



Jurnal Perspektif Hukum

Volume xx Issue xx

P-ISSN 2715-8888 (cetak)

E-ISSN 2716-527 (online)

Website: <https://jurnal.harapan.ac.id/index.php/JPH>

## **ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM JAMINAN KREDIT**

**Bella Islamiah Mokodompit**

**Email:** [\\*bellamokodompit753@gmail.com](mailto:bellamokodompit753@gmail.com)

**Fakultas Hukum, Universitas Negeri Gorontalo**

(corresponding author : (\*))

### ***Abstract***

*This study aims to examine the regulatory dimensions of mortgage rights over land as credit collateral in Law Number 4 of 1996, and to analyze the legal consequences and executorial powers if the encumbrance and registration processes are not carried out in accordance with applicable provisions. As a material security institution, mortgage rights are designed to provide certainty and legal protection for creditors through constitutive mechanisms, namely the existence of a principal agreement, the creation of a Deed of Granting of Mortgage Rights (APHT), and registration at the Land Office. However, in practice, various problems are still found, such as procedural deviations, administrative defects, confiscation related to land objects, and obstacles in implementing execution when the debtor is in default, which has the potential to create a position for the creditor as a holder of preferential rights. This condition shows the urgency to normatively examine the effectiveness of the provisions in the UUHT as a regulatory instrument, as well as to enforce the laws that arise if formal requirements are not met. This study uses a normative legal method with a regulatory, conceptualization, and case approach, is descriptive-analytical, and relies on secondary data obtained through literature review and analyzed qualitatively with deductive reasoning and a prescriptive approach. The results of the study indicate that mortgage rights only have validity and executorial power if all formal requirements for encumbrance and registration are met; if not, then the right loses its constitutive nature, so that the creditor does not obtain preferential rights or executorial power and his position changes to that of a concurrent creditor who must go through a judicial process to obtain debt repayment, which ultimately causes legal protection to be less than optimal.*

**Keywords:** *mortgage, credit security, executorial, legal protection, imposition*

### ***Abstrak***

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dimensi regulasi hak gadai atas tanah sebagai jaminan kredit dalam UU Nomor 4 Tahun 1996, dan untuk menganalisis konsekuensi hukum dan kewenangan eksekusi jika proses penggadaian dan pendaftaran tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebagai lembaga jaminan materiil, hak gadai dirancang untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur melalui mekanisme konstitutif,



yaitu adanya perjanjian utama, pembuatan Akta Pemberian Hak Gadai (APHT), dan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai masalah, seperti penyimpangan prosedural, cacat administratif, penyitaan terkait objek tanah, dan hambatan dalam pelaksanaan eksekusi ketika debitur wanprestasi, yang berpotensi menciptakan posisi bagi kreditur sebagai pemegang hak preferensial. Kondisi ini menunjukkan urgensi untuk secara normatif mengkaji efektivitas ketentuan dalam UUHT sebagai instrumen pengaturan, serta untuk menegakkan hukum yang timbul jika persyaratan formal tidak dipenuhi. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan regulasi, konseptualisasi, dan studi kasus, bersifat deskriptif-analitis, dan mengandalkan data sekunder yang diperoleh melalui tinjauan pustaka dan dianalisis secara kualitatif dengan penalaran deduktif dan pendekatan preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak gadai hanya memiliki validitas dan kekuatan eksekusi jika semua persyaratan formal untuk pengikatan dan pendaftaran terpenuhi; jika tidak, maka hak tersebut kehilangan sifat konstitutifnya, sehingga kreditur tidak memperoleh hak preferensial atau kekuatan eksekusi dan posisinya berubah menjadi kreditur konkuren yang harus melalui proses peradilan untuk memperoleh pelunasan utang, yang pada akhirnya menyebabkan perlindungan hukum menjadi kurang optimal.

**Kata Kunci:** *gadai, jaminan kredit, eksekusi, perlindungan hukum, pengikatan;*

## 1. PENDAHULUAN

Hak tanggungan atas tanah menjadi kerangka hukum untuk menjadi payung hukum sistem kredit yang ada. Melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) sebagaimana amanat Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga agunan menjadi lembaga tunggal yang memberikan perlindungan agunan atas tanah yang teregistrasi secara resmi (Andriano, 2025). UUHT dimaksudkan untuk menjadi payung hukum, kemudahan kredit, dan prioritas bagi kreditur yang menerima tanah sebagai bahan agunan (Pangestika, 2025).

