



Article History:

Received: 10-11-2025

Received in Revised: 30-11-2025

Accepted: 30-11-2025

Publish: 30-11-2025

Kata kunci:

Kewenangan, Hak, Sertifikat, Sah

Key Words:

Authority, Rights, Certificate, Legal

ISSN (print): 2722-7448

ISSN (on-line): 2722-7456

Correspondent Writer:

Felix Rovi Lindartanto

Email: felixrovi@gmail.com



Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan yang Terbit atas Adanya Unsur *Onbeschikking Bevoeg* Pemberi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan

Felix Rovi Lindartanto, Dewi Astutty Mochtar,
Diah Aju Wisnuwardhani

Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Merdeka Malang

Abstrak

Ketidakterbatasan pihak yang tidak memiliki hak untuk meletakkan hak tanggungan kepada kreditur yang dikemudian hari terjadi sengketa baik pidana mau perdata, menjadi memiliki konsekuensi hukum yang berbeda. Sehingga patut untuk mengetahui kekuatan hukum pembuktian sertifikat hak tanggungan ditinjau dari sistem pendaftaran di Indonesia dan akibat hukum penerbitan hak tanggungan yang terjadi atas dasar ketidak wenangan pada pemberi hak tanggungan atas objek hak tanggungan. Penelitian menggunakan metode penelitian normatif dengan teknik analisa diskriptif analitis. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) memiliki kekuatan pembuktian yang kuat apabila memenuhi tiga aspek utama. Pertama, keberadaan petak-petak data kadastral, yaitu data yang terkait dengan keadaan tanah, seperti lokasi, luas, dan batas tanah, yang diperoleh dari pengukuran bidang tanah secara akurat. Kedua, pembuatan daftar umum yang mencatat nama pemegang hak atas tanah. Daftar umum ini dikelola secara resmi oleh instansi terkait dan menjadi sumber informasi yang terpercaya. Ketiga, penerapan sistem publikasi yang menunjukkan keterbukaan informasi kepada publik, memungkinkan pihak lain untuk mengetahui status hak atas tanah secara jelas. Konteks penerbitan hak tanggungan yang tidak sah akibat ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebuah hak tanggungan dapat dianggap tidak memiliki kekuatan hukum apabila pihak yang memberikan hak tanggungan ternyata tidak terdaftar sebagai pemilik sah atas objek yang dimaksud. Hal ini akan menyebabkan kerugian bagi pihak yang menerima hak tanggungan karena mereka tidak dapat mengandalkan hak tanggungan tersebut untuk mengeksekusi utang apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Ketidaksesuaian atau pelanggaran terhadap kewenangan dan ketentuan yang mengatur validitas hukum dapat menyebabkan terjadinya akibat hukum yang serius, seperti pembatalan hak tanggungan, hilangnya hak atas objek yang dijamin, atau bahkan terjadinya kerugian materiil bagi pihak yang berkepentingan.

Abstract

The lack of authority of a party who does not have the right to place a mortgage on a creditor which in the future results in a dispute, whether criminal or civil, has different legal consequences. So it is appropriate to know the legal strength of proof of the mortgage right certificate in terms of the registration system in Indonesia and the legal consequences of issuing mortgage rights which occur on the basis of the mortgagor's lack of authority over the object of the mortgage right. The research uses normative research methods with analytical descriptive analysis techniques. The Mortgage Rights Certificate has strong evidentiary power if it meets three main aspects. First, the existence of cadastral data plots, namely data related to land conditions, such as location, area and land boundaries, which are obtained from accurate measurements of land plots. Second, creating a public register that records the names of land rights holders. This general list is officially managed by the relevant agencies and is a trusted source of information. Third, implementing a publication system that shows openness of information to the public, allows other parties to know the status of land rights clearly. In the context of the issuance of an invalid mortgage right due to non-compliance with applicable legal provisions, a mortgage right can be deemed to have no legal force if the party providing the mortgage right is not registered as the legal owner of the object in question. This will cause losses for the party who receives the mortgage right because they cannot rely on the mortgage right to execute the debt if the debtor does not fulfill his obligations. Non-compliance or violation of the authority and provisions governing legal validity can result in serious legal consequences, such as cancellation of mortgage rights, loss of rights to objects guaranteed, or even material losses for interested parties.

