



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 6 Tahun 2024 Page 3551-3564

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Kedudukan Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Pembagian Hak Bersama

Taufika Hidayati^{1✉}, Zetria Erma²

Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia

Email: taufikahidayati30@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Penelitian ini mengkaji mekanisme hukum pembebanan Hak Tanggungan pada harta bersama pasca perkawinan, dengan fokus pada prosedur dan implikasi yuridis yang melekat. Menggunakan metode penelitian yuridis normatif, studi ini menganalisis secara komprehensif dinamika hukum terkait peralihan dan pembebanan hak atas tanah dalam konteks waris dan jaminan kredit. Tujuan penelitian adalah mengidentifikasi prasyarat legal dan prosedural dalam pembebanan Hak Tanggungan yang melibatkan harta bersama, dengan mempertimbangkan kebutuhan persetujuan dari seluruh ahli waris. Kajian difokuskan pada mekanisme pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan dan implikasi hukumnya terhadap kepastian hak bagi kreditur dan debitur. Hasil penelitian mengungkapkan kompleksitas proses pembebanan Hak Tanggungan, yang mensyaratkan koordinasi dan persetujuan multipihak. Temuan menegaskan pentingnya dokumentasi formal dan prosedur yang sistematis untuk mencegah potensi sengketa hukum di kemudian hari, khususnya dalam konteks eksekusi jaminan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya. Penelitian ini memberikan kontribusi signifikan dalam memahami kerangka hukum yang mengatur peralihan dan pembebanan hak atas harta bersama, sekaligus menawarkan perspektif komprehensif tentang kompleksitas aspek yuridis dalam sistem pewarisan dan jaminan kredit di Indonesia.

Kata Kunci: *Hak Bersama, Hak Tanggungan, Hukum Pembagian, Pembebanan*

Abstract

This research examines the legal mechanism of encumbering Mortgage Rights on joint marital property, focusing on procedural and juridical implications. Employing a normative juridical research method, the study comprehensively analyzes legal dynamics related to property rights transfer within inheritance and credit guarantee contexts. The research aims to identify legal and procedural prerequisites for encumbering Mortgage Rights involving joint assets, considering the requirement of consent from all legal heirs. The study concentrates on registration mechanisms at the Land Office and their legal implications for creditor and debtor rights certainty. Research findings reveal the complexity of Mortgage Rights encumbrance, requiring multi-party coordination and consent. The findings emphasize the importance of formal documentation and systematic procedures to prevent potential future legal disputes, especially in asset execution scenarios where debtors fail to meet their obligations. This research provides significant contributions to understanding the legal framework governing asset transfer and rights encumbrance, offering a comprehensive perspective on the juridical complexities within inheritance and credit guarantee systems in Indonesia.

Keywords: *Joint Rights, Mortgage Rights, Division Law, Encumbrance*

PENDAHULUAN

Tujuan dari perkawinan adalah untuk membangun sebuah keluarga yang harmonis dan abadi, serta untuk melanjutkan garis keturunan. Selama perjalanan perkawinan, akan terbentuk berbagai aset yang diperoleh bersama dalam ikatan pernikahan tersebut. Di Indonesia, pengaturan mengenai harta dalam perkawinan diatur melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) serta Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974.

Kekayaan dalam ikatan pernikahan terdiri dari harta bersama yang diperoleh sepanjang berlangsungnya pernikahan dan harta bawaan dari pihak suami atau istri. (Giyanthi et al., 2022). Ketika pernikahan berakhir, harta bersama tersebut akan dianggap sebagai harta gono-gini yang nantinya akan dibagi di antara suami dan istri.