Penelitian menunjukkan bahwa pembebanan hak tanggungan dan pendaftarannya belum sepenuhnya efektif dalam menjamin perlindungan hukum bagi kreditur. Sebagai contoh, penelitian oleh Bowo, Maryono & Widjajaatmadja menunjukkan bahwa kepastian hukum terhadap sertifikat tanah sebagai agunan menjadi goyah apabila hak atas tanah pokok dibatalkan putusan *incracht* (Ari Bowo, 2023). Temuan ini memperlihatkan bahwa hak tanggungan sebagai jaminan kredit menghadapi risiko signifikan dalam aspek keabsahan objek dan pelaksanaan eksekusi.

Kajian oleh Kurniawan menegaskan bahwa hal yang dikreditkan menanggung beban tanggungan harus memenuhi sejumlah syarat legalitas, pendaftaran, serta eksistensi hak atas tanah yang bersih dari litigasi (Kurniawan, 2015). Jika terdapat wanprestasi debitur, kreditur yang memegang hak tanggungan perlu dapat melakukan eksekusi secara efektif namun ketidaklengkapan prosedural dan kecacauan administratif



sering menjadi hambatan (Ramadita, 2023). Eksekusi hak tanggungan merupakan aspek kritis dalam efisiensi sistem jaminan. Penelitian oleh Ramadita & Yunanto menunjukkan bahwa meskipun UUHT telah mengatur mekanisme eksekusi melalui *parate executie* dan penjualan sukarela, implementasi di lapangan masih menemui hambatan-hambatan seperti keterlambatan pendaftaran, kesalahan prosedural, dan perselisihan debitur-kreditur. Hal ini menjadi tantangan dalam mewujudkan efektivitas hak adiraja sebagai agunan kredit (Andriano, 2025)

Dalam memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, Tumbelaka menyoroti bahwa salah satu bentuk perlindungan efektif adalah penggunaan akta autentik dalam perjanjian kredit yang memudahkan eksekusi jaminan (Maeda, 2023). Namun demikian, penelitian terkini menunjukkan bahwa dalam banyak kasus kreditur tetap menghadapi posisi yang kurang menguntungkan bila objek jaminan tidak sah atau pendaftarannya bermasalah. Masalah keabsahan objek hak tanggungan dan kekuatan eksekusi juga berkaitan dengan asas-asas hak tanggungan seperti spesialisitas (spesifik objek jaminan), publisitas (pencatatan publik) dan indivisibilitas (hak melekat hingga utang lunas). Pelanggaran terhadap asas ini berpotensi melemahkan kedudukan kreditur preferen dalam rangka pelunasan utang.

Perkembangan teknologi dan kebijakan pendaftaran elektronik hak tanggungan juga menunjukkan kemajuan, namun belum sepenuhnya menjawab persoalan klasik seperti litigasi objek, pengabaian notifikasi kreditur, dan pelaksanaan eksekusi yang tertunda (Marisa, 2025). Oleh karena itu, analisis normatif terhadap keabsahan pembebanan dan pendaftaran hak tanggungan serta eksekusi hak tanggungan atas tanah perlu dilakukan secara mendalam. Dengan demikian, hasil akhir penelitian memaksa untuk mampu menemukan jangkauan UUHT dalam menjamin perlindungan terhadap hak adiraja sebagai jaminan agunan dan menemukan kendala dalam implementasinya.

Hak adiraja atas tanah sebagai agunan kredit berdasarkan UUHT dikonstruksikan sebagai dasar yang mampu menjadi wadah dalam menjamin perlindungan terhadap kreditur melalui perjanjian pokok, APHT dan registrasi melalui lembaga pertanahan. Namun dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai permasalahan terkait ketidaksesuaian prosedur pembebanan dan pendaftaran, sengketa atas objek tanah, serta hambatan dalam pelaksanaan eksekusi ketika debitur wanprestasi. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai bagaimana sebenarnya konstruksi hukum pembebanan hak adiraja menurut UUHT, serta apa akibat hukum dan implikasi terhadap kekuatan eksekutorialnya apabila pembebanan dan pendaftarannya tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan untuk mengkaji jaminan kredit menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta akibat hukum yang timbul dari pembebanan hak tanggungan terhadap kepastian dan perlindungan hukum para pihak.

