

BAB 2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 Hukum Jaminan

2.1.1 Pengertian Hukum Jaminan

Istilah jaminan yang digunakan dalam sistem hukum jaminan di Indonesia merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *zekerheid* atau *cautie*, yang bermakna sebagai cara bagi kreditur untuk memastikan terpenuhinya piutang yang dimiliki, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap harta kekayaannya. Sementara itu, istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan kata *zekerheidsrechten* atau *security law*, yang dalam literatur hukum juga sering digunakan untuk menggambarkan keseluruhan ketentuan hukum yang mengatur mekanisme penjaminan dalam hubungan perikatan.¹⁸

Secara etimologis, istilah hukum jaminan terdiri atas dua unsur, yaitu hukum dan jaminan. Menurut Soedikno Mertokusumo, hukum merupakan keseluruhan kaidah atau peraturan yang mengatur kehidupan bersama dan berfungsi mengendalikan perilaku manusia dalam masyarakat, yang pelaksanaannya dapat dipaksakan melalui sanksi. Sementara itu, pengertian mengenai jaminan secara eksplisit tidak ditemukan dalam KUH Perdata, namun secara substantif dipahami sebagai sarana perlindungan hukum yang memberikan kepastian bagi kreditur terhadap pemenuhan kewajiban debitur.¹⁹

Pengertian mengenai hukum jaminan tidak banyak dirumuskan secara eksplisit dalam literatur hukum Indonesia. J. Satrio mendefinisikan hukum jaminan sebagai seperangkat kaidah hukum yang mengatur mengenai jaminan-jaminan atas piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Dengan kata lain, hukum jaminan merupakan bidang hukum yang mengatur mekanisme perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pemenuhan kewajiban debitur.²⁰ Definisi tersebut berfokus pada aspek pengaturan hak-hak kreditur, namun secara substansial juga berkaitan erat dengan posisi debitur dalam hubungan hukum perikatan. Objek kajian utama

¹⁸ Anton Suyanto, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan* (Jakarta: Kencana, 2016), h. 81.

¹⁹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia* (Jakarta: Bina Cipta Pers, 2007), h. 10.

²⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), h. 3.

dalam hukum jaminan mencakup benda jaminan sebagai instrumen yang digunakan untuk menjamin pelunasan kewajiban utang-piutang antara para pihak.

2.1.2 Ruang Lingkup Kajian Hukum Jaminan

Dari rumusan Pasal 1131 dan 1132 KUHPdata, terdapat ruang lingkup kajian hukum jaminan yang meliputi (2) macam bentuk jaminan yaitu:

a. Jaminan Umum

Jaminan umum merupakan bentuk jaminan yang diberikan untuk kepentingan seluruh kreditur dan meliputi seluruh harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur.²¹ Berdasarkan pengertian tersebut, jaminan umum tidak diperuntukkan bagi kreditur tertentu saja, melainkan hasil penjualan benda yang dijadikan jaminan akan dibagikan secara proporsional kepada seluruh kreditur sesuai dengan besaran piutang masing-masing terhadap debitur. Konstruksi jaminan umum tidak menimbulkan permasalahan apabila hasil penjualan benda jaminan mencukupi untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.²² Namun, apabila nilai hasil penjualan tersebut tidak memadai, pembagian hasilnya akan dilakukan berdasarkan persentase besaran piutang yang dimiliki oleh masing-masing kreditur.

Kondisi ini tetap berpotensi menimbulkan kerugian bagi kreditur, karena tidak seluruh piutang dapat dilunasi secara penuh. Kelemahan sistem jaminan umum menunjukkan bahwa bentuk jaminan ini belum memberikan perlindungan yang optimal bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan utangnya secara menyeluruh. Untuk menjamin keamanan dan kepastian pelunasan utang, dibutuhkan bentuk jaminan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen, yaitu pihak yang didahulukan dalam pelunasan utang apabila debitur melakukan wanprestasi. Atas dasar kebutuhan tersebut, sistem hukum memperkenalkan bentuk jaminan khusus sebagai instrumen pelengkap dalam memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur. Adapun ciri-ciri dari jaminan umum adalah:

²¹ Risma Wati Sitompul, Nathanael Sitorus, Ria Sintha Devi & Alusianto Hamonangan, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Rectum, Vol. 4, No. 1, 2022, h. 95-109.

²² Husnia Hilmi Wahyuni & Purwanto, *Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet*, Jurnal Binamulia Hukum, Vol. 13, No. 2, 2024, h. 297-311.

1. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.
 2. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.
 3. Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.
- b. Jaminan Khusus

Bentuk jaminan khusus lahir sebagai respons terhadap keterbatasan sistem jaminan umum yang belum sepenuhnya memberikan perlindungan bagi kreditur.²³ Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan adanya pengecualian dalam pelaksanaan prinsip kesetaraan kreditur melalui frasa “kecuali di antara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Ketentuan tersebut membuka peluang bagi adanya perjanjian yang menyimpang dari sistem jaminan umum dan memungkinkan pembentukan hak prioritas bagi kreditur tertentu. Selanjutnya, Pasal 1133 KUH Perdata menegaskan bahwa hak untuk didahulukan di antara pihak-pihak yang berpiutang dapat timbul dari hak istimewa, gadai, dan hipotek. Dengan demikian, prioritas pelunasan dapat diperoleh baik berdasarkan ketentuan undang-undang maupun berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur.

Jaminan khusus tidak memberikan jaminan absolut terhadap pelunasan utang, melainkan hanya menempatkan kreditur dalam posisi yang lebih aman dibandingkan dengan kreditur lain yang tidak memiliki hak jaminan khusus.²⁴ Dalam doktrin hukum, pembagian bentuk jaminan khusus mencakup tiga kategori utama, yaitu: hak jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*), hak

²³ Chandra Halimla & Vincentius Patria Setyawan, *Legal Protection For Creditors In Increasing Satisfaction In Credit Agreements With Liens As Collateral*, Jurnal Santhet, Vol. 8, No. 2, 2024, h. 2028-2037.

²⁴ Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), h. 20-40.

jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*), dan bentuk jaminan lainnya yang berkembang sesuai kebutuhan praktik hukum modern.²⁵

Jaminan kebendaan memberikan hak kepada kreditur untuk memanfaatkan benda milik debitur apabila terjadi wanprestasi. Benda yang dapat dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Benda bergerak dapat dijadikan jaminan melalui lembaga gadai dan fidusia, sedangkan benda tidak bergerak dijaminakan melalui hak tanggungan.²⁶ Beberapa karakteristik yang melekat pada jaminan kebendaan antara lain:

1. Merupakan hak mutlak atas suatu benda;
2. Menimbulkan hubungan langsung antara kreditur benda tertentu milik debitur;
3. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan pihak ketiga;
4. Selalu melekat pada objek jaminan di tangan siapapun benda tersebut berada;
5. Mengandung asas prioritas, di mana hak kebendaan yang lebih dahulu lahir memiliki kedudukan yang lebih diutamakan.
6. Bersifat *accessoir*, yakni sebagai perjanjian tambahan yang bergantung pada perjanjian pokok.

Kehadiran hak jaminan kebendaan memberikan posisi hukum yang lebih kuat bagi kreditur. Perlindungan ini diwujudkan melalui dua mekanisme utama, yaitu dengan memberikan prioritas kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan benda jaminan tertentu milik debitur, serta melalui adanya penguasaan atau pengikatan benda yang memiliki nilai ekonomis tinggi bagi debitur.²⁷ Tekanan psikologis yang timbul karena adanya benda berharga yang dijaminakan turut mendorong debitur untuk memenuhi kewajibannya secara tepat waktu dan bertanggung jawab. Pirnisip dasar tersebut

²⁵ Fauzan, Nailah Nur Diana, Rizki, Amelia & Latif, *Jenis-Jenis Hak Jaminan Dalam Perspektif Hukum Perdata Dan Hukum Islam : Studi Konseptual*, Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Vol. 2, No. 9, 2025, h. 1-9.

²⁶ Gentur Cahyo Setiono, *Jaminan Kebendaan Dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan*, Jurnal Transparansi Hukum, Vol. 1, No. 1, 2018, h. 1-18.

²⁷ Rizka Aulia Fatmawati, Ahmad Johan & Alfia Robiatun Nerin, *Analisis Kritis Dan Sistematis Terhadap Hukum Jaminan Kebendaan Di Lembaga Keuangan Konvensional Dan Syariah*, Jurnal Media Akademik, Vol. 3, No. 3, 2025, h. 1-36.

menjadi landasan filosofis bagi terbentuknya hukum jaminan yang berorientasi pada perlindungan terhadap kepastian pelunasan utang.

2.2 Hak Kebendaan

2.2.1 Pengertian Hak Kebendaan yang Memberikan Jaminan

Hak harta kekayaan dalam tradisi hukum perdata secara klasik dibedakan ke dalam hak kebendaan (*zakelijke rechten*) dan hak perorangan (*persoonlijke rechten*). Hak kebendaan dipahami sebagai hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda tertentu, sedangkan hak perorangan merupakan hak yang ditujukan terhadap subjek hukum tertentu. Perbedaan ini menunjukkan bahwa hak kebendaan berorientasi pada penguasaan atas benda, sementara hak perorangan berfokus pada hubungan hukum antarindividu.²⁸

