

Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia: Regulasi dan Praktik di Lapangan

Firman Nur Rokhmad^{1*}, Dita Cahya Ningsih², Nursyifa Chairunnisa³, Aprila Niravita⁴,
Muhammad Adymas Hikal Fikri⁵

^{1*} Firman Nur Rokhmad; Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Sekaran, Indonesia, firmannur79@students.unnes.ac.id.

² Dita Cahya Ningsih; Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Sekaran, Indonesia, ditacahya412003@students.unnes.ac.id.

³ Nursyifa Chairunnisa; Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Sekaran, Indonesia, nursyifac26@students.unnes.ac.id.

⁴ Aprila Niravita; Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Sekaran, Indonesia, aprilaniravita@mail.unnes.ac.id

⁵ Muhammad Adymas Hikal Fikri; Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Sekaran, Indonesia, hikal@mail.unnes.ac.id.

* Firman Nur Rokhmad, email: firmannur79@students.unnes.ac.id

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel
Diterima: 31 Oktober 2024
Direvisi: 20 November 2024
Diterima: 5 Februari 2025
Diterbitkan: Maret 2025

Keywords:
Mortgage Right; Land Registration;
Regulation; Practice.

DOI:
<https://doi.org/10.51826/perahu.v13i1>

Abstract

Mortgage rights are security rights imposed on land rights with the aim of providing legal certainty and priority status for the owner. Regulations and practices in the field must go hand in hand in accordance with the initial objectives. This study aims to comprehensively analyze the legal aspects of mortgage rights, including strengths, weaknesses, and opportunities and challenges faced in the implementation of land mortgage registration in Indonesia. The type of research used is normative legal with a qualitative descriptive approach. This study found that in terms of regulations, land mortgage rights have been regulated properly and maturely. However, in practice in the field, the mortgage registration process is still marked by various obstacles, both in terms of procedures, costs, and public understanding. Therefore, the government needs to consider improving the mortgage recording and reporting system, including the use of technology that supports data transparency and accuracy, such as a nationally integrated digital system.

Copyright ©2025 by Author(s); This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.



PENDAHULUAN

Hak atas tanah di Indonesia memegang peranan sentral dalam kehidupan masyarakat dan perkembangan ekonomi nasional. Kepemilikan tanah bukan hanya sebagai tempat tinggal, namun juga menjadi jaminan dan sumber modal dalam berbagai transaksi ekonomi, terutama dalam bentuk kredit perbankan.¹ Dalam sistem keuangan dan perbankan, tanah menjadi objek jaminan yang paling umum melalui mekanisme hak tanggungan, yang memberikan hak istimewa bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan dari hasil lelang atas objek tanah tersebut apabila debitur mengalami gagal bayar. Dalam sistem hukum Indonesia, hak tanggungan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Undang-undang ini menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan kedudukan prioritas bagi kreditur.² Hal ini berbeda dengan sistem hukum Barat, yang mengatur jaminan melalui mekanisme gadai atau hipotek. Di Indonesia, hak tanggungan memberikan kreditur hak preferen untuk memperoleh pembayaran lebih dahulu dari hasil penjualan objek tanggungan, sehingga meningkatkan rasa aman bagi lembaga keuangan dalam memberikan kredit.

Keberadaan hak tanggungan menjadi semakin relevan dalam menghadapi peningkatan kebutuhan kredit dan pembiayaan di Indonesia, baik untuk perumahan, usaha, maupun investasi lainnya. Namun, meskipun UU Hak Tanggungan telah diimplementasikan selama hampir tiga dekade, masih terdapat berbagai kendala yang ditemui dalam penerapan hak tanggungan, khususnya dalam proses pendaftaran. Pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan memiliki fungsi penting, yaitu menjadikan hak tersebut sebagai jaminan yang dapat dieksekusi dengan kekuatan hukum yang sah. Berdasarkan UU Hak Tanggungan, hak tanggungan harus didaftarkan agar memperoleh kedudukan hukum yang kuat serta mengikat pihak ketiga, sehingga memberikan perlindungan bagi kreditur jika terjadi sengketa. Namun demikian, dalam praktiknya, proses pendaftaran hak tanggungan masih diwarnai oleh berbagai hambatan, baik dari segi prosedural, biaya, maupun pemahaman masyarakat. Prosedur yang panjang dan berbelit-belit sering kali menyebabkan keterlambatan dalam

¹ Ilham Fathul Maarif, Dodi Brian Sirait, Aprilia Niravita, Muhammad Adymas Hikal Fikri. (2024). Pengembangan Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah Sebagai Solusi Untuk Pengelolaan Sumber Daya Alam. *Kultura: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 2(6). 173-178.

² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

pencatatan hak tanggungan di kantor pertanahan. Selain itu, biaya yang cukup tinggi juga menjadi beban tambahan bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan hak tanggungan mereka. Banyaknya langkah administratif dan keterlibatan berbagai pihak, seperti notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), juga menambah kompleksitas dalam proses pendaftaran hak tanggungan.

Selain masalah prosedural, masih banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya pendaftaran hak tanggungan. Ketidaktahuan ini berpotensi mengakibatkan terjadinya masalah hukum di masa mendatang, terutama ketika terdapat pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Hal ini sering kali disebabkan oleh kurangnya sosialisasi dari pemerintah mengenai hak tanggungan dan prosedur pendaftarannya. Di samping itu, ketidakpastian dan ketidakteraturan dalam pendaftaran hak tanggungan dapat menimbulkan sengketa berkepanjangan, khususnya dalam konteks pembiayaan usaha mikro dan menengah yang masih mengalami kendala dalam mengakses layanan perbankan. Aspek yuridis hak tanggungan juga berimplikasi pada efektivitas eksekusi hak tanggungan oleh kreditur. Di lapangan, eksekusi hak tanggungan tidak selalu mudah dilakukan, bahkan setelah melewati proses pendaftaran. Eksekusi seringkali terhambat oleh faktor-faktor seperti keberatan dari pihak debitur atau pihak ketiga, masalah dalam penilaian nilai tanah yang tidak sesuai dengan nilai pasar, serta keterbatasan infrastruktur hukum dan administrasi di berbagai daerah di Indonesia.

Menyadari pentingnya efisiensi dan transparansi dalam pendaftaran tanah, pemerintah Indonesia telah mengadopsi teknologi digital untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan. Melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), pemerintah mulai memperkenalkan sistem pendaftaran tanah elektronik, yang juga mencakup pendaftaran hak tanggungan. Diharapkan bahwa dengan adanya sistem ini, proses pendaftaran hak tanggungan dapat berlangsung lebih cepat, mudah, dan transparan. Selain itu, sistem elektronik ini diharapkan dapat mengurangi praktik korupsi dan pungutan liar yang sering kali muncul dalam proses administratif di kantor pertanahan.³ Namun, meskipun adopsi teknologi ini memberikan harapan baru, masih banyak tantangan yang harus dihadapi. Implementasi sistem pendaftaran tanah elektronik masih terhambat oleh infrastruktur teknologi yang belum merata di seluruh wilayah Indonesia. Selain itu,

³ Shinta Pangesti dan Prilly Priscilia Sahetapy. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2). 71-92.

penggunaan sistem digital ini juga memerlukan peningkatan literasi teknologi bagi masyarakat luas dan para pejabat di kantor pertanahan. Kurangnya sosialisasi mengenai sistem baru ini dapat menimbulkan kebingungan di kalangan masyarakat, terutama mereka yang berada di pedesaan atau wilayah terpencil.