## **2. METODE PENELITIAN**

Kajian ini bertujuan untuk menganalisis secara sistematis konstruksi hukum pembebanan hak tanggungan beserta implikasi yuridis dan kekuatan eksekutorialnya apabila tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan



kasus sebagai kerangka analisis. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yakni dengan menguraikan secara menyeluruh ketentuan hukum yang berlaku sekaligus mengkaji permasalahan normatif yang muncul dalam praktik (Tahir, 2023). Dalam pelaksanaannya, penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif, yang meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum mencakup regulasi, putusan dan tulisan ilmiah. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan penalaran deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari norma umum ke permasalahan khusus, serta didukung oleh pendekatan preskriptif guna menyusun argumentasi hukum dan memberikan rekomendasi terkait efektivitas perlindungan bagi kreditur dalam sistem hak tanggungan (Hehanussa, 2023).

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Jaminan Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Perjanjian kredit, juga dikenal sebagai "perjanjian kredit", adalah hubungan hukum yang terjadi antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Pelaksanaannya diatur oleh ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Perbankan. Dalam kerangka ini, kredit dianggap sebagai penyediaan dana atau tagihan yang didasarkan pada persetujuan antara bank dan pihak lain yang mengharuskan debitur untuk membayar utang dalam jangka waktu tertentu disertai bunga (Sitompul, 2022). Oleh karena itu, perjanjian kredit dapat dianggap sebagai perikatan yang bersifat timbal balik, di mana bank bertanggung jawab untuk menyediakan dana sementara debitur bertanggung jawab untuk membayar utang (Pertiwi, 2025).

Dalam praktik perbankan, keberadaan agunan memiliki posisi yang sangat penting sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur. Jaminan tersebut memberikan kepastian bahwa apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, objek yang dijamin dapat dieksekusi untuk menutup utang (Wahyuni, 2024). Oleh sebab itu, penilaian kelayakan kredit tidak hanya didasarkan pada kemampuan finansial debitur, tetapi juga memperhatikan kualitas agunan yang diserahkan. Dalam hal ini, analisis kredit umumnya menggunakan prinsip 5C, yaitu *character*, *capital*, *capacity*, *condition of economy*, dan *collateral* (Akbar, 2021).

Secara yuridis, jaminan berfungsi sebagai alat untuk menjamin bahwa kewajiban debitur terhadap kreditur dipenuhi, dengan tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum dalam pelunasan utang yang muncul dari hubungan perikatan (Sitompul, 2022). Dengan adanya jaminan, kreditur memperoleh hak untuk menjual barang yang dijamin jika debitur tidak melakukan apa yang dijanjikan. Tingkat risiko yang dapat ditanggung oleh bank dan jumlah kredit yang dapat diberikan juga bergantung pada adanya jaminan. Dalam hukum perdata, seluruh harta kekayaan debitur menjadi tanggungan atas setiap perikatannya, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan datang. Ini dikenal sebagai jaminan umum, yang muncul secara langsung dari ketentuan hukum tanpa perjanjian (Mardiyah, 2025).

Secara konseptual, jaminan kredit terbagi menjadi dua kategori utama: jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum mencakup seluruh harta kekayaan debitur



sebagai penanggung jawab atas kewajibannya, sedangkan jaminan khusus hanya berlaku untuk objek tertentu yang disepakati oleh para pihak dalam perjanjian. Hak tanggungan, misalnya, memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi daripada jaminan umum (Rokhmad, 2025).

UUHT mengatur hak tanggungan sebagai salah satu jenis jaminan kebendaan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk menjamin pembayaran utang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya. Objek yang dapat dijadikan jaminan dalam hak tanggungan dibatasi pada jenis hak atas tanah tertentu yang memenuhi persyaratan hukum, seperti hak atas tanah (Noor, 2023). Di samping itu, jaminan fidusia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42/1999, diakui oleh sistem hukum Indonesia. Ini adalah hak jaminan atas benda bergerak yang tetap berada dalam penguasaan debitur tetapi memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengeksekusi benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Ini memberikan fleksibilitas dalam menjamin pelunasan piutang, terutama untuk piutang yang berkaitan dengan benda bergerak seperti kendaraan, mesin, dan usaha.