Hak kebendaan pada hakikatnya merupakan hubungan hukum antara pemegang hak dengan pihak lain yang wajib menghormati keberadaan hak tersebut. Kenyataan bahwa hak kebendaan berhubungan dengan suatu benda tidak serta-merta menjadi satu-satunya dasar pembedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan. Pembedaan tersebut lebih tepat dilihat dari sifat absolut hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap siapapun, termasuk terhadap hak-hak absolut lain yang bukan bersifat kebendaan. Karakter absolut tersebut menjadi ciri utama yang membedakan hak kebendaan dari hak perorangan.²⁹

Sebaliknya, hak perorangan memiliki sifat relatif karena hanya mengikat pihak atau pihak-pihak tertentu. Prinsip ini tercermin dalam ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Dalam praktik perbankan, perjanjian yang semata-mata melahirkan hak perorangan kurang diminati karena hanya menempatkan kreditur sebagai kreditur konkuren. Kedudukan tersebut tidak memberikan keistimewaan apa pun, mengingat kreditur berada pada posisi yang sejajar dengan kreditur lainnya berdasarkan asas kesamaan. Kondisi ini dipandang kurang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kepentingan kreditur.

²⁸ R. Subekti, *Hukum perjanjian* (Jakarta: PT. Intermessa, 2005), h. 32.

²⁹ *Ibid.*

Kebutuhan akan perlindungan hukum yang lebih kuat mendorong penggunaan jaminan kebendaan dalam hubungan hukum dengan debitur.³⁰

Pada dasarnya, jaminan kebendaan merupakan pembebanan atas suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur berhak menuntut pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang dijaminakan melalui mekanisme eksekusi atau lelang. Fungsi tersebut menegaskan jaminan kebendaan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal terjadi wanprestasi. Dengan adanya jaminan kebendaan, kepastian pelunasan piutang menjadi lebih terjamin karena objek jaminan dapat diuangkan untuk memenuhi hak kreditur.³¹

Perjanjian jaminan kebendaan pada prinsipnya merupakan tindakan memisahkan sebagai kekayaan seseorang untuk menjamin pemenuhan kewajiban debitur. Jaminan kebendaan bersifat sebagai hak mutlak atas suatu benda tertentu yang sewaktu-waktu dapat direalisasikan nilainya. Subekti menjelaskan bahwa pemberian jaminan kebendaan selalu berupa penyendirian sebagai kekayaan pemberi jaminan untuk menjamin pembayaran utang debitur. Kekayaan tersebut dapat berasal dari debitur sendiri walaupun dari pihak ketiga yang bersedia menjaminkan hartanya.³² Penyendirian kekayaan tersebut secara khusus ditujukan bagi kreditur tertentu yang memintanya. Tanpa adanya penyendirian secara khusus, kekayaan tersebut pada dasarnya tetap menjadi bagian dari harta debitur yang berlaku asas jaminan umum. Pemberian jaminan kebendaan menciptakan suatu privilege atau kedudukan istimewa bagi kreditur penerima jaminan dibandingkan kreditur lainnya. Kedudukan istimewa ini menjadi dasar utama perlindungan kepentingan kreditur dalam hukum jaminan.

Keberadaan perjanjian kebendaan umumnya bersifat sebagai perjanjian tambahan yang mendukung perjanjian pokok yang telah disepakati para pihak. Perjanjian pokok pada awalnya hanya melahirkan hubungan hukum yang bersifat relatif. Dengan adanya perjanjian jaminan kebendaan, hubungan hukum tersebut memperoleh penguatan yang signifikan. Dukungan jaminan kebendaan mengubah

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

posisi kreditur dari kreditur konkuren menjadi kreditur preferen yang memiliki hak-hak istimewa, sehingga perjanjian utang piutang menjadi lebih kokoh dan memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi.³³

2.2.2 Hak-Hak Jaminan Kebendaan atas Benda Bergerak dan Tak Bergerak

Hak-hak jaminan kebendaan dalam hukum positif Indonesia secara umum dibedakan berdasarkan objeknya, yaitu jaminan kebendaan atas benda bergerak dan jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak. Adapun jaminan kebendaan atas benda bergerak meliputi:³⁴

1. Gadai

Gadai merupakan hak jaminan kebendaan atas benda bergerak yang timbul karena penyerahan benda tersebut dari debitur kepada kreditur atau kepada pihak lain atas nama kreditur. Hak ini memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dengan hak didahulukan dibandingkan kreditur lainnya. Kedudukan preferen tersebut tetap memperhatikan pengecualian terhadap biaya-biaya tertentu yang menurut hukum harus diprioritaskan. Ciri utama gadai terletak pada berpindahnya penguasaan fisik objek jamiann kepada kreditur.