Pemutusan pernikahan dan wafatnya salah satu pihak merupakan salah satu konsekuensi yang muncul setelah berakhirnya sebuah ikatan pernikahan. Menurut Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam situasi ini, biasanya akan ada pihak yang meninggalkan harta warisan atau sebaliknya. (Hidayati & Pasaribu, 2021)

Penelitian ini fokus pada aspek hukum terkait pemberian Hak Tanggungan atas tanah beserta bangunannya, yang telah melalui proses pembagian harta bersama yang dituangkan dalam akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Isu ini menjadi sangat relevan dalam konteks hukum waris dan jaminan di Indonesia. Secara hukum, Hak

Tanggungjawab berfungsi sebagai jaminan yang diberikan atas hak atas tanah beserta objek-objek yang terhubung dengannya, yang digunakan untuk menjamin pelunasan kewajiban utang tertentu. Ketentuan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan menjadi penting ketika harta warisan yang sudah dibebani Hak Tanggungan berpindah ke tangan ahli waris.

Beberapa hal penting terkait permasalahan ini telah dibahas sebelumnya dalam studi yang dilakukan oleh Ivan Yosa Ari Ramadita, yang fokus pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. (Ramadita & Yunanto, 2023) selanjutnya Pintami Nanda Intoyo Putri yang membahas tentang kekuatan mengikat *akta van vergelijik* dalam konteks pembagian harta bersama berdasarkan hukum Indonesia. (Nanda et al., 2022), lalu Farah Mauliza yang membahas tentang bank sebagai kreditur yang melakukan kelalaian dalam pemberian pinjaman yang dapat menyebabkan hak tanggungan menjadi batal demi hukum. (Mauliza et al., 2023)

Peneliti berharap melalui tulisan ini masyarakat dapat memahami tentang kedudukan hukum tanah warisan dimana masing-masing ahli waris telah memperoleh bagiannya dalam bentuk Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) sebagai jaminan hak tanggungan yang memiliki hak dan kewajiban yang sama sebagaimana layaknya harta kekayaan dalam perkawinan serta akibat hukum yang ditimbulkan apabila debitur tidak memenuhi kewajiban (wanprestasi)

Berdasarkan fakta tersebut maka peneliti berasumsi bahwa walaupun telah dilakukan pembagian hak bersama kepada salah satu ahli waris, namun tetap dibutuhkan adanya persetujuan ahli waris lain apabila warisan tersebut akan menjadi jaminan atas Hak Tanggungan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif, yang merupakan suatu metode dalam ilmu hukum yang fokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dengan cara melakukan analisis yang sistematis dan terstruktur. (Utami & Dalimunthe, 2023). Dalam penelitian ini, analisis kasus dilakukan terhadap sebuah putusan hukum, yakni Putusan Nomor 769/PDT.G/2021/PA.JMB, yang dievaluasi berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Pendekatan terhadap permasalahan ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, yang fokus pada pengkajian dan analisis terhadap peraturan-peraturan hukum yang masih berlaku. Pendekatan ini bertujuan untuk menggali dan memahami secara

mendalam isi serta substansi dari peraturan tersebut, dengan berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hak Atas Tanah

Tuhan telah memberikan anugerah berupa tanah, yang menjadi salah satu elemen krusial dalam kehidupan manusia. Tanah memiliki keterkaitan yang sangat mendalam dengan kehidupan manusia, karena tanah menyimpan potensi ekonomi yang signifikan untuk berbagai sektor kehidupan, yang pada gilirannya berkontribusi dalam upaya mencapai kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. (Juniarbi Habibi, 2022).

Mengingat besarnya eksistensi tanah dalam aspek ekonomi untuk menunjang usaha masyarakat maka dalam hal ini tanah dijadikan agunan untuk menjamin atas pemenuhan kewajiban debitur sebagai perlindungan kreditur apabila debitur wanprestasi.