Di samping itu, KUH Perdata juga mengatur lembaga jaminan klasik berupa gadai dan hipotek. Gadai berlaku terhadap benda bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 1150–1160 KUH Perdata, sedangkan hipotek berlaku terhadap benda tidak bergerak tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1162–1178 KUH Perdata. Keberagaman bentuk jaminan ini mencerminkan bahwa sistem hukum Indonesia menyediakan berbagai instrumen jaminan sesuai dengan karakteristik objeknya.

Dari sudut pandang hukum kebendaan, hak tanggungan memberikan perlindungan yang kuat bagi kreditur melalui asas *droit de preference* (hak untuk didahulukan) dan *droit de suite* (hak mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun berada) (Alfathan, 2025). Selain itu, prinsip *prior tempore potior iure* menegaskan bahwa pihak yang lebih dahulu mendaftarkan haknya memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan pihak lain. Dengan demikian, hak tanggungan menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum dalam hubungan antara kreditur dan debitur (Saputro, 2024).

Dalam praktiknya, ketidakpatuhan terhadap prosedur pembebanan jaminan dapat menimbulkan risiko hukum yang signifikan. Sebagai contoh, dalam kasus PT Berkat Salama Jaya (BSJ), ditemukan adanya penggunaan agunan fiktif yang melibatkan pihak internal bank dan mengakibatkan kerugian negara dalam jumlah besar.<sup>1</sup> Fakta bahwa sebagian debitur tidak benar-benar ada menunjukkan adanya pelanggaran terhadap syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya terkait kejelasan objek perjanjian.

Kasus tersebut menegaskan pentingnya keabsahan jaminan serta kewajiban pendaftaran hak tanggungan maupun fidusia pada lembaga yang berwenang. Tanpa pendaftaran, jaminan tidak memiliki kekuatan hukum yang memadai dan tidak dapat dieksekusi secara sah. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap ketentuan dalam UU Hak Tanggungan dan UU Jaminan Fidusia menjadi faktor krusial dalam menjamin

---

<sup>1</sup> Lihat Putusan Nomor 12/Pid.Sus-Tpk/2025/Pn Smr Tanggal 24 Juni 2025.



perlindungan hukum dan kepastian bagi kreditur serta meminimalisasi risiko kredit bermasalah.

### **Akibat Hukum Pembebanan Hak Tanggungan**

#### **a. Akibat Hukum Pembebanan dan Pendaftaran Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai UUHT**

UUHT merupakan landasan yuridis utama dalam penerapan jaminan kredit yang berbentuk hak tanggungan. Sebagai hak kebendaan, hak tanggungan memberikan keistimewaan kepada kreditur berupa *droit de preference*, yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang, serta *droit de suite*, yakni hak untuk mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun objek tersebut berada (Kasiani, 2024).

Meskipun demikian, agar hak tanggungan memiliki keabsahan dan kekuatan hukum yang mengikat, proses pembebanannya wajib memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam UUHT (Kurniawati, 2024). Persyaratan tersebut meliputi pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta otentik, serta kewajiban untuk mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan. Pemenuhan prosedur ini menjadi syarat esensial agar hak tanggungan memperoleh kekuatan hukum, termasuk kekuatan eksekutorial (Balqis, 2023).

Apabila pembebanan dan pendaftaran hak tanggungan tidak sesuai ketentuan, maka secara hukum hak tanggungan tersebut menjadi tidak sempurna atau bahkan tidak sah secara hukum. Hal ini karena pendaftaran memiliki sifat *konstitutif*, artinya hak tanggungan baru lahir setelah dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT. Tanpa pendaftaran, kreditur tidak memperoleh hak preferen atas objek jaminan, dan kedudukannya turun menjadi kreditur konkuren yang tidak memiliki prioritas pelunasan utang dibandingkan kreditur lain.

Dalam praktik perbankan, pembebanan yang tidak sesuai prosedur juga berimplikasi pada lemahnya perlindungan hukum bagi kreditur. Kreditur dapat kehilangan hak eksekutorialnya terhadap objek jaminan apabila APHT tidak dibuat sesuai ketentuan atau tidak didaftarkan. Akibatnya, ketika debitur wanprestasi, kreditur tidak dapat langsung mengeksekusi objek jaminan melalui mekanisme lelang umum, melainkan harus menempuh gugatan perdata untuk memperoleh putusan pengadilan terlebih dahulu. Hal ini memperlambat proses penagihan dan menimbulkan potensi kerugian finansial (Nuriadin, 2025).