2. Jaminan Fidusia

Jaminan fidusia adalah hak jaminan kebendaan yang dibebankan atas benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, serta atas bangunan tertentu yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Dalam fidusia, objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, meskipun secara yuridis hak kepemilikannya dialihkan kepada penerima fidusia berdasarkan asas kepercayaan. Hak ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur penerima fidusia dalam hal pelunasan utang. Karakteristik utama fidusia terletak pada pemisahan antara penguasaan fisik dan kepemilikan secara hukum.

3. Hak Jaminan atas Resi Gudang

Hak jaminan atas resi gudang merupakan hak jaminan kebendaan yang dibebankan pada resi gudang sebagai dokumen bukti kepemilikan atas barang

³³ *Ibid.*

³⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 128.

yang disimpan di gudang. Pembebanan hak jaminan ini dimaksudkan untuk menjamin pelunasan utang tertentu dan memberikan hak preferen kepada penerima jaminan. Resi gudang berfungsi sebagai representasi yuridis atas barang yang menjadi objek jaminan, sehingga memungkinkan pemanfaatannya dalam transaksi pembiayaan.

Selanjutnya, hak jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak meliputi:³⁵

1. Hipotik

Hipotik merupakan hak kebendaan yang dibebankan atas benda tidak bergerak guna menjamin pelunasan suatu perikatan tertentu. Hak ini memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memperoleh pemenuhan piutangnya dari objek yang dibebani hipotik dengan kedudukan yang didahulukan. Hipotik menempatkan objek jaminan sebagai sumber pelunasan apabila debitur cidera janji.

2. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan kebendaan yang dibebankan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Hak tanggungan dirancang sebagai lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum. Kemudahan eksekusi, serta perlindungan yang seimbang bagi para pihak.

2.3 Hak Tanggungan

2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi mengenai hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pengaturan tersebut mencakup tanah beserta benda-benda yang secara alamiah atau fungsional menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik diikutsertakan maupun tidak dalam pembebanan jaminan. Hak tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang tertentu yang menjadi kewajiban debitur. Ketentuan ini memberikan kedudukan yang didahulukan kepada kreditur

³⁵ *Ibid.* h. 129.

pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya dalam pemenuhan piutang yang timbul dari hubungan hukum yang bersangkutan.³⁶

Sebagai kesimpulan dari pemahaman yang diberikan dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, unsur-unsur hak tanggungan adalah sebagai berikut:³⁷

- a. Hak tanggungan merupakan bentuk jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hak jaminan tersebut memberikan kewenangan khusus kepada kreditur untuk melakukan tindakan tertentu apabila debitur berada dalam keadaan cidera janji. Kewenangan tersebut menunjukkan bahwa hak tanggungan memiliki fungsi sebagai instrumen yang memastikan pelunasan suatu utang atau prestasi tertentu. Fungsi ini menjadi bagian dari karakter hak kebendaan yang melekat pada jaminan atas tanah.
- b. Objek hak tanggungan meliputi hak atas tanah, baik disertai maupun tidak disertai benda-benda yang berada di atas tanah dan menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan hanya pada tanah atau sekaligus pada bangunan maupun benda lain yang secara hukum melekat pada tanah. Ketentuan tersebut memberikan fleksibilitas dalam menentukan ruang lingkup objek jaminan sesuai kebutuhan para pihak. Struktur objek ini mencerminkan sifat komprehensif hak tanggungan dalam sistem jaminan kebendaan.
- c. Fungsi utama hak tanggungan adalah menjamin pelunasan utang tertentu yang timbul dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Pelaksanaan fungsi tersebut memungkinkan penyelesaian kewajiban utang melalui penjualan objek jaminan apabila debitur tidak memenuhi prestasinya. Konsekuensi tersebut merupakan bagian dari sifat hak kebendaan yang memberikan perlindungan dan kepastian bagi kreditur. Penegasan fungsi ini memastikan adanya mekanisme yang efektif untuk memenuhi kewajiban debitur.

³⁶ Siti Malikhatun Badriyah, *Buku ajar Hukum Jaminan* (Semarang: Yoga Pratama, 2020), h. 69.

³⁷ Anthonius Adhi Soedibyo, *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan* (Yogyakarta: Jejak Pustaka, 2021), h. 6.

- d. Hak tanggungan memberikan kedudukan mendahulu (preference) kepada kreditur pemegangnya, sehingga kreditur memperoleh pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya melalui hasil penjualan objek jaminan. Kedudukan preferen tersebut menempatkan pemegang hak tanggungan pada posisi hukum yang lebih kuat dalam hal terjadi wanprestasi. Struktur prioritas ini merupakan salah satu karakteristik fundamental dari hak kebendaan dalam sistem hukum jaminan. Implikasi dari kedudukan mendahulu tersebut memberikan tingkat keamanan yang lebih tinggi bagi kreditur dalam pemberian kredit.