Dalam ranah hukum, hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan kuat yang memberikan hak eksekusi kepada kreditur. Namun, terdapat kendala lain di lapangan yang bersifat kompleks, di mana regulasi yang ada terkadang belum cukup untuk menyelesaikan masalah praktis yang timbul. Regulasi yang cenderung kaku sering kali sulit diaplikasikan dalam situasi tertentu, sehingga menyebabkan ketidakjelasan bagi para pihak yang terlibat. Hal ini memicu kebutuhan akan perbaikan regulasi dan penyesuaian yang lebih adaptif terhadap perkembangan kondisi sosial dan ekonomi saat ini. Perbedaan kondisi sosial, ekonomi, dan geografis di berbagai daerah di Indonesia juga mempengaruhi praktik hak tanggungan. Di beberapa wilayah, akses ke kantor pertanahan cukup sulit, sehingga memperpanjang proses pendaftaran hak tanggungan. Selain itu, di wilayah-wilayah dengan kegiatan ekonomi yang tinggi, beban kerja kantor pertanahan yang cukup berat sering kali menyebabkan penumpukan pekerjaan dan memperlambat proses pendaftaran. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kapasitas baik dari segi sumber daya manusia maupun infrastruktur di kantor pertanahan untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat.

Berdasarkan berbagai permasalahan yang ada, penelitian tentang hak tanggungan dalam pendaftaran tanah ini menjadi sangat penting untuk mengidentifikasi kelemahan-kelemahan dalam regulasi dan praktik di lapangan. Melalui kajian ini, diharapkan dapat dihasilkan analisis yang komprehensif mengenai aspek yuridis hak tanggungan, termasuk kekuatan, kelemahan, serta peluang dan tantangan yang dihadapi dalam implementasi pendaftaran hak tanggungan di Indonesia. Sebagai instrumen hukum yang berfungsi sebagai jaminan, hak tanggungan diharapkan dapat berjalan efektif dalam memberikan kepastian hukum bagi para kreditur dan debitur. Oleh karena itu, kajian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi bagi pembuat kebijakan dalam memperbaiki regulasi hak tanggungan, serta mendorong pengembangan sistem administrasi pertanahan yang lebih modern dan efisien di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah *legal research* (yuridis normatif), yaitu penelitian yang memiliki fokus pada analisis aturan atau norma dalam hukum positif atau biasa dikenal dengan nama penelitian hukum normatif dengan menggunakan

pendekatan penelitian kualitatif. Fokus penelitian dalam artikel ini yaitu menganalisis hak tanggungan dalam pendaftaran tanah di Indonesia dilihat dari peraturan yang ada. Data pada penelitian ini bersumber dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang, bahan hukum sekunder seperti buku hukum agraria dan bahan hukum tersier seperti jurnal-jurnal dan penelitian yang relevan. Data kemudian dikumpulkan dengan metode studi kepustakaan (*library research*), di mana peneliti mengumpulkan informasi dan analisis dari berbagai sumber tertulis yang relevan dalam literatur hukum.⁴

Data yang sudah terkumpul diperiksa validitasnya menggunakan metode *cross check* triangulasi. Pendekatan triangulasi ini diterapkan mulai dari tahap pengumpulan hingga analisis data. Dalam penelitian ini, metode triangulasi mencakup dua jenis, yaitu: (1) triangulasi data, yang melibatkan pengumpulan data dari berbagai waktu dan sumber yang berbeda, dan (2) triangulasi metode, yang menggabungkan berbagai metode pengumpulan data yang berbeda namun relevan dengan menggunakan unit analisis atau fokus penelitian yang identik. Analisis data dilakukan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Pendekatan deskriptif digunakan untuk mengumpulkan, memproses, menganalisis, dan menyajikan data kualitatif secara deskriptif. Pendekatan ini bertujuan untuk menggambarkan data sesuai dengan keadaannya tanpa mengejar hubungan antar data atau menyimpulkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Regulasi Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 merupakan salah satu regulasi yang mengatur mengenai pelaksanaan pengelolaan Hak Tanggungan. Pada pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwasannya Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang diberikan kepada kreditur atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki oleh debitur. Salah seorang ahli tersohor pun berpendapat pula demikian mengenai Hak Tanggungan, yakni St. Remy Shahdeini. Sebelum keberlakuan Permen ATR/KBPN 5/2020 dilaksanakan, maka segala hal yang berkaitan dengan pelaksanaan, baik proses, tata cara dan lain sebagainya diatur dalam PP 24/1997 dan Permen ATR/KBPN 3/1997.⁵ Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, Hak Tanggungan memberikan kreditur hak istimewa atas tanah yang dijadikan jaminan jika debitur gagal

⁴ Soetandyo Wignjosoebroto. (2013). *Hukum Konsep dan Metode*. Malang: Setara Press. hlm. 89.