Dalam sistem hukum Indonesia, Hak Tanggungan mengacu pada bentuk jaminan yang diberikan terhadap aset tidak bergerak, seperti tanah maupun bangunan, untuk menjamin pelunasan utang atau pemenuhan kewajiban tertentu. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak ini pada dasarnya berfungsi sebagai instrumen jaminan yang memiliki prioritas lebih tinggi dalam pelunasannya. Objek jaminan tersebut mencakup hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Setyaningsih & Mashdurohatun, 2018)

Dalam kerangka hukum pertanahan Indonesia, regulasi tentang hak tanggungan mengidentifikasi beberapa jenis hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai instrumen jaminan. Merujuk pada ketentuan perundang-undangan, jenis hak yang dimaksud meliputi Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 25 UUPA, Hak Guna Usaha yang tercantum dalam Pasal 33 UUPA, dan Hak Guna Bangunan sesuai Pasal 39 UUPA. Lingkup pengaturan ini diperluas dengan memasukkan ketentuan terkait rumah susun berdasarkan regulasi yang berlaku, yang memungkinkan penggunaan hak atas tanah tertentu sebagai objek jaminan dalam transaksi hukum pertanahan.

- a. Hunian vertikal yang dibangun di atas lahan dengan status kepemilikan berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
- b. Kepemilikan atas unit-unit rumah susun yang terletak pada lahan dengan status hak-hak yang telah disebutkan sebelumnya.

Sebagai bentuk perlindungan terhadap hak kepemilikan atas tanah, Hak Tanggungan memiliki sejumlah ciri khas yang membedakannya, antara lain:

- a. Kedudukan yang bersifat utama, memberikan hak prioritas kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan utang jika debitur mengalami kegagalan dalam memenuhi kewajibannya.
- b. Objek yang dijamin oleh Hak Tanggungan mencakup hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.
- c. Hak Tanggungan bersifat tidak terpecah-pecah, kecuali jika terdapat kesepakatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan sebaliknya
- d. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik setelah dilakukan pendaftaran, yang memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Menurut studi Poppy Pujiono yang merujuk pada analisis Rachmadi Usman, sebelum diberlakukannya regulasi Hak Tanggungan, mekanisme pembebanan jaminan utang menggunakan sistem hipotek dimana tanah difungsikan sebagai objek hukum dalam pengikatan jaminan. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda Terkait Tanah, terjadi transformasi signifikan dalam prosedur pembebanan hak atas tanah sebagai instrumen jaminan, yang mengakibatkan pergeseran dari konstruksi hukum hipotek tradisional menuju mekanisme Hak Tanggungan yang lebih modern. (Pujiono, 2023)

Prosedur penjaminan yang melibatkan Hak Tanggungan tidak sekadar bertujuan untuk menjaga kepentingan kreditur, melainkan juga menjamin adanya perlindungan yang seimbang bagi debitur serta pihak ketiga yang mungkin terdampak oleh dinamika hubungan pinjaman antara debitur dan kreditur.

Menurut Munir Fuady yang dikutip oleh Wahyuono, sebelum memberikan kredit kepada peminjam, pihak bank akan melakukan evaluasi dengan menggunakan pendekatan 5C. Pendekatan ini mencakup lima aspek utama yang harus dianalisis dalam proses pemberian kredit, yakni Karakter, Kapasitas, Modal, Jaminan, dan Kondisi. Dengan mempertimbangkan kelima komponen tersebut, bank dapat mengurangi kemungkinan risiko kegagalan dalam pembayaran pinjaman oleh debitur. Penilaian semacam ini bertujuan untuk melindungi aset milik bank serta memastikan keberlanjutan likuiditas keuangan bank. (Wahyuono & Wahyu Tris Haryadi, 2023)

Unsur Kepercayaan merupakan hal yang sangat utama ketika kreditur memberikan kredit kepada debitur, sebagaimana pendapat Salim dalam bukunya yang dikutip oleh

Irfan Ferdiansyah Muis Kepercayaan, pada hakikatnya, berhubungan erat dengan lima prinsip dasar yang harus selalu diperhatikan untuk memastikan keamanan dan kepastian suatu jaminan. Kelima prinsip tersebut meliputi:(Irfan Ferdiansyah Muis et al, 2022)

- a. Asas Publisitas
- b. Asas Spesialis
- c. Asas yang bermaknakan hal yang Tak Dapat Dibagi-Bagi
- d. Asas *Inbezittstelling*
- e. Asas Horisontal

Agunan yang diberikan debitur sebagai jaminan merupakan bukti adanya kepastian hukum bagi debitur untuk memenuhi pelunasan kredit kepada kreditur. Tanah merupakan objek ideal yang dipilih sebagai jaminan hutang disebabkan nilai tanah tidak mengalami penyusutan sebagaimana benda bergerak lain.