2.3.2 Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Hak Tanggungan pada hakikatnya merupakan hak jaminan atas tanah yang berfungsi menjamin pelunasan utang tertentu.³⁸ Hak ini menempatkan kreditur pemegang hak tanggungan pada posisi yang diutamakan (preferen) dibandingkan kreditur lainnya. Kedudukan tersebut memberikan kewenangan bagi kreditur untuk melakukan penjualan tanah yang dijadikan objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur melakukan wanprestasi, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kedudukan preferen kreditur pemegang hak tanggungan tidak meniadakan hak istimewa negara terhadap piutang negara sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Unsur-unsur utama hak tanggungan meliputi beberapa aspek sebagai berikut:

- a. Hak jaminan yang dibebankan atas tanah, yang dimaknai sebagai hak penguasaan khusus yang diberikan kepada kreditur. Hak tersebut memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual tanah yang secara tegas dijadikan agunan apabila debitur cidera janji, serta mengambil seluruh atau sebagian hasil penjualan tersebut guna pelunasan utang. Kedudukan ini memberikan hak mendahulu terhadap kreditur lainnya berdasarkan asas *droit de preference*.
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pembebanan hak tanggungan dapat

³⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2022), h. 102-115.

dilakukan hanya atas hak atas tanah, namun dapat pula mencakup bangunan, tanaman, atau hasil karya yang secara hukum melekat pada tanah. Unsur ini mencerminkan dua fungsi pokok hak tanggungan, yaitu:

1. Memberikan jaminan atas pelunasan utang tertentu melalui objek jaminan, sehingga kreditur memperoleh kepastian pelunasan; dan
2. Memberikan kedudukan mendahului bagi kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur melakukan wanprestasi, sesuai karakter hak jaminan kebendaan.³⁹

2.3.3 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah:

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menetapkan bahwa pemberi hak tanggungan merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek hak tanggungan. Kewenangan tersebut mencakup kemampuan untuk mengalihkan, membebankan, atau melakukan tindakan hukum lainnya atas tanah atau hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Penegasan ini menunjukkan bahwa hanya pihak yang benar-benar berwenang yang dapat membebankan hak tanggungan. Struktur pengaturan tersebut bertujuan memastikan kepastian hukum dalam proses pembebanan jaminan kebendaan.⁴⁰

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebut pemegang hak tanggungan sebagai orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Kedudukan tersebut menempatkan pemegang hak tanggungan sebagai pihak yang memperoleh jaminan atas pelunasan utang melalui objek jaminan yang dibebani. Agar suatu benda dapat dijadikan jaminan dengan

³⁹ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2004), h. 96.

⁴⁰ H. M. Ridhwan Indra, *Mengenal Undang-Undang Hak Tanggungan* (Jakarta: Penerbit Cv Trisula, 1997), h. 22.

dibebani hak tanggungan, objek tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Memiliki nilai ekonomis dalam bentuk yang dapat dinilai dengan uang mengingat utang yang dijamin berbentuk kewajiban finansial.
2. Bersifat dapat dipindah tangankan sehingga memungkinkan dilakukannya penjualan melalui lelang apabila debitur cidera janji.
3. Merupakan hak yang wajib didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memenuhi asas publisitas.
4. Memiliki penunjukan khusus oleh undang-undang sebagai objek yang dapat dibebani hak tanggungan.⁴¹

Objek Hak Tanggungan

Objek Hak tanggungan meliputi hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Jenis hak atas tanah lain berupa hak pakai atas negara yang telah terdaftar dan memiliki sifat dapat dialihkan juga memenuhi kualifikasi sebagai objek yang dapat dibebani hak tanggungan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa ruang lingkup objek hak tanggungan tidak hanya terbatas pada hak-hak atas tanah tertentu, tetapi mencakup hak pakai yang secara hukum dapat dipindahkan. Pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan terhadap hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, serta hasil karya yang telah ada maupun yang akan ada sepanjang unsur tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanah dan merupakan milik pemegang hak.

Syarat tersebut harus dinyatakan secara tegas dalam akta pembebanan untuk memastikan kepastian hukum atas cakupan objek jaminan. Ketentuan mengenai kesatuan objek ini memberikan perlindungan bagi kreditur agar ruang lingkup jaminan jelas dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Satu objek tanah dimungkinkan untuk dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan beberapa utang sekaligus. Pengaturan mengenai multilayer hak tanggungan tersebut menciptakan hierarki kedudukan preferensi di antara para kreditur berdasarkan urutan pendaftarannya. Struktur ini mempertegas prinsip *droit*

⁴¹ J. Satrio op.cit, h. 268.

de preference dan *droit de suite* yang menjadi karakteristik utama dalam jaminan kebendaan.⁴²