⁵ Sumardjono. (1996). *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 67.

Firman Nur Rokhmad, *et. al.* : Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia: Regulasi dan Praktik di Lapangan *PERAHU (Penerangan Hukum)*

Jurnal Ilmu Hukum
Volume 13, Nomor 1, Maret 2025

memenuhi kewajibannya. Proses ini diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menjadi dasar untuk mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut di kantor pertanahan setempat. Setelah didaftarkan, kantor pertanahan mencatat Hak Tanggungan dalam Buku Tanah dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti hak kreditur.

Pendanaan dari bank sangat penting bagi masyarakat, baik individu maupun badan usaha, untuk memenuhi kebutuhan konsumtif atau produktif mereka, khususnya dalam bentuk kredit yang dapat mendukung pengembangan usaha. Sebagai lembaga keuangan yang strategis, bank bertujuan menghimpun dana dari masyarakat melalui berbagai saluran, seperti tabungan, deposito, dan giro, kemudian mendistribusikannya kembali dalam bentuk kredit untuk berbagai keperluan. Oleh karena itu, bank berperan sebagai agen kepercayaan bagi pemerintah dan pembangunan masyarakat. Agar usaha perkreditan tetap sehat, penting bagi proses ini disertai dengan jaminan untuk memberikan keamanan dalam pemberian kredit dan memastikan pelunasannya. Selain itu, perlindungan juga harus diberikan kepada pemberi dan penerima kredit serta pihak terkait lainnya melalui lembaga jaminan, yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam kegiatan perkreditan.⁶ BW memperkenalkan dua jenis lembaga jaminan yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, yaitu gadai dan hipotek, yang masing-masing diatur dalam Buku II BW, khususnya pada Pasal 1150-1161 dan Pasal 1162-1232. Dalam perkembangan hukum di Indonesia, dua lembaga jaminan baru juga diperkenalkan, yaitu jaminan fidusia dan Hak Tanggungan. Jaminan fidusia diatur oleh Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, sementara Hak Tanggungan diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) beserta peraturan pelengkap yang terkait. Dalam upaya mendorong pembangunan nasional, terutama di sektor ekonomi, penting bagi pemerintah Indonesia untuk memastikan ketersediaan dana yang memadai. Untuk mencapai tujuan ini, dibutuhkan lembaga jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terlibat, serta mendukung kegiatan bisnis dengan cara yang efektif dan efisien.⁷ Sebagai

⁶ Nadia Imanda. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1). 151-164.

⁷ Putri Sekarini, Khoerun Nisa Rizki Utami, dan Muhammad Adymas Hikal Fikri. (2023). Mekanisme Penetapan Nilai BPHTB Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Guna Menjamin Kepastian Hukum. *Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial*, 2(1). 50-60.

respons terhadap kebutuhan tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019, yang mengatur pelayanan Hak Tanggungan secara elektronik. Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hukum. Dalam UUHT, terdapat penjelasan yang jelas mengenai saat suatu hak atas tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT, yang dijelaskan secara sistematis sebagaimana berikut :

1. Pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat ;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) beserta dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari setelah pemberian Hak Tanggungan ditandatangani. Dalam pengiriman tersebut, PPAT harus menyertakan beberapa berkas, antara lain: Surat Pengantar yang dibuat dalam dua rangkap dan mencantumkan daftar surat yang disertakan; surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima hak; fotokopi identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan; sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan; lembar kedua dari akta pemberian Hak Tanggungan; serta salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang telah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan, yang akan digunakan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan;
3. Kantor Pertanahan akan membuat buku tanah untuk Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Catatan tersebut kemudian disalin ke dalam sertifikat hak atas tanah yang terkait;
4. Tanggal untuk buku tanah Hak Tanggungan akan ditetapkan pada hari ketujuh setelah semua dokumen yang dibutuhkan untuk pendaftaran diterima dengan lengkap. Jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka tanggalnya akan dipindahkan ke hari kerja selanjutnya;
5. Hak Tanggungan mulai berlaku pada tanggal ketika buku tanah Hak Tanggungan diterbitkan;
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan tulisan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Sertifikat ini memiliki kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Setelah Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 2019 diterbitkan, proses pendaftaran Hak Tanggungan telah beralih ke sistem berbasis teknologi elektronik.⁸ Dengan demikian, ketentuan pendaftaran Hak Tanggungan ialah pengguna layanan Sistem HT-el meliputi individu atau badan hukum yang bertindak sebagai kreditur, serta Aparatur Sipil Negara di Kementerian yang bertugas dalam layanan Hak Tanggungan. Agar individu atau badan hukum tersebut dapat menggunakan sistem ini, mereka perlu terdaftar sebagai pengguna dengan memenuhi beberapa persyaratan, antara lain:

- a. Memiliki domisili elektronik;
- b. Mempunyai Surat Keterangan Terdaftar dari Otoritas Jasa Keuangan;
- c. Menyatakan pemenuhan syarat dan kriteria yang ditetapkan, serta menyetujui ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
- d. Memenuhi syarat tambahan yang ditetapkan oleh Kementerian.

Salah seorang ahli yakni Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan beberapa asas yang senyatanya terdapat dalam Hak Tanggungan. Pada asas-asas tersebut terlihat bahwa asas publisitas memainkan peranan yang sangat penting. Asas ini, yang dikenal sebagai *openbaarheid*, diterapkan pada benda tidak bergerak yang diberikan hak kebendaan.⁹ Prinsipnya adalah “pengumuman” kepada masyarakat terkait status kepemilikan. Untuk benda tetap seperti tanah, pengumuman dilakukan melalui pendaftaran di buku tanah, sedangkan untuk benda bergerak, melalui penguasaan nyata. Asas publisitas ini memiliki dampak signifikan terhadap perjanjian jaminan antara debitor dan kreditor. Ketika asas ini terpenuhi, perjanjian jaminan tidak hanya mengikat para pihak yang terlibat, tetapi juga pihak ketiga yang wajib menghormati hak kebendaan yang ada.

Asas publisitas menunjukkan bahwa Hak Tanggungan dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak berkepentingan, asalkan hak tersebut telah terdaftar di kantor pertanahan dan diketahui publik.¹⁰ Sebagai jaminan kebendaan yang bersifat *jura in re alinea*, Hak Tanggungan wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar hak atas benda yang dijamin dapat terwujud. Proses pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan langkah penting untuk mengukuhkan hak kebendaan ini, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Salah satu pasal dalam

⁸ Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019.

⁹ Rodeo Sudewo Pranoto Mihadjo. (2021). Implikasi Nilai Hak Tanggungan di Dalam Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Education and Development*, 9(2), 7-11.

¹⁰ Wahyu Pratama. (2015). Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3(6). 1-9.

Firman Nur Rokhmad, et. al. : Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia: Regulasi dan Praktik di Lapangan *PERAHU (Penerangan Hukum)*

Jurnal Ilmu Hukum
Volume 13, Nomor 1, Maret 2025

undang-undang tersebut menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan, di mana penjelasan mengenai pasal ini juga menekankan bahwa asas publisitas adalah prinsip fundamental dalam Hak Tanggungan. Dengan hadirnya Sistem HT-el, kreditur dapat mencetak dokumen yang dikeluarkan oleh sistem tersebut dan melampirkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Namun, pencatatan di buku tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan tetap harus dilakukan, karena hal ini penting untuk memenuhi asas publisitas.