1. Latar Belakang

Kedudukan sertifikat hak tanggungan sebagai instrumen hukum yang memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang, terutama antara kreditur dan debitur. Sertifikat hak tanggungan, yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disingkat dengan UUHT, memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam melindungi piutangnya dengan memberikan hak kebendaan yang melekat pada objek jaminan (Bahsan, 2007). Pemegang hak tanggungan berhak untuk didahulukan dalam hal pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan. Hal ini memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pembayaran atas piutangnya. Kemudahan dan kepastian Eksekusi - Pemegang hak tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi obyek hak tanggungan tanpa melalui proses pengadilan yang panjang dan berbelit-belit. Hal ini memberikan kepastian hukum dan kemudahan bagi pemegang hak tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya.

Kekuatan Eksekutorial - Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini memberikan landasan hukum yang kuat bagi

pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi. Praktiknya ditemukan masalah yang dapat mempengaruhi kekuatan hukum dari sertifikat hak tanggungan ini. Pemegang Hak Tanggungan tidak selalu dapat merasa aman, sebab ada salah satu contoh perkara / sengketa sebagaimana perkara pidana khusus Nomor 4275 K/Pid.Sus/2023 Jo 6/Pid.Sus/2023/Pt Dps Jo 8/Pid.Sus/2022/Pn Gin, dimana dalam perkara tersebut Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang seharusnya memperoleh haknya jika terjadi wanprestasi dari debitur, justru dalam Putusan perkara pidana khusus Nomor 4275 K/Pid.Sus/2023 Jo 6/Pid.Sus/2023/Pt Dps Jo 8/Pid.Sus/2022/Pn Gin tidak memperoleh apa yang seharusnya menjadi hak dari Kreditur Pemegang Hak Tanggungan, sebab terhadap obyek yang telah diletakkan Hak Tanggungan tidak dikembalikan kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan melainkan dikembalikan kepada Pelapor / Korban dari Tindak Pidana Pencucian Uang tersebut, sehingga secara tidak langsung hal ini sangat merugikan Pemegang Hak Tanggungan yang tidak ada kaitannya dengan perbuatan pidana yang dilakukan oleh Terdakwa.

Salah satu isu penting yang diperoleh dari perkara perkara aquo dan memerlukan kajian mendalam adalah keberadaan unsur *onbeschikking bevoegd* atau ketidakberwenangan pada pihak pemberi hak tanggungan atas objek jaminan yang diikat dalam hak tanggungan. *Onbeschikking bevoegd* merujuk pada situasi di mana pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan penuh atas objek yang dijamin, yang dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti status kepemilikan objek yang tidak sah, atau objek yang dijamin berada dalam sengketa. Ketidakberwenangan ini menimbulkan masalah serius terhadap validitas hak tanggungan, karena syarat sah pemberian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 UUHT mencakup bahwa pemberi hak harus memiliki kewenangan penuh atas objek tersebut. Oleh karenanya maka harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Hal ini memunculkan keaburan hukum tentang bagaimana sebenarnya status hukum Sertipikat Hak Tanggungan yang diberikan kepada kreditur, namun ternyata belakangan diketahui bahwa debitur tersebut bukanlah merupakan pihak yang berwenang atas pemberian sertipikat hak tanggungan yang dimaksud. Dengan melihat dari latar belakang masalah diatas, maka masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini antarlain bagaimana kekuatan hukum pembuktian sertipikat hak tanggungan ditinjau dari sistem pendaftaran di Indonesia serta bagaimana akibat hukum penerbitan hak tanggungan yang terjadi atas dasar ketidak kewenangan (*onbeschikking bevoeg*) pada pemberi hak tanggungan atas obyek hak tanggungan.

2. Metode

Metode penelitian ini adalah penelitian normative dengan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan kasus (*The Case Approach*), dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Metode pengumpulan dengan menggunakan teknik studi kepustakaan, dan teknik analisa bahan hukum menggunakan teknik diskriptif analitis.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Kekuatan Hukum Pembuktian Sertipikat Hak Tanggungan Ditinjau Dari Sistem Pendaftaran Di Indonesia

Sistem pendaftaran hak tanggungan di Indonesia menganut prinsip publisitas, yang bertujuan untuk memberikan informasi kepada publik mengenai status suatu tanah yang telah dijadikan jaminan utang. Dengan adanya pendaftaran, pihak ketiga dapat mengetahui bahwa tanah tersebut memiliki beban hak tanggungan, sehingga menghindari konflik atau klaim ganda. Sertipikat Hak Tanggungan menjadi dokumen utama yang memuat informasi tentang pemegang hak, nilai jaminan, dan objek yang dijamin. Keberadaan sertipikat ini memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada kreditur dengan memprioritaskan haknya dalam proses pelunasan utang, terutama jika debitur mengalami wanprestasi (Hidayat, 2019).