2.4 Sertipikat Tanah

2.4.1 Tinjauan Umum Tentang Pengertian Sertipikat tanah

Bukti kepemilikan tanah dalam transaksi jual beli berupa sertipikat tanah, namun sebelum proses penerbitan sertipikat terdapat sejumlah alat bukti yang dapat digunakan sebagai dasar pembuktian. Contoh alat bukti tersebut antara lain Akta Pemindahan Hak yang dibuat di bawah tangan dengan pengesahan Kepala Desa/Kelurahan, Pethuk Pajak Bumi/Landrente, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA.⁴³ Sertipikat yang diterbitkan oleh negara berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian kuat terhadap data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. Dokumen lain seperti Kekitir, Pethuk, Letter C, IPEDA, dan SPPT (PBB) hanya menunjukkan bukti pembayaran pajak atau penguasaan tanah, bukan bukti hak kepemilikan.

Keberadaan dokumen tersebut dapat menunjukkan bahwa pemegangnya menguasai atau memanfaatkan tanah sehingga patut untuk diberikan hak atas tanah. Letter C dikenal sebagai bukti kepemilikan tanah sebelum berlakunya UUPA, sedangkan setelah berlakunya UUPA pembuktian hak dilakukan melalui sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menempatkan sertipikat sebagai alat pembuktian yang memberikan jaminan kepastian hukum mengenai status hak atas tanah.⁴⁴

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak diatur dalam Pasal 32 PP 24/1997. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa sertipikat berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian kuat terhadap data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan informasi pada surat ukur serta buku tanah yang bersangkutan. Kesesuaian data

⁴² Kasmir, *Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan* (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), h. 11-34.

⁴³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 7-8.

⁴⁴ *Ibid*, h. 1.

menjadi dasar bagi sertifikat untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap subjek, objek, dan status hak atas tanah. Pasal 32 ayat (2) menetapkan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang memperolehnya secara sah, beritikad baik, dan menguasai tanah secara nyata. Perlindungan tersebut menegaskan bahwa pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tidak berwenang menuntut pelaksanaan haknya apabila tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan, atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan dalam jangka waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan. Pengaturan ini dimaksudkan untuk menciptakan kepastian hukum, stabilitas administrasi pertanahan, serta menghindari sengketa berkepanjangan mengenai status kepemilikan tanah.

Sertifikat tanah merupakan produk administrasi pertanahan yang diterbitkan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kedudukan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah tidak terlepas dari konstruksi yuridis yang dibentuk oleh peraturan perundang-undangan. Pengaturan mengenai sertifikat tanah dapat ditelusuri sejak berlakunya PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah tertentu. Pengertian dan fungsi sertifikat sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat dibangun melalui mekanisme administrasi negara yang sistematis dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Ketentuan tersebut bersifat mengikat bagi setiap warga negara yang memiliki hak atas tanah, sehingga wajib mendaftarkan tanah yang berada dalam penguasaannya untuk memperoleh salinan buku tanah yang disebut “sertifikat” sebagai tanda bukti hak. Sertifikat berfungsi sebagai dokumen pembuktian tertinggi mengenai status kepemilikan tanah.⁴⁵ Keumala dkk. menyatakan bahwa sertifikat memiliki kedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga peralihan sertifikat tidak semestinya terjadi tanpa prosedur yang sah, dan kehilangan sertifikat harus dihindari karena berpotensi menimbulkan sengketa

⁴⁵ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: LaksBang Justitia, 2020), h. 15.

kepemilikan.⁴⁶ Bukti fisik atas tanah tetap diperlukan sebagai penguat bukti surat dalam menegaskan keberadaan objek tanah.

Data fisik dan data yuridis menjadi unsur yang melekat dalam sertipikat. Data fisik memuat informasi mengenai letak, batas, luas bidang tanah, serta keberadaan bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis memuat keterangan mengenai status hukum bidang tanah, identitas pemegang hak, pihak lain yang berkepentingan, serta beban-beban hukum yang melekat pada tanah tersebut. Kesesuaian data fisik dan data yuridis dalam sertipikat dengan data yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah menjadi dasar sahnya sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴⁷

Sertipikat tanah berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yuridis yang sah. Keberadaan bukti surat dan bukti fisik memperkuat kepastian kepemilikan atas tanah oleh pemegang hak. Sertipikat hak atas tanah tersusun atas salinan buku tanah dan surat ukur asli yang dijahit menjadi satu serta diberi sampul resmi. Struktur tersebut memungkinkan sertipikat untuk membuktikan secara yuridis maupun fisik adanya hak atas tanah dan memastikan bahwa informasi yang tercantum sesuai dengan catatan resmi pada lembaga pertanahan.⁴⁸