Selain itu, ketidaksesuaian dalam pembebanan juga dapat menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan perjanjian pokok kredit. Menurut prinsip hukum perjanjian, apabila jaminan tidak sah, maka tidak secara otomatis membatalkan perjanjian pokok, tetapi menghilangkan kekuatan jaminan yang melekat padanya. Dengan demikian, kreditur tetap dapat menagih utang, tetapi tanpa jaminan kebendaan yang kuat (Putri, 2024)

#### **b. Efektivitas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Kasus Kredit Macet**

Hak tanggungan memiliki karakter sebagai instrumen jaminan yang mengandung kekuatan eksekutorial, sehingga memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan pelaksanaan eksekusi secara langsung terhadap objek jaminan tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang. Karakter ini menunjukkan adanya



penyederhanaan mekanisme penegakan hak kreditur, sekaligus mencerminkan prinsip efisiensi dalam penyelesaian utang-piutang (Lindartanto, 2025). Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur dapat melakukan penjualan terhadap objek yang dijaminakan melalui mekanisme pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang. Proses tersebut dilaksanakan melalui lembaga lelang yang berwenang, dan hasil penjualan digunakan untuk memenuhi kewajiban debitur, dengan ketentuan bahwa kelebihan hasil penjualan tetap menjadi hak debitur (Wahyuni, 2024). Dengan demikian, mekanisme ini tidak hanya memberikan kemudahan dan kepastian hukum bagi kreditur, tetapi juga menjaga keseimbangan perlindungan hukum dengan tetap memperhatikan hak-hak debitur (Kasiani, 2024).

Selain pelelangan umum, UUHT juga memperbolehkan penjualan di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2), dengan syarat terdapat kesepakatan antara kreditur dan debitur serta penjualan dilakukan secara transparan dan dengan harga yang wajar. Mekanisme ini bertujuan untuk mempercepat penyelesaian kewajiban utang tanpa menunggu proses lelang yang formal, selama disetujui dan diawasi oleh pengadilan. Namun, apabila penjualan dilakukan tanpa persetujuan pengadilan, transaksi tersebut berpotensi batal demi hukum karena melanggar asas keadilan dan keterbukaan (Avianto, 2025).

Kekuatan eksekutorial hak tanggungan memberikan perlindungan hukum maksimal bagi kreditur, karena kreditur dapat segera mengeksekusi jaminan apabila terjadi gagal bayar. Namun demikian, jika proses pembebanan atau pendaftarannya tidak sah, sertifikat hak tanggungan kehilangan kekuatan eksekutorialnya, sehingga kreditur tidak dapat mengeksekusi objek jaminan secara langsung. Akibatnya, kreditur harus menempuh jalur pengadilan untuk memperoleh haknya, yang dapat memakan waktu lama dan mengurangi efektivitas perlindungan hukum.

### **c. Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai, dan Hipotek**

Selain hak tanggungan, sistem hukum jaminan Indonesia juga menerima berbagai jenis jaminan lainnya, seperti fidusia, gadai, dan hipotek. Masing-masing jenis jaminan memiliki tindakan dan konsekuensi hukum yang berbeda. Menurut Undang-Undang Nomor 42/1999, objek jaminan biasanya berupa benda bergerak, seperti piutang, kendaraan, dan mesin. Sertifikat fidusia memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan, yang memungkinkan kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa melalui proses gugatan (Ari Bowo, 2023). Berbeda dengan fidusia, gadai perdata hanya berlaku terhadap benda bergerak yang diberikan secara sah kepada kreditur. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk menjual barang tersebut melalui pelelangan untuk melunasi utang. Namun, hipotek diterapkan pada benda tidak bergerak tertentu, seperti kapal laut dan pesawat udara, dan eksekusi juga dilakukan melalui mekanisme pelelangan. Ini menunjukkan bahwa masing-masing jenis jaminan kebendaan memiliki karakteristik dan prosedur yang berbeda.

Secara umum, hak tanggungan dan jaminan fidusia memiliki efektivitas yang lebih tinggi dibanding gadai dan hipotek karena memberikan hak eksekusi langsung kepada kreditur tanpa proses peradilan (Wahyuni, 2024). Namun, efektivitas tersebut sangat bergantung pada keabsahan pembebanan dan pendaftaran jaminan. Tanpa



memenuhi syarat formil sebagaimana diatur UUHT atau UU Fidusia, hak eksekusi menjadi tidak dapat dijalankan (Rizkia, 2022).