Keabsahan Sertipikat Hak Tanggungan sangat bergantung pada sistem pendaftaran (Putra, et al, 2015). Dalam UUHT, pendaftaran hak tanggungan bersifat deklaratif, yang berarti hak tanggungan itu sendiri sebenarnya sudah ada sejak perjanjian utang-piutang disepakati dan tanah dijadikan jaminan. Namun, untuk memperkuat hak tersebut, pendaftaran tetap diperlukan sebagai bentuk pengumuman kepada publik. Hal ini diatur dalam Pasal 13 UUHT yang menyebutkan bahwa hak tanggungan dianggap lahir sejak tanggal dicatatnya Buku Tanah Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, pendaftaran memberikan kekuatan hukum tambahan sehingga hak tanggungan dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi.

Salah satu keunggulan sistem pendaftaran hak tanggungan di Indonesia adalah adanya sertipikat yang memiliki kekuatan eksekutorial, yang berarti dapat langsung dieksekusi tanpa melalui putusan pengadilan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 14 UUHT, di mana SHT memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Irarah-irah ini memberikan kekuatan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi langsung terhadap objek jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dengan kekuatan ini, kreditur dapat menempuh mekanisme lelang melalui Kantor Lelang hanya dengan penetapan ketua pengadilan, sehingga efisiensi waktu dan biaya lebih terjamin.

Namun, meskipun sistem pendaftaran dan keberadaan sertipikat memberikan kepastian hukum, pelaksanaannya di lapangan tidak terlepas dari tantangan. Salah satu kendala yang sering dihadapi adalah ketidaksesuaian data antara sertipikat dengan kondisi faktual di lapangan (Ghaniyyu, et al, 2022). Misalnya, terdapat kasus di mana tanah yang dijadikan objek hak tanggungan ternyata memiliki sengketa kepemilikan atau tumpang tindih dengan hak pihak lain. Situasi ini dapat mengurangi kekuatan hukum sertipikat sebagai alat bukti dan mempersulit kreditur dalam mengeksekusi haknya. Oleh karena itu, penting untuk memastikan keabsahan data sebelum proses pendaftaran dilakukan.

Perspektif pembuktian, SHT memiliki nilai yang kuat dalam sistem hukum Indonesia. Sebagai alat bukti otentik, sertipikat ini memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa akta otentik adalah dokumen yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan pengadilan. Dalam konteks sengketa, keberadaan SHT memberikan posisi yang lebih kuat kepada kreditur dibandingkan dengan dokumen lain

yang bersifat privat. Sertipikat ini juga menjadi bukti prioritas yang memungkinkan kreditur untuk memperoleh pelunasan utang lebih dahulu dibandingkan dengan kreditur tanpa jaminan.

Namun, keberhasilan eksekusi hak tanggungan tetap bergantung pada kondisi debitur dan objek jaminan (Sukino, et al, 2023). Jika tanah yang dijadikan jaminan memiliki nilai ekonomis yang menurun atau menghadapi sengketa hukum, sertipikat tersebut mungkin tidak memberikan manfaat optimal bagi kreditur. Oleh karena itu, selain memastikan keabsahan sertipikat, penting bagi kreditur untuk mempertimbangkan risiko yang terkait dengan objek jaminan sebelum memberikan pinjaman.

Sertipikat Hak Tanggungan merupakan instrumen penting dalam hukum jaminan di Indonesia. Kekuatan hukumnya yang didukung oleh sistem pendaftaran memberikan perlindungan hukum yang signifikan bagi kreditur dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat. Namun, untuk memastikan efektivitasnya, diperlukan penguatan sistem pendaftaran melalui modernisasi dan upaya penyelesaian sengketa terkait objek jaminan. Dengan demikian, sistem ini dapat terus berkembang menjadi lebih andal dan memberikan manfaat optimal dalam mendukung transaksi keuangan di Indonesia. Karenanya hukum senantiasa dapat memberikan penyelesaian terhadap tujuan-tujuan yang ingin dicapai oleh masyarakat (Limbong, 2012).