Mekanisme penetapan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui prosesi resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan pembuatan dokumen legal spesifik yang mengacu pada regulasi kementerian terkait. Proses dimulai dengan penandatanganan kesepakatan kredit pokok, kemudian dilanjutkan dengan penyusunan instrumen tambahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dokumen hukum ini disusun dengan memperhatikan persyaratan teknis yang telah ditetapkan dalam regulasi pertanahan nasional, dengan mengacu pada ketentuan hukum yang mengatur mekanisme pemberian jaminan hak atas tanah.

Dalam dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dapat tercantum komitmen-komitmen yang diutarakan oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 11 ayat (1) menyajikan ketentuan yang bersifat imperatif terkait dengan perjanjian hak tanggungan, berbeda dengan ayat (2) yang mengatur tentang komitmen bersifat opsional, yang meskipun bisa disesuaikan, harus tetap konsisten dengan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Seluruh aturan dalam APHT memiliki karakter yang mengikat dan menentukan sahnyanya pemberian Hak Tanggungan tersebut. Apabila APHT disusun tanpa kelengkapan yang memadai, maka perjanjian tersebut akan dinyatakan batal berdasarkan ketentuan hukum. (Dimas Nur Arif Putra Suwandi, 2018)

Dalam konteks pengaturan hukum Hak Tanggungan, Pasal 11 ayat (2) menekankan pentingnya perlindungan nilai objek jaminan. Kreditur memiliki strategi untuk menjaga kualitas dan nilai agunan melalui klausul khusus dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, terutama ketika proses eksekusi berlangsung. Upaya sistematis ini bertujuan melindungi

kepentingan kreditur dengan memastikan objek jaminan tetap bernilai optimal sepanjang proses hukum berlangsung, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

2. Tanah Warisan Sebagai Objek Hak Tanggungan

Pewarisan melibatkan pihak-pihak yang secara sah dapat menerima pembagian harta dari seseorang yang telah meninggal. Dalam ranah hukum waris di Indonesia, baik menurut sistem perdata Barat maupun hukum Islam, terdapat prinsip fundamental yang menekankan pentingnya koneksi keluarga, baik melalui garis keturunan langsung maupun ikatan pernikahan. Kompilasi Hukum Islam (KHI) secara spesifik mengatur kriteria ahli waris pada Pasal 171 huruf c, yang menegaskan bahwa penerima warisan harus memenuhi beberapa syarat: memiliki hubungan darah atau perkawinan dengan pewaris, menganut agama Islam, dan tidak memiliki hambatan yuridis yang menghalangi haknya untuk menerima warisan. (Tanaya, 2023).

Sistem pewaris, merupakan komponen fundamental dalam tatanan hukum keluarga, memainkan peran signifikan yang setara dengan regulasi pernikahan dalam kerangka hukum modern. Mekanisme ini memberikan cerminan mendalam tentang pranata sosial dan hukum yang berlaku dalam komunitas tertentu. Relevansi hukum waris terletak pada kompleksitasnya yang menyentuh berbagai aspek eksistensi manusia, mengingat realitas bahwa setiap manusia pada akhirnya akan berhadapan dengan peristiwa mutlak berupa kematian. (Wahyuni, 2018)

Pasal 830 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa pembukaan warisan hanya dapat dilakukan setelah peristiwa kematian terjadi. Di sisi lain, Pasal 171 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam menegaskan bahwa hukum waris bertujuan untuk mengatur tata cara pemindahan hak kepemilikan atas harta warisan (tirkah) kepada para ahli waris, sekaligus menentukan siapa saja yang berhak menerima warisan serta seberapa besar porsi yang diterima oleh masing-masing ahli waris. Sementara itu, Pasal 171 ayat (3) menetapkan bahwa seorang ahli waris harus memiliki hubungan darah atau perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak berada dalam kondisi yang menghalangi untuk mewarisi menurut hukum.