2. Praktik Penerapan Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Lapangan dalam Memberikan Perlindungan dan Kepastian Hukum

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), dijelaskan bahwa hak tanggungan merupakan bentuk hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak ini bersumber dari hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak tanggungan dapat meliputi benda-benda yang berada di atas tanah tersebut dan merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, seperti bangunan atau tanaman, untuk tujuan melunasi utang tertentu.¹¹ Keberadaan hak tanggungan ini memberikan kedudukan yang lebih tinggi atau prioritas khusus bagi kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya yang tidak memiliki hak tersebut. Dengan kata lain, hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi kreditur untuk menuntut pelunasan utang dari debitur. Jika debitur mengalami gagal bayar atau wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak pertama untuk mengeksekusi objek tanah guna memperoleh kembali dana yang dipinjamkan, sehingga memperkuat posisi kreditur dalam perjanjian kredit yang menggunakan tanah sebagai jaminan.¹²

Hak tanggungan sering digunakan sebagai jaminan dalam pemberian kredit karena tanah yang dijadikan objek jaminan memiliki nilai ekonomis tinggi serta kecenderungan nilainya yang terus meningkat. Dalam praktiknya, pembebanan hak tanggungan pada tanah melalui dua tahapan utama, yaitu proses pemberian hak tanggungan dan proses

¹¹ Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, dan Herawan Sauni. (2020). Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 212-225.

¹² Aslan Noor, Agnes Adila Kurnia, Hertanto Wijaya, Yoga Fadhilah, dan Yusuf Thayeb. (2023). Kepastian Hukum Bagi Debitur Atas Kelalaian Kreditur Dalam Pelaksanaan Rona Jaminan Hak Tanggungan. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(4), 5359-5373.

pendaftarannya. Tahap pertama, pemberian hak tanggungan, dilakukan jika telah ada perjanjian kredit antara kreditur (pemberi pinjaman) dan debitur (penerima pinjaman). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar bagi pembebanan hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), pembentukan hak tanggungan ini harus diformalisasikan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki kewenangan dalam pengesahan pemberian hak tanggungan. APHT ini sangat krusial, karena mengatur ketentuan-ketentuan penting yang mengikat kreditur dan debitur terkait utang yang dijamin.

Dalam APHT juga dimuat sejumlah syarat khusus yang wajib dipenuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang meliputi:

- a) Identitas lengkap dari pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan,
- b) Domisili atau alamat resmi pemberi dan pemegang hak tanggungan,
- c) Jumlah utang yang dijamin oleh hak tanggungan,
- d) Penetapan nilai tanggungan,
- e) Serta deskripsi lengkap mengenai objek yang menjadi hak tanggungan, baik tanah maupun benda lain yang berkaitan.¹³

Tahap kedua adalah pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat, yang dilakukan setelah APHT ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam proses ini, PPAT mengirimkan APHT beserta dokumen-dokumen pendukung lainnya ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan kemudian melakukan pendaftaran hak tanggungan dengan beberapa langkah: membuat buku tanah hak tanggungan, mencatat hak tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan, dan menuliskan catatan hak tanggungan di sertifikat tanah yang menjadi objek jaminan. Proses ini diselesaikan dengan penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti yang sah atas hak tanggungan tersebut. Sertifikat ini berfungsi sebagai dokumen resmi dan tanda bukti hak tanggungan yang sudah sah dan diakui, sesuai ketentuan Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.¹⁴

¹³ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁴ Shinta Pangesti dan Prilly Priscilia Sahetapy. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2). 71-92.

Firman Nur Rokhmad, et. al. : Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia: Regulasi dan Praktik di Lapangan

PERAHU (Penerangan Hukum)

Jurnal Ilmu Hukum

Volume 13, Nomor 1, Maret 2025

Dalam proses pengkreditan yang melibatkan kepemilikan hak atas tanah sebagai agunan, peran Hak Tanggungan menjadi sangat penting sebagai instrumen pengikat antara debitur (pihak penerima kredit) dan kreditur (pihak pemberi kredit). Hak Tanggungan merupakan suatu hak jaminan yang melekat pada tanah atau benda tidak bergerak lainnya, yang memberi kewenangan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajiban utangnya. Sebelum Hak Tanggungan dapat diikat, umumnya didahului oleh suatu perjanjian dasar, yaitu perjanjian utang-piutang antara kedua belah pihak. Dalam perjanjian pokok ini, hak dan kewajiban debitur serta kreditur diatur dengan jelas, sehingga masing-masing pihak memahami risiko dan hak mereka. Dengan adanya Hak Tanggungan, kreditur memiliki jaminan hukum untuk pelunasan, sementara debitur tetap memegang hak penguasaan terhadap tanah atau objek jaminan tersebut hingga kewajiban utangnya terpenuhi.¹⁵

Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan (UUHT) memberikan kemungkinan untuk menerapkan Hak Tanggungan pada tanah milik adat dengan tujuan untuk:

- a) Membuka akses bagi pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat agar dapat memperoleh fasilitas kredit;
- b) Memotivasi masyarakat untuk melakukan sertifikasi hak atas tanah secara lebih luas.