2.4.2 Sertipikat Elektronik sebagai Alat Bukti dalam Pendaftaran Tanah

Sertipikat elektronik yang diterbitkan oleh BPN merupakan dokumen digital yang berfungsi sebagai alat bukti autentik atas kepemilikan atau hak atas tanah. Dokumen ini memiliki kekuatan hukum yang setara dengan sertipikat analog, namun disusun, disimpan, dan dikelola secara digital melalui sistem informasi pertanahan nasional. Penerapan sertipikat elektronik bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, serta keamanan dalam pengelolaan data pertanahan melalui pemanfaatan teknologi informasi. Digitalisasi tersebut juga diharapkan dapat menekan risiko pemalsuan, kehilangan, serta tumpang tindih kepemilikan yang kerap terjadi pada sistem konvensional.⁴⁹

⁴⁶ Dinda Keumala et.al, *Hukum Agraria* (Jambi: Penerbit Buku Sonpedia, 2025), h. 28.

⁴⁷ Aartje Tehupeory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Jakarta: RAS Penebar Swadaya Group, 2012), h. 38.

⁴⁸ *Ibid*, h. 17.

⁴⁹ Alimuddin, N.H., op.cit, h. 337.

Sertipikat tanah elektronik berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan yang dilengkapi dengan tanda tangan elektronik guna menjamin keaslian dan integritas data. Keberadaan tanda tangan elektronik memberikan jaminan validitas hukum terhadap setiap dokumen yang diterbitkan, sehingga setiap perubahan atau akses dapat terdeteksi secara sistematis. Penggunaan teknologi ini memperkuat sistem autentikasi dokumen pertanahan dan mengurangi kemungkinan manipulasi data yang dapat menimbulkan sengketa hukum. Penerapan sertipikat dalam bentuk digital menandai transisi menuju sistem administrasi pertanahan yang modern dan berstandar keamanan tinggi.⁵⁰

Penerapan sertipikat tanah elektronik memberikan sejumlah manfaat strategis, baik dari segi efisiensi administratif maupun kepastian hukum. Proses pelayanan pertanahan dapat berlangsung lebih cepat karena pengolahan data dilakukan secara otomatis tanpa memerlukan verifikasi manual. Penyimpanan informasi pada sistem digital mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan dokumen serta memperkuat keandalan data pertanahan. Pengelolaan berbasis digital juga menghadirkan kepastian hukum yang lebih terukur dengan meningkatkan transparansi, akurasi, dan validitas data pertanahan secara nasional.⁵¹

Kebijakan penerapan sertipikat elektronik memperoleh dasar hukum melalui Permen ATR/BPN 3/2023 tentang Sertipikat Elektronik. Peraturan tersebut menjelaskan bahwa sertipikat elektronik merupakan dokumen digital yang memuat data yuridis dan fisik atas tanah, yang menjadi bagian dari program modernisasi administrasi pertanahan nasional. Sistem ini dirancang untuk mempercepat proses pendaftaran tanah, memperbaiki akurasi data, dan mengurangi risiko penyalahgunaan dokumen fisik. Regulasi ini sekaligus menegaskan komitmen pemerintah dalam membangun tata kelola pertanahan berbasis teknologi informasi yang efisien dan akuntabel.⁵²

⁵⁰ Danti Yudistiara, *Kekuatan Hukum Sertipikat tanah Elektronik Sebagai Pembuktian di Pengadilan*, Notarius, Vol. 17, No. 3, 2024, h. 12.

⁵¹ Khairinif, M H., Marjo, & Aidi, Z., *Kajian Yuridis Kekuatan Sertifikat Elektronik Sebagai Alat Bukti dalam Penyelesaian Perkara Pedata di Pengadilan Negeri*, Diponegoro Law Jurnal, Vol. 11, No. 2, 2022, h. 2.

⁵² Sy. Arifin Habibi et.al, *Transformasi Digital Administrasi Pertanahan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia*, Rio Law Jurnal, Vol. 1, No. 2, 2025, h. 2.

Digitalisasi sertifikat tanah memberikan dampak signifikan terhadap efisiensi pelayanan publik di bidang pertanahan. Proses pendaftaran, pembaruan, serta peralihan hak dapat dilakukan dalam waktu yang lebih singkat karena seluruh tahapan administrasi dilakukan secara elektronik. Pengelolaan arsip digital juga menurunkan beban administratif lembaga pertanahan yang selama ini menghadapi kendala besar akibat akumulasi dokumen fisik. Transformasi ini menunjukkan bahwa pemanfaatan teknologi informasi tidak hanya mempercepat proses birokrasi, tetapi juga memperkuat kapasitas institusional BPN dalam memberikan pelayanan yang lebih responsif dan terpercaya.⁵³

