akan mengembalikan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) beserta sertifikat hak atas tanah kepada debitur atau langsung ke Kantor Pertanahan. Pengembalian dokumen tersebut disertai dengan pernyataan tertulis dari kreditur yang menyatakan bahwa utang

¹⁵ M. Yahya Harahap. (2021). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

pokok beserta bunga dan kewajiban lain yang dijamin oleh Hak Tanggungan telah lunas, sehingga Hak Tanggungan dapat dicoret atau diroya dari buku tanah dan sertifikatnya.

Ketentuan mengenai roya secara tegas diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang berbunyi:

"Apabila Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan wajib menghapus catatan Hak Tanggungan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan."

Dengan mengacu pada ketentuan tersebut, maka tata cara roya dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tahapan dan Mekanisme Roya Hak Tanggungan

- a. Hapusnya Hak Tanggungan (Roya) Setelah Hak Tanggungan dinyatakan hapus, baik karena pelunasan utang oleh debitur, pelepasan Hak Tanggungan secara sukarela oleh kreditur, maupun sebab-sebab lain yang sah menurut hukum, Kantor Pertanahan akan menghapus catatan Hak Tanggungan yang terdapat dalam:
 1. Buku Tanah pada Kantor Pertanahan.
 2. Sertifikat hak atas tanah yang memuat catatan Hak Tanggungan.
- b. Pengajuan Permohonan Roya Permohonan peniadaan atau roya diajukan oleh pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini biasanya:
 1. Debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan, atau
 2. Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Permohonan roya harus disertai dengan dokumen pendukung, antara lain:

1. Surat Keterangan Hak Tanggungan (SHT) yang telah diberi tanda oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan telah dicabut karena piutang yang dijamin telah lunas.
 2. Atau, surat pernyataan tertulis dari kreditor yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan telah dicabut karena piutang telah lunas oleh debitur, atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan secara sukarela.
- c. Pengajuan Permohonan Roya Melalui Pengadilan Negeri

Apabila pihak kreditur enggan atau tidak mau memberikan surat pernyataan atau dokumen tertulis yang menyatakan Hak Tanggungan telah hapus, maka pihak yang berkepentingan, seperti debitur, berhak mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang di wilayah tempat objek Hak Tanggungan berada. Permohonan ini bertujuan untuk memperoleh putusan pengadilan yang memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mencoret atau menghapus Hak Tanggungan dari daftar buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Langkah hukum ini merupakan alternatif terakhir yang dapat ditempuh apabila pihak kreditur tidak menunjukkan itikad baik atau tidak kooperatif dalam proses penyelesaian royas. Fungsi dan Makna Rona dalam Praktik Pertanahan

Rona memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum atas status sebidang tanah. Setelah Hak Tanggungan dicabut dan dilakukan rona, maka beban agunan atas tanah tersebut tidak ada lagi, sehingga:

- a) Kepemilikan tanah terbebas dari hak agunan utang,
- b) Pemilik tanah dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain tanpa dibebani Hak Tanggungan,
- c) Memberikan jaminan hukum kepada pembeli baru atas kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian, rona merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses pencabutan Hak Tanggungan, yang menjamin bahwa setelah utang dilunasi, hak atas tanah kembali sepenuhnya kepada pemiliknya tanpa embel-embel atau beban bangunan apapun.¹⁶

Studi Kasus Praktik Hak Tanggungan

Studi Kasus: Pelaksanaan Hak Tanggungan atas Tanah Pertanian di Kabupaten Bangkalan

Latar Belakang Kasus:

¹⁶ Yahya Harahap, *Hukum Jaminan: Jaminan Materiil dan Jaminan Fidusia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 301

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

Seorang petani bernama Hadi yang berdomisili di Kecamatan Socah, Kabupaten Bangkalan, memiliki sebidang tanah pertanian dengan luas sekitar 2 hektar. Tanah tersebut telah memiliki sertifikat hak milik atas namanya sendiri. Dalam rangka mengembangkan usaha pertanian yang dikelolanya, Hadi mengajukan permohonan fasilitas kredit ke salah satu lembaga perbankan, yaitu Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Bangkalan. Jumlah pinjaman yang diminta Hadi mencapai Rp500 juta yang akan digunakan untuk meningkatkan produksi pertanian dan membeli peralatan pertanian modern. Sebagai bagian dari persyaratan yang ditetapkan oleh pihak bank, Hadi bersedia menjadikan tanah miliknya sebagai agunan, dengan cara membebankan Hak Tanggungan atas tanah tersebut untuk menjamin pelunasan utang.