Alih bentuk kekayaan warisan kepada penerima haknya akan menimbulkan kondisi kepemilikan bersama atas harta tersebut. Kepemilikan bersama mengacu pada keadaan di mana hak atas suatu benda dimiliki oleh lebih dari satu individu atau pihak. Terdapat dua kategori utama kepemilikan bersama, yaitu kepemilikan yang bersifat bebas dan kepemilikan yang terikat. Kepemilikan bebas merupakan situasi di mana para pemegang

hak hanya terikat oleh kenyataan bahwa mereka adalah pemilik bersama, tanpa adanya kewajiban atau pembatasan yang menyertai. (Benni et al., 2019)

Pembebanan Hak Tanggungan tidak terlepas dari aspek perlindungan para ahli waris sebagai pemegang Hak Tanggungan. Persetujuan dari para ahli waris merupakan unsur yang sangat krusial dalam proses pemberian hak tanggungan yang dijamin dengan aset tanah warisan, di mana tanah tersebut memiliki kaitan langsung dengan hak-hak para ahli waris. Jika proses pemberian hak tanggungan dilakukan tanpa memperoleh persetujuan dari ahli waris, maka para ahli waris berhak untuk mengajukan tuntutan hukum melalui jalur Pengadilan.

3. Pembagian Hak Bersama Sebagai Jaminan Hak Tanggungan

Pembagian hak bersama merupakan proses yang mana hak atas kepemilikan yang dimiliki secara bersama oleh beberapa pihak yang kemudian menjadi hak individu. Secara umum pembagian hak bersama ini biasanya dalam ranah pembagian harta warisan, dimana beberapa ahli waris memiliki hak atas harta yang sama setelah meninggalnya pewaris.

Akta Pembagian Hak Bersama merupakan suatu dokumen legal yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memuat perjanjian antara pihak-pihak yang memiliki hak bersama terkait dengan distribusi hak atas suatu lahan tertentu. Dokumen ini berperan sebagai landasan dalam prosedur pendaftaran tanah, sekaligus menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah tersebut. Selain itu, akta ini juga berfungsi sebagai alat bukti yang sah terkait dengan kepemilikan hak-hak yang tercantum dalam dokumen tersebut.

Penelitian ini membahas tentang warisan yang dijadikan sebagai Jaminan Hak Tanggungan pada perjanjian murabahah di Bank Syariah Jambi. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan atas benda tidak bergerak yang meliputi tanah atau berikutan bangunan di atasnya. Lalu bagaimana apabila objek Hak Tanggungan merupakan hak bersama antara ahli waris yang mana tanah tersebut adalah bagian dalam harta bersama dalam perkawinan dan terdaftar atas nama suami. Setelah suami meninggal, maka pendaftaran atas tanah tersebut menjadi atas nama para ahli waris yakni isteri dan anak-anak. Selanjutnya tanah tersebut didaftarkan ke atas nama isteri berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Atas Tanah (PPAT).

Seiring perjalanan waktu isteri yang bertindak sebagai direktur sebuah CV, mengagunkan tanah berikut bangunan sebagai jaminan ke bank syariah untuk keperluan usaha. Namun beberapa tahun kemudian usaha debitur mengalami kesulitan finansial sehingga tidak dapat memenuhi prestasi yang harus diberikan kepada kreditur dalam hal ini BRI Syariah Jambi (sekarang BSI cabang Jambi). Permasalahan muncul ketika pihak kreditur mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan, salah satu ahli waris menyatakan keberatan dan meminta pihak Kreditur untuk membatalkan eksekusi karena tidak sah serta menolak proses lelang atas objek tersebut.