Transparansi menjadi nilai penting dalam sistem sertifikat tanah elektronik. Pengelolaan data secara digital memungkinkan akses informasi yang lebih terbuka bagi pihak-pihak berwenang, termasuk pemilik tanah, lembaga keuangan, maupun instansi pemerintah. Aksesibilitas tersebut meningkatkan kemampuan masyarakat dalam melakukan verifikasi status hukum tanah secara mandiri dan menekan potensi terjadinya penyimpangan data. Digitalisasi data pertanahan juga memperkuat fungsi pengawasan pemerintah dalam perencanaan pembangunan, pengendalian pemanfaatan lahan, serta pengelolaan aset negara secara efisien⁵⁴

Sertifikat tanah elektronik menegaskan arah kebijakan hukum pertanahan menuju sistem administrasi digital yang berlandaskan transparansi, efisiensi, dan kepastian hukum. Penguatan sistem informasi pertanahan melalui teknologi digital menjadi tonggak penting dalam reformasi birokrasi agraria di Indonesia. Transformasi ini mencerminkan upaya pemerintah dalam membangun fondasi hukum yang adaptif terhadap perkembangan teknologi sekaligus menjamin perlindungan hak-hak masyarakat atas tanah. Penerapan sistem tersebut diharapkan mampu mendorong terwujudnya tata kelola pertanahan nasional yang modern, aman, dan berkeadilan.

⁵³ Silviana, A., *Urgensi Sertipikat tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Administrative Law & Governance Journal, Vol 4, No. 1, 2025, h. 61,

⁵⁴ Syamsur, S., Madiog, B., & Tira, A., *Analisis hambatan pemberlakuan sertifikat elektronik serta upaya penyelesaiannya di Kota Makassar*, Indonesian Journal of Legality of Law, Vol. 6, No. 1, 2023, h. 99.

2.5 Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab (responsibility) dalam konteks hukum perdata dipahami sebagai kewajiban moral dan yuridis yang melekat pada seseorang untuk memberikan penjelasan serta mempertanggungjawabkan setiap tindakan yang dilakukan secara rasional dan sadar. Ketentuan mengenai tanggung jawab dalam hubungan perikatan menjadi relevan ketika terjadi wanprestasi, yaitu keadaan di mana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan. Pihak yang dirugikan berhak menuntut pihak yang lalai untuk memenuhi kewajiban atau memberikan ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kaitan antara prinsip tanggung jawab dan perikatan ini kemudian memperoleh legitimasi yuridis melalui ketentuan dalam KUH Perdata yang memberikan dasar bagi penegakan hak dan kewajiban para pihak.⁵⁵

Pasal 1267 KUH Perdata memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk menuntut debitur yang tidak melaksanakan kewajiban. Berdasarkan ketentuan tersebut, pihak yang dirugikan dapat memilih untuk memaksa pelaksanaan perjanjian, menuntut pembatalan perikatan, atau meminta penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Bentuk tuntutan tersebut mencakup beberapa alternatif, yaitu pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi, tuntutan ganti rugi semata, pembatalan perjanjian, serta pembatalan yang disertai ganti rugi. Pilihan tersebut memberikan fleksibilitas hukum bagi kreditur untuk memperoleh keadilan sesuai dengan proporsi kerugian yang ditimbulkan. Landasan normatif ini memperluas pemahaman tentang bentuk tanggung jawab dalam perikatan yang tidak hanya terbatas pada pelaksanaan kewajiban, tetapi juga mencakup konsekuensi hukum yang timbul akibat kelalaian atau pelanggaran perjanjian.

Asas tanggung jawab juga ditegaskan dalam Pasal 1336 dan Pasal 1367 KUH Perdata yang memperluas ruang lingkup pertanggungjawaban hukum. Pasal 1336 menyatakan bahwa setiap individu bertanggung jawab atas kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya sendiri, termasuk yang timbul akibat kelalaian atau kurang hati-hati. Pasal 1367 ayat (1) menegaskan bahwa tanggung jawab seseorang tidak hanya terbatas pada perbuatannya sendiri, tetapi juga mencakup kerugian

⁵⁵ Ahmad Sayuti, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Pengangkutan Barang* (Bandung: Sinar Grafik, 2005), h. 12.

yang disebabkan oleh pihak yang berada dalam tanggungannya maupun oleh benda yang berada di bawah pengawasannya. Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa prinsip tanggung jawab dalam hukum perdata memiliki cakupan yang luas, tidak hanya bersifat individual tetapi juga melibatkan hubungan pengawasan dan kepemilikan terhadap objek atau pihak lain dalam lingkup hukum perdata. Pemahaman terhadap prinsip ini menjadi penting sebagai landasan konseptual untuk menelaah bentuk tanggung jawab kreditur dalam perjanjian jaminan, khususnya terkait hak atas tanah sebagai objek jaminan dalam sistem Hak Tanggungan.