Tahap Pelaksanaan Hak Tanggungan:

a. Perjanjian Akad Kredit

Sebagai langkah awal, dibuatlah perjanjian pokok yang mengikat antara BRI sebagai kreditur dengan Hadi sebagai debitur. Perjanjian tersebut memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak serta besarnya pinjaman, jangka waktu pengembalian, bunga pinjaman, dan ketentuan-ketentuan lain yang menjadi dasar hubungan hukum utang-piutang.

b. Penyusunan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Setelah perjanjian kredit disepakati, kedua belah pihak melanjutkan proses dengan mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Bangkalan. Di hadapan PPAT, dibuat dan ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang di dalamnya menerangkan secara rinci tanah yang dijadikan agunan, data pemilik, dan kedudukan BRI sebagai pemegang Hak Tanggungan.

c. Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah dibuat selanjutnya diajukan untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan. Proses ini bertujuan agar Hak Tanggungan yang telah disepakati mempunyai kekuatan hukum yang sempurna

dan bersifat publik. Setelah proses administrasi dan verifikasi selesai, Kantor Pertanahan menerbitkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bahwa hak agunan telah tercatat secara resmi, dengan BRI sebagai pemegang pertama.

Permasalahan yang Timbul:

Memasuki tahun kedua masa pinjaman, Hadi mengalami kendala yang cukup berat dalam kegiatan pertaniannya. Dua musim tanam berturut-turut mengalami gagal panen akibat serangan hama dan cuaca ekstrem. Akibatnya, Hadi tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pinjaman sesuai jadwal yang ditetapkan dalam perjanjian kredit. Kondisi wanprestasi ini membuat kedudukan hukum Hadi sebagai debitur dalam keadaan tidak aman.

Upaya Penyelesaian Sengketa:

Setelah melakukan upaya persuasif, antara lain dengan menerbitkan surat teguran (ringkasan) dan melakukan negosiasi restrukturisasi utang, namun tidak mencapai kesepakatan, maka BRI menempuh langkah hukum untuk mengeksekusi Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah pertanian milik Hadi.

BRI kemudian mengajukan permohonan eksekusi melalui lelang umum kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Madura. Proses lelang dilakukan secara terbuka dan sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam lelang tersebut, lahan pertanian milik Hadi berhasil terjual dan hasilnya digunakan terlebih dahulu untuk melunasi sisa pokok utang berikut bunga dan biaya-biaya lain yang timbul dalam proses lelang.

Apabila terdapat kelebihan dana dari hasil penjualan lahan setelah seluruh kewajiban debitur kepada kreditur dilunasi, maka sisa dana tersebut dikembalikan kepada Hadi sebagai pihak yang berhak atas kelebihan pembayaran tersebut.

Analisis Perspektif Hukum Positif

Dalam perspektif hukum positif, hak tanggungan telah menjadi lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak, terutama kreditur. Beberapa analisis penting dari perspektif hukum positif adalah:

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

a. Kepastian Hukum dalam Eksekusi

UUHT telah memberikan kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi, titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Namun dalam praktiknya, masih terdapat hambatan terutama terkait dengan perlawanan dari debitur atau pihak ketiga yang mengakibatkan proses eksekusi menjadi tidak efisien.

Rachmadi Usman berpendapat, "Hambatan eksekusi hak tanggungan seringkali terjadi karena adanya perbedaan penafsiran terhadap ketentuan eksekusi dalam UUHT oleh pengadilan, lembaga lelang, dan praktisi hukum. Diperlukan harmonisasi penafsiran dan implementasi untuk memastikan efektivitas eksekusi hak tanggungan."¹⁷

b. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak

UUHT memberikan perlindungan hukum bagi kreditur melalui droit de preference dan droit de suite, serta kemudahan dalam eksekusi. Bagi debitur dan pemberi hak tanggungan, UUHT memberikan perlindungan melalui asas publisitas dan spesialisasi, serta ketentuan mengenai royalti.

Dari analisis studi kasus, terlihat bahwa pengadilan cenderung memberikan perlindungan kepada kreditur dengan menghormati hak-hak yang diberikan oleh UUHT, namun dengan tetap memperhatikan kepatuhan terhadap prosedur formal dan ketentuan yang berlaku.

c. Efektivitas Lembaga Hak Tanggungan

Lembaga hak tanggungan telah efektif memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian utang-piutang dengan jaminan tanah. Namun, terdapat beberapa hal yang masih perlu disempurnakan, antara lain:

a) Pendaftaran Elektronik

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan langkah positif untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi risiko pemalsuan dokumen. Moch. Isnaeni

¹⁷ Rachmadi Usman. (2022). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

menyatakan, "Sistem pendaftaran elektronik dapat mempercepat proses pembebanan hak tanggungan dan mengurangi risiko penyelundupan hukum, namun perlu diimbangi dengan pengawasan yang ketat untuk mencegah penyalahgunaan."¹⁸

b) Eksekusi Hak Tanggungan

Masih terdapat kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, terutama terkait dengan adanya perlawanan dari debitur atau pihak ketiga. Diperlukan harmonisasi peraturan dan penafsiran untuk memastikan efektivitas eksekusi hak tanggungan.