Sebelum diterapkannya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), syarat utama bagi objek yang dapat dijadikan jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan adalah bahwa tanah tersebut harus memiliki sertifikat dan tercatat atas nama pemilik yang memberikan hak. Namun, dengan diberlakukannya UUHT, kini tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan meliputi: (Asril, 2020)

- a. Tanah yang sebelumnya merupakan hak milik adat dan belum memiliki sertifikat kepemilikan;
- b. Lahan yang telah memperoleh sertifikasi resmi namun belum tercantumkan atas nama penerima hak jaminan, yang diperoleh melalui pewarisan, kesepakatan transaksi properti, atau pertukaran; Bidang tanah yang belum terbagi atau sebagian merupakan hasil pembagian serta hak atas tanah induk yang tercatat dalam pengembangan area properti, kawasan industri, atau skema Perkebunan Inti Rakyat (PIR), yang didapatkan oleh pemegang hak jaminan melalui proses pengalihan kepemilikan.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), tanah yang diperoleh melalui proses pewarisan juga berhak dijadikan objek jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan.

Penyaluran pinjaman menjadi salah satu tugas pokok yang dilaksanakan oleh lembaga perbankan, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang merupakan revisi dari Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 mengenai sistem perbankan. Prosedur pemberian pinjaman tersebut dimulai dengan adanya suatu kontrak pinjaman. Pinjaman yang disalurkan oleh bank pada hakikatnya merupakan suatu perjanjian dasar yang mengatur interaksi antara pihak yang memberikan kredit (bank) dengan pihak penerima kredit (nasabah). Untuk menjamin keberlanjutan dan kepastian hukum atas pemberian kredit tersebut, biasanya disertai dengan perjanjian tambahan yang berfungsi sebagai jaminan keamanan. (Ari Bowo et al., 2023)

Hak tanggungan adalah suatu bentuk perjanjian pembebanan jaminan yang timbul akibat adanya kontrak kredit antara debitur dan kreditur, yang dapat disusun baik secara tertulis biasa maupun melalui akta notaris. Perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis biasa merujuk pada kesepakatan yang dibuat langsung oleh kedua pihak tanpa melibatkan pejabat berwenang, sedangkan perjanjian kredit yang dituangkan dalam akta notaris adalah kesepakatan yang disahkan oleh notaris yang bertindak sebagai saksi hukum.

Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menetapkan bahwa pihak yang dapat memberikan Hak Tanggungan adalah pemilik yang sah. Ketentuan tersebut dijelaskan dalam dua poin sebagai berikut:

- a. Subjek yang mengalihkan Hak Tanggungan dapat terdiri dari individu atau badan yuridis yang memiliki wewenang untuk melakukan tindakan hukum terkait dengan aset yang menjadi objek Hak Tanggungan
- b. Kewenangan untuk bertindak secara hukum terhadap objek Hak Tanggungan wajib telah dimiliki oleh pihak yang mengalihkannya pada saat proses pendaftaran Hak Tanggungan berlangsung.

Bagi individu yang tidak memiliki hak atas suatu bidang tanah, mereka tidak berwenang untuk memberikan hak tanggungan atas tanah tersebut. Akan tetapi, jika sertifikat hak atas tanah tersebut belum sepenuhnya diproses sebagai bagian dari warisan atau masih terdaftar atas nama pewaris, yang mana tanah tersebut menjadi bagian dari harta warisan yang dimiliki bersama oleh para ahli waris lainnya, maka persetujuan dari ahli waris lainnya harus diperoleh terlebih dahulu. Di samping itu, ahli waris lainnya juga diwajibkan untuk memberikan tanda tangan pada perjanjian kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), atau dokumen lain yang terkait dengan pemberian hak tanggungan tersebut.

Kewajiban debitur untuk melunasi hutang diatur secara spesifik dalam regulasi hukum yang tercantum pada dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan, khususnya pada pasal 2 ayat 3 dan 4, yang menguraikan konsekuensi hukum apabila debitur gagal memenuhi tanggung jawab keuangannya.