Pengecualian yang diatur dalam Pasal ini bertujuan untuk menjawab kebutuhan praktis, khususnya sebagai bentuk kemudahan bagi golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit dan hanya memiliki sebidang tanah berstatus hak adat sebagai jaminan. Tanah adat tersebut pada dasarnya sudah memenuhi syarat untuk dikonversi menjadi hak atas tanah di bawah UUPA. Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (3) ini juga menunjukkan bahwa jika tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan belum memiliki sertifikat, maka proses pendaftaran hak atas tanah tersebut akan dilakukan bersamaan dengan pendaftaran Hak Tanggungan. Dengan cara ini, pada saat Hak Tanggungan tersebut didaftarkan, tanah terkait sudah memiliki sertifikat sebagai bukti legalitas kepemilikan. Selain itu, hal ini juga terkait dengan persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan haruslah seseorang atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum atas objek Hak Tanggungan tersebut. Kewajiban sertifikasi tanah dalam penerapan Hak Tanggungan ini bertujuan untuk

¹⁵ Nur Asmidah Nasution dan Dikko Ammar. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(2), 344-352.
Firman Nur Rokhmad, et. al. : Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia: Regulasi dan Praktik di Lapangan *PERAHU (Penerangan Hukum) Jurnal Ilmu Hukum*
Volume 13, Nomor 1, Maret 2025

memastikan adanya kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit, sehingga proses kredit dapat berjalan dengan lebih aman dan transparan.¹⁶

Menurut Harun Al'Rasjid, pendaftaran tanah memiliki dua manfaat utama yang berhubungan erat dengan penciptaan kepastian hukum. Pertama, pendaftaran tanah memastikan adanya kepastian hukum mengenai pemegang hak atas tanah tersebut, baik perorangan maupun badan hukum, yang disebut sebagai kepastian mengenai subyek. Dengan kepastian ini, kepemilikan atau hak atas tanah menjadi jelas dan tercatat secara resmi, sehingga tidak ada keraguan atau perselisihan mengenai siapa yang sah sebagai pemilik atau pemegang hak. Kedua, pendaftaran tanah juga memberikan kepastian hukum terkait lokasi, batas-batas, dan luas tanah yang didaftarkan, yang dikenal sebagai kepastian mengenai obyek. Melalui pengukuran dan pencatatan yang teliti, informasi mengenai letak geografis dan dimensi tanah menjadi jelas dan terdokumentasi. Ini sangat penting untuk mencegah konflik perbatasan dan mempertegas status tanah dalam kaitannya dengan wilayah sekitarnya.

Praktik penerapan Hak Tanggungan di lapangan, khususnya dalam pendaftaran tanah, memberikan beberapa dampak positif dalam hal perlindungan dan kepastian hukum. Langkah pendaftaran Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai formalitas administrasi, melainkan sebagai dasar hukum yang kuat untuk memastikan kejelasan tentang subjek yang memiliki hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Kepastian mengenai subjek hukum ini sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa atau perselisihan terkait kepemilikan tanah di kemudian hari, terutama dalam transaksi yang melibatkan kreditur dan debitur. Dengan pendaftaran, status hukum pemegang hak atas tanah tersebut tercatat dengan jelas, baik untuk perorangan maupun badan hukum, sehingga menjadi rujukan yang sah dalam proses hukum.¹⁷

KESIMPULAN

Dasar hukum dan kerangka regulasi untuk hak tanggungan di Indonesia telah cukup jelas diatur melalui UU Hak Tanggungan dan berbagai peraturan pemerintah, namun terdapat tantangan signifikan dalam implementasi dan pelaksanaan di lapangan. Pertama, prosedur administrasi yang kompleks dan waktu pemrosesan yang sering kali lama memperlambat

¹⁶ Chenly Martua Sihombing. (2021). Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat. *"Dharmasisya" Jurnal Program Magister Hukum FHUI*, 1(2). 721-728.