c) Perlindungan Debitur

Dalam praktiknya, posisi tawar debitur sering lebih lemah dibandingkan kreditur. Kartini Muljadi berpendapat, "Perlu adanya keseimbangan antara perlindungan terhadap kreditur dan debitur dalam pelaksanaan hak tanggungan, terutama dalam hal eksekusi dan penetapan nilai limit lelang."¹⁹

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan atas tanah yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak dalam hubungan utang-piutang. Hal tersebut terutama didukung oleh asas-asas penting yang melekat di dalamnya, seperti asas publisitas, spesialisasi, hak prioritas (*droit de preference*), dan asas mengikuti objek (*droit de suite*). Proses pengenaan Hak Tanggungan dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pemberian yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan tahap pendaftaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Hak Tanggungan lahir secara resmi

¹⁸ Moch. Isnaeni. (2023). "Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dalam Perspektif Hukum Jaminan." *Jurnal Hukum Ekonomi*, 7(1), 132-151.

¹⁹ Kartini Muljadi. (2021). "Kedudukan Kreditur dalam Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 38(2), 180-197.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

pada tanggal pencatatan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui tiga cara, yaitu melalui eksekusi parate, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan penjualan di atas tanah. Namun dalam praktiknya sering kali ditemui kendala, terutama yang berkaitan dengan perlawanan dari debitur atau pihak ketiga. Dalam konteks hukum positif di Indonesia, Hak Tanggungan terbukti menjadi instrumen agunan yang efektif, meskipun masih terdapat beberapa aspek yang perlu disempurnakan, seperti sistem pendaftaran secara elektronik, mekanisme eksekusi, dan perlindungan bagi debitur. Hasil analisis studi kasus menunjukkan bahwa pengadilan secara umum tetap memberikan perlindungan bagi hak-hak kreditur sebagaimana diatur dalam UUHT, dengan tetap menegakkan kepatuhan terhadap prosedur formal dan ketentuan yang berlaku. Untuk memperkuat efektivitas Hak Tanggungan sebagai lembaga agunan, diperlukan harmonisasi regulasi, penyempurnaan sistem pendaftaran berbasis digital, dan upaya menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur.

Saran

1. Revisi UU Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 perlu dimutakhirkan agar lebih adaptif terhadap perkembangan hukum dan ekonomi nasional.

2. Penyederhanaan Eksekusi

Mekanisme eksekusi Hak Tanggungan harus dibuat lebih sederhana, lebih cepat, dan tetap menjamin perlindungan hak-hak debitur.

3. Digitalisasi Pendaftaran

Percepatan penerapan sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik untuk meningkatkan transparansi dan efisiensi pelayanan.

4. Perlindungan Hukum yang Berimbang

Menjamin perlindungan hukum yang adil bagi kreditur dan debitur, terutama dalam proses eksekusi untuk menghindari penyalahgunaan.

5. Peningkatan Kompetensi Aparatur

Melatih aparat penegak hukum, PPAT, dan pejabat pertanahan agar lebih profesional dalam melaksanakan ketentuan Hak Tanggungan.

DAFTAR REFERENSI

- A.P. Parlindungan. (1999). *Komentar atas Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Mandar Maju
- Arani, Syaiful Akbar, (2006) *Universitas Medan Area Medan Universitas Medan Area Universitas Medan Area*
- Boedi Harsono. (2003) *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta
- Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan
- Gunawan Widjaja. (2003). *Hukum Jaminan Fidusia, Hak Tanggungan, Gadai dan Hipotek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Kartini Muljadi. (2021). "Kedudukan Kreditor dalam Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 38(2)
- M. Yahya Harahap. (2021). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Moch. Isnaeni. (2023). "Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik dalam Perspektif Hukum Jaminan." *Jurnal Hukum Ekonomi*, 7(1)
- Mustofa. (2010). *Tuntutan Pembuatan Akta PPAT*, Yogyakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. (2023). *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- R. Subekti. (2008). *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Rachmadi Usman. (2022). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- S.T. Remy Sjahdeni. (1999). *hak Tanggungan. Asas. Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Alumni, Bandung
- Supriadi. (2012). *Hukum Agraria, Cetakan Kelima*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sutan Remy Sjahdeini. (2019). *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Jakarta: Alumni.

ANALISIS KRITIS DAN SISTEMATIS TERHADAP HUKUM JAMINAN KEBENDAAN DI LEMBAGA KEUANGAN KONVENSIONAL DAN SYARIAH

Yahya Harahap. (2016). *Hukum Jaminan: Jaminan Materiil dan Jaminan Fidusia*,
(Jakarta: RajaGrafindo Persada)

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta
Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang
Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.