1) Poin 3 :

Apabila Debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran, berdasarkan dokumen ini, Pihak Pertama secara tegas memberikan kuasa penuh kepada Pihak Kedua untuk melakukan penguasaan dan pengelolaan atas Objek Hak Tanggungan

sesuai dengan prosedur hukum yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, meliputi seluruh wilayah dan lokasi terkait dengan objek dimaksud.

2) Poin 4:

Apabila Debitor tidak berhasil melaksanakan kewajibannya dalam melunasi kewajiban utang sebagaimana diatur dalam perjanjian yang telah disetujui bersama, maka sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian utang-piutang tersebut, Pihak Pertama memberikan otoritas kepada Pihak Kedua, yang bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan dengan prioritas pertama, untuk bertindak secara mandiri tanpa memerlukan persetujuan dari Pihak Pertama terlebih dahulu. Dalam konteks ini, Pihak Kedua diberikan kewenangan untuk:

- a. Melakukan penjualan atau menginstruksikan penjualan atas Objek Hak Tanggungan melalui lelang, baik secara keseluruhan maupun sebagian.
- b. Menentukan dan mengatur jadwal, lokasi, metode, dan persyaratan penjualan;
- c. Menerima hasil penjualan, memberikan tanda terima dan kwitansi;
- d. Menyerahkan barang yang telah dijual kepada pembeli yang sah;
- e. Mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan untuk digunakan dalam pembayaran utang Debitor tersebut; dan
- f. Melakukan tindakan lain yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua untuk melaksanakan kuasa ini.

Peran dari Lembaga Hak Tanggungan adalah sebagai mekanisme yang memberikan jaminan perlindungan terhadap keamanan bagi pihak bank sebagai kreditur. Hal ini berwujud dalam kepastian terkait penyelesaian utang debitur atau pelaksanaan prestasi oleh debitur maupun penjamin, terutama ketika debitur gagal untuk memenuhi segala kewajiban yang berhubungan dengan pinjaman yang diberikan. (Tria Agustia et al., 2019) .

Meskipun objek yang dijadikan agunan dalam Hak Tanggungan merupakan harta warisan yang menurut hukum harus dibagikan di antara para ahli waris, pihak ahli waris yang menerima tanah warisan yang terikat hak tanggungan tetap berkewajiban untuk melunasi utang yang dijamin oleh hak tersebut. Hak Tanggungan bukan hanya berperan sebagai bentuk jaminan, melainkan juga memberikan hak kepada kreditor untuk

melakukan penuntutan pelunasan utang dengan cara eksekusi terhadap objek hak tanggungan, dalam hal ini tanah warisan, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

SIMPULAN

Hak Tanggungan adalah mekanisme pengamanan piutang yang dilekatkan pada properti berupa tanah, yang memberikan hak istimewa kepada kreditor tertentu dalam hal pelunasan utang. Setelah proses pendaftaran, diterbitkanlah Sertifikat Elektronik Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan hukum setara dengan putusan pengadilan yang sudah final. Dalam hal debitur gagal memenuhi kewajibannya, lembaga keuangan dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada institusi peradilan yang berwenang, dengan menggunakan sertifikat tersebut sebagai dasar hukum. Mekanisme eksekusi akan dilaksanakan mengikuti prosedur yang sama dengan eksekusi putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

Ketika sertifikat hak atas tanah dimiliki secara bersama-sama dan tercatat dalam dokumen Pembagian Hak Bersama, proses pengajuan hak tanggungan memerlukan langkah-langkah khusus. Seluruh ahli waris yang memiliki kepentingan wajib memberikan persetujuan tertulis untuk menggunakan aset tersebut sebagai jaminan. Mereka harus turut menandatangani dokumen-dokumen penting seperti akta perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam situasi di mana salah satu ahli waris berhalangan hadir secara langsung, dimungkinkan untuk memberikan persetujuan dan pendelegasian wewenang melalui akta notaris yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ari Bowo, D., Maryono, M., & Widjajaatmadja, D. A. (2023). Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Terkait Akibat Hukum Atas Kepemilikan Hak Atas Tanahnya Dibatalkan oleh Putusan Pengadilan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(2), 418–425. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i2.161>
- Asril, J. (2020). Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA*, 4(2), 492–510.
- Benni, B., Kurniawarman, K., & Rahman, A. (2019). Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan Di Kota Bukittinggi. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(1), 65. <https://doi.org/10.33760/jch.v5i1.175>
- Dimas Nur Arif Putra Suwandi. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris*,