¹⁷ Aprila Niravita, Rofi Wahanisa. (2015). Tipologi Sengketa Tanah dan Pilihan Penyelesaiannya (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang). *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER*, 1(2). 75-85.

Firman Nur Rokhmad, et. al. : Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia: Regulasi dan Praktik di Lapangan *PERAHU (Penerangan Hukum)*

Jurnal Ilmu Hukum
Volume 13, Nomor 1, Maret 2025

pendaftaran hak tanggungan. Keterbatasan sumber daya di Badan Pertanahan Nasional (BPN), baik dalam bentuk personel maupun teknologi, menjadi hambatan utama yang membuat proses ini memerlukan waktu lebih lama dari yang ideal. Hal ini berdampak pada kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat, khususnya dalam menunggu pengesahan hak tanggungan sebagai jaminan yang sah atas kredit yang diberikan. Kedua, praktik pendaftaran hak tanggungan di Indonesia menghadapi tantangan terkait pemahaman hukum yang belum merata, terutama di tingkat daerah. Masalah sosialisasi regulasi dan pelatihan bagi petugas BPN menjadi penting untuk memastikan proses yang konsisten dan tidak menimbulkan kekeliruan dalam administrasi pendaftaran. Ketidakjelasan mengenai persyaratan dan prosedur yang diperlukan juga menciptakan potensi konflik antara pemilik tanah, BPN, dan pihak terkait lainnya, yang seharusnya bisa diminimalisasi dengan panduan prosedural yang lebih jelas. Perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan atas tanah belum sepenuhnya terjamin dalam praktik. Meski hak tanggungan memberikan posisi prioritas, potensi kerugian yang timbul dari kelalaian dalam proses administrasi bisa berakibat fatal bagi mereka. Dalam konteks ini, pemerintah perlu mempertimbangkan pembenahan sistem pencatatan dan pelaporan hak tanggungan, termasuk penggunaan teknologi yang mendukung transparansi dan akurasi data, seperti sistem digital yang terintegrasi secara nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Guntoro, J., Kontesa, E., & Sauni, H. (2020). Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 212-225.
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 151-164.
- Indonesia, P. N. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Indonesia, P. N. (2019). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019*.
- Maarif, I. F., Sirait, D. B., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). Pengembangan Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah Sebagai Solusi Untuk Pengelolaan Sumber Daya Alam. *Kultura: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 2(6), 173-178.
- Mihardjo, R. S. P. (2021). Implikasi Nilai Hak Tanggungan di dalam Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Education and Development*, 9(2), 7-11.

- Nasution, N. A., & Ammar, D. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(2), 344-352.
- Niravita, A., & Wahanisa, R. (2015). Tipologi Sengketa Tanah dan Pilihan Penyelesaiannya (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang). *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER*, 1(2), 75-85.
- Noor, A., Kurnia, A. A., Wijaya, H., Fadhilah, Y., & Thayeb, Y. (2023). Kepastian Hukum Bagi Debitur Atas Kelalaian Kreditur Dalam Pelaksanaan Royo Jaminan Hak Tanggungan. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(4), 5359-5373.
- Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2), 71-92.
- Pratama, W. (2015). Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3(6), 1-9.
- Sekarini, P., Utami, K. N. R., & Fikri, M. A. H. (2023). Mekanisme Penetapan Nilai BPHTB Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Guna Menjamin Kepastian Hukum. *Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial*, 2(1), 50-60.
- Sihombing, C. M. (2021). Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat. "*Dharmasiswa*" *Jurnal Program Magister Hukum FHUI*, 1(2), 721-728.
- Sumardjono. (1996). *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Wignjosoebroto, S. (2013). *Hukum Konsep dan Metode*. Setara Press.