Meskipun hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, pelaksanaan eksekusinya sering terkendala oleh berbagai faktor. Hambatan utama meliputi penolakan debitur untuk menyerahkan aset, nilai jaminan yang tidak mencukupi, serta adanya pengalihan atau manipulasi aset sebelum proses lelang. Dalam situasi seperti ini, kreditur sering kali harus menempuh jalur pengadilan untuk memohon penetapan eksekusi, yang justru mengurangi efektivitas UUHT dalam menjamin perlindungan hukum bagi kreditur (Zahra, 2025)

Selain itu, kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi sangat dipengaruhi oleh konsistensi penegakan hukum oleh lembaga peradilan. Interpretasi berbeda terhadap ketentuan eksekusi sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum dan memperpanjang penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, diperlukan penguatan peran KPKNL, PPAT, dan lembaga peradilan dalam memastikan bahwa proses pembebanan, pendaftaran, dan eksekusi hak tanggungan dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan (Prihatanto et al., 2026).

#### **4. KESIMPULAN**

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, pembebanan hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan kredit harus melewati tiga tahapan utama: perjanjian pokok utang-piutang, pembuatan dan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pada akhirnya, sertipikat hak tanggungan, yang memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan. Dengan menerapkan prinsip spesialisasi, publisitas, dan tidak terbagi, hak tanggungan memberikan kreditur kedudukan yang diutamakan dan hak untuk mengikuti objek jaminan untuk memastikan pelunasan piutang dengan cepat. Namun demikian, apabila pembebanan dan pendaftaran tidak dilakukan sesuai dengan persyaratan formal, hak tanggungan kehilangan sifat konstitutifnya sebagai jaminan kebendaan. Akibatnya, kreditur tidak lagi memiliki hak preferensi atau kewenangan eksekutorial untuk mengeksekusi objek jaminan secara langsung; sebaliknya, kreditur tersebut akan diposisikan sebagai kreditur pesaing, yang harus mengajukan gugatan ke pengadilan, yang pada akhirnya dapat memperlakukan tanggungan untuk membayar.

#### **5. UCAPAN TERIMA KASIH**

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik.

#### **6. REFERENSI**

akbar, T. (2021). Implementasi Hak Cipta Sebagai Jaminan Pemberian Kredit Bank Dikaitkan Dengan Prinsip 5c (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition Of Economy). *"Dharmasisya" Jurnal Program Magister Hukum Fhui*, 1(3).



- <https://Scholarhub.Ui.Ac.Id/Dharmasisya/Vol1/Iss3/28>
- Alfathan, M., Sutiarnoto, & Suhaidi. (2025). Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Objek Jaminan Dari Hasil Tindak Pidana Korupsi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 70/Pdt.Bth/2015/Pn Bit). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9). <https://doi.org/10.56370/Jhlg.V6i9.2227>
- Andriano, D., Gufran, & Irwansah, D. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Sertifikat Tanah. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9). <https://doi.org/10.56370/Jhlg.V6i4.1415>
- 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>
- Avianto, R. Y., & Latifiani, D. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan Akibat Putusan Pengadilan (Nomor 226/Pdt.G/2022/Pn.Skt). *Law Research Review Quarterly*, 11(2). <https://doi.org/10.15294/Llrq.V11i2.25906>
- Balqis, A., Syakila, N. P., Fauza, B. V., & Berlian, N. (2023). Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur. *Diponegoro Private Law Review*, 6(1), 1–17.
- Deassy J.A Hehanussa, Margie Gladies Sopacua, Surya, A., Juanrico Alfaromona Sumarezs Titahelu, & Josef Mario Monteiro. (2023). *Metode Penelitian Hukum* (Cetakan Pertama). Widina Bhakti Persada Bandung.
- Kasiani, K., & Susetiyo, W. (2024). Pengaturan Dan Kedudukan Debitur Wanprestasi Dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara Di Bawah Tangan. *Jurnal Supremasi*, 87–104. <https://doi.org/10.35457/Supremasi.V14i1.2865>
- Kurniawan, R. (2015). Perlindungan Hukum Kreditur Penerima Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, 4(2). <https://doi.org/10.55129/Jph.V4i2.500>
- Kurniawati, C. W. T. (2024). Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(1), 6597–6612.
- Lindartanto, F. R., Mochtar, D. A., & Wisnuwardhani, D. A. (2025). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Yang Terbit Atas Adanya Unsur Onbeschikking Bevoeg Pemberi Hak Tanggungan Atas Obyek Hak Tanggungan. *Mlj Merdeka Law Journal*, 6(2), 133–145. <https://doi.org/10.26905/Mlj.V6i2.16373>
- Maeda, N. A., Mukhidin, & Hamzani, A. I. (2023). *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. Penerbit Nem.
- Mardiyah, K., Aini, Q., & Mustawa. (2025). Regulasi Hukum Jaminan Perseorangan Dalam Perspektif Hukum Positif. *Jurnal Media Akademik (Jma)*, 3(5). <https://doi.org/10.62281/V3i5.1944>
- Marisa, M., & Aminah, A. (2025). Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik



- Dengan Jaminan Sertipikat Tanah. *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, 9(3), 599–610. <https://doi.org/10.24269/Ls.V9i3.11377>
- Noor, T., & Zulkifli, S. (2023). Pembiayaan Berbasis Kekayaan Intelektual Dengan Jaminan Fidusia Bagi Pelaku Ekonomi Kreatif. *Jurnal Rectum*, 5(1), 665–682. <https://doi.org/10.46930/Jurnalrectum.V5i1.2765>
- Nuriadin, A. A., Andriani, D., Ekasari, I. P., Candra, M. P. A., & Aguelline, V. A. (2025). Upaya Hukum Bank Dalam Menghadapi Debitur Wanprestasi Terkait Dengan Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan. *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, 13(9), 31–40. <https://doi.org/10.6679/Ss0hsw89>
- Pangestika, E. Q., & Anindita. (2025). Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum. *Paulus Law Journal*, 7(1), 12–31.
- Pertiwi, T. W. (2025). *Perjanjian Kredit Dan Hukum Jaminan (Solusi Praktis Bagi Bank Dan Nasabah)*. Penerbit K-Media.
- Prihatanto, R. I., Firza, M., & Kristiwanto, G. (2026). Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Jaminan Yang Disengketakan Antara Debitur Dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/Pn Tlk). *Unes Journal Of Swara Justisia*, 9(4), 734–745. <https://doi.org/10.31933/6hrmpt59>
- Putri, N. M. N. P., & Purwanto, I. W. N. (2024). Urgensi Pengaturan Akta Pembatalan Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat). *Jurnal Interpretasi Hukum*, 5(2), 986–993. <https://doi.org/10.22225/Juinhum.5.2.10400.986-993>
- 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>
- Rizkia, N. D., & Fardiansyah, H. (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Penerbit Widina.
- Rokhmad, F. N., Ningsih, D. C., Chairunnisa, N., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2025). Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia: Regulasi Dan Praktik Di Lapangan. *Perahu (Penerangan Hukum) : Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 81–94. <https://doi.org/10.51826/Perahu.V13i1.1313>
- Saputro, D. M., & Silviana, A. (2024). Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. *Jurnal Usm Law Review*, 7(3), 1705–1718. <https://doi.org/10.26623/Julr.V7i3.9708>
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Rectum*, 4(1), 95–109. <https://doi.org/10.46930/Jurnalrectum.V4i1.1445>
- Tahir, R., Astawasa, I. G. P., Panggabean, M. L., Dewi, N. P. P., Abas, M., Meinarni, N. P. S., Hs, F., Sumartini, N. W. E. S., Sugiharti, D. K., & Paminto, S. R. (2023). *Metodologi Penelitian Bidang Hukum: Suatu Pendekatan Teori Dan Praktik*. Pt.



Jurnal Perspektif Hukum

Volume xx Issue xx

P-ISSN 2715-8888 (cetak)

E-ISSN 2716-527 (online)

Website: <https://jurnal.harapan.ac.id/index.php/JPH>

Sonpedia Publishing Indonesia.

- Wahyuni, H. H., & Purwanto, P. (2024). Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. *Binamulia Hukum*, 13(2), 297–311. <https://doi.org/10.37893/Jbh.V13i2.954>
- Zahra, N. A., & Maskanah, U. (2025). Tantangan Dan Kendala Eksekusi Lelang Harta Tak Bergerak Dalam Penyelesaian Utang. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 5(1), 3031–3041. <https://doi.org/10.31004/Innovative.V5i1.17509>