1(3), 420. <https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>

- Giyanthi, P. I. S., Budiarta, I. N. P., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2022). Status Hukum Harta Perkawinan Jika Terjadi Kepailitan Suami/Istri Tanpa Adanya Perjanjian Kawin. *Jurnal Preferensi Hukum*, 3(1), 37–41. <https://doi.org/10.22225/jph.3.1.4621.37-41>
- Hidayati, T., & Pasaribu, Y. H. (2021). Pewarisan Hak Atas Tanah dalam Perkawinan Antar Negara. *ADLIYA: Jurnal Hukum Dan Kemanusiaan*, 15(2), 31–46. <https://doi.org/10.15575/adliya.v15i2.13494>
- Irfan Ferdiansyah Muis et al. (2022). Kedudukan Kreditur Separatis Terkait Dalam Boedel Pailit Debitur Position Of Separative Creditors Regarding Guarantee Of Liability In The Debtor ' S Bankruptcy Boedel. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 277–288.
- Juniarbi Habibi. (2022). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Sambas. *Al-Sulthaniyah*, 10(2), 23–31. <https://doi.org/10.37567/al-sulthaniyah.v10i2.1292>
- Mauliza, F., Yulia, Y., & Faisal, F. (2023). Pertimbangan Hakim Terhadap Pengembalian Objek Jaminan Hak Tanggungan (Studi Putusan No. 47/Pdt. G/2016/Pn Bna. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 6(2), 90. <https://doi.org/10.29103/jimfh.v6i2.13500>
- Nanda, P., Rato, D., & Azizah, A. (2022). Kekuatan Mengikat Akta Van Vergelijk Pembagian Harta Bersama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Rechtens*, 11(2), 205–224. <https://doi.org/10.56013/rechtens.v11i2.1446>
- Pujiono, P. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Penggunaan Layanan Sistem Hak Tanggungan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektron. *De Rechstaat*, 2(9), 132–144.
- Ramadita, I. Y. A., & Yunanto, Y. (2023). Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1309–1318. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.2975>
- Setyaningsih, S., & Mashdurohatun, A. (2018). Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto. *Jurnal Akta*, 5(1), 187. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2547>

- Tanaya, C. (2023). Penetapan Wasiat Wajibah Terhadap Ahli Waris Beda Agama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 16/Pdt.G/2015/PTA.Yk). *Jurnal Hukum, Politik Dan Kekuasaan*, 3(2), 191–204. <https://doi.org/10.24167/jhpk.v3i2.6220>
- Tria Agustia, Yulia Mirawati, & Busyra Azheri. (2019). Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Yang Dijadikan Jaminan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 14(2), 235–251. <https://doi.org/10.33059/jhsk.v14i2.1525>
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda.
- Utami, S. M. P., & Dalimunthe, S. N. I. S. (2023). Penerapan Teori Keadilan Terhadap Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian. *Jurnal Usm Law Review*, 6(1), 433. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6899>
- Wahyuni, A. (2018). Sistem Waris Dalam Perspektif Islam dan Peraturan Perundang-undangan Di Indonesia. *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I*, 5(2), 147–160. <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v5i2.9412>
- Wahyuono, B., & Wahyu Tris Haryadi. (2023). Kepastian Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya. *Jurnal Hukum Dan Keadilan*, 12, 14–31. <https://doi.org/10.55499/judiciary.v12i2.177>.