Perspektif hukum positif Indonesia, kekuatan hukum pembuktian Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) diatur secara mendalam dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang ini menggariskan mekanisme dan prinsip-prinsip yang memastikan bahwa hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan memiliki legitimasi yang kuat, mampu melindungi kepentingan kreditur, dan memberikan kepastian hukum.

Pasal 1 ayat (1) UUHT mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil penjualan tanah yang menjadi objek hak tanggungan. Hak ini bersifat *accessoir*, artinya hak tanggungan hanya dapat ada jika ada hubungan utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Pasal 13 UUHT lebih lanjut menegaskan bahwa hak tanggungan baru dianggap lahir secara sah pada tanggal pencatatan di Kantor Pertanahan.

Hal ini mengacu pada Teori Pendaftaran yang menempatkan proses pencatatan sebagai syarat mutlak untuk mendapatkan pengakuan hukum. Kekuatan hukum pembuktian SHT juga ditegaskan dalam Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." Irarah-irah ini memberikan sifat eksekutorial kepada sertipikat, sehingga memiliki kekuatan hukum setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan kata lain, kreditur dapat langsung melakukan eksekusi objek jaminan melalui lelang tanpa perlu mengajukan gugatan ke pengadilan, asalkan debitur berada dalam keadaan wanprestasi. Ketentuan ini menguatkan prinsip *droit de préférence*, yaitu hak kreditur untuk mendahului kreditur lainnya dalam pelunasan utang, sebagaimana dianut dalam Teori Hak Kebendaan.

Pendaftaran hak atas tanah merupakan langkah penting untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dan menghindari sengketa tanah. Hak atas tanah adalah wewenang yang dimiliki oleh pemegangnya untuk mengelola, memanfaatkan, menjual, mengalihkan, atau

menggunakan tanah yang menjadi objek hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Setiap pembebanan hak atas tanah wajib didaftarkan untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang menjadi bukti kuat atas hak tersebut. Proses pendaftaran ini tidak hanya memberikan kejelasan mengenai status hukum tanah, tetapi juga mencatatkan hak-hak tertentu dalam daftar umum yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan pendaftaran, informasi tentang keadaan tanah, luas, batas, dan pemegang hak menjadi lebih transparan, sehingga mendukung tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

Menurut perspektif teori kepastian hukum, pengaturan dalam UUHT menunjukkan komitmen hukum Indonesia untuk memberikan kejelasan, prediktabilitas, dan keamanan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi kredit. Prosedur yang diatur secara rinci, mulai dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hingga pencatatan di Kantor Pertanahan, bertujuan untuk memastikan bahwa setiap hak tanggungan didaftarkan secara legal dan dapat dipertanggungjawabkan.

Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) memiliki kekuatan pembuktian yang kuat apabila memenuhi tiga aspek utama. Pertama, keberadaan petak-petak data kadastral, yaitu data yang terkait dengan keadaan tanah, seperti lokasi, luas, dan batas tanah, yang diperoleh dari pengukuran bidang tanah secara akurat. Kedua, pembuatan daftar umum yang mencatat nama pemegang hak atas tanah. Daftar umum ini dikelola secara resmi oleh instansi terkait dan menjadi sumber informasi yang terpercaya. Ketiga, penerapan sistem publikasi yang menunjukkan keterbukaan informasi kepada publik, memungkinkan pihak lain untuk mengetahui status hak atas tanah secara jelas.

Kepastian hukum ini penting untuk mencegah munculnya sengketa di kemudian hari, terutama terkait kepemilikan atau status objek yang dijamin. Namun, dalam implementasinya, tantangan sering kali muncul, terutama terkait konsistensi data di lapangan. Misalnya, Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, dimana UUPA telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, dimana untuk mewujudkan hal tersebut dilakukan dengan cara pendaftaran (Santoso, 2007).

Selengkapnya Pasal 19 UUPA berbunyi sebagai berikut :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Namun, ketidaksesuaian data atau kelalaian dalam proses administrasi dapat menyebabkan munculnya tumpang tindih hak atas tanah. Oleh karena itu, sistem pendaftaran elektronik melalui Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang diperkenalkan oleh Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2020 merupakan langkah progresif untuk mengurangi potensi masalah ini. Selain UUHT, kekuatan hukum pembuktian SHT juga harus dipahami dalam konteks hukum acara

perdata. Pasal 224 HIR/258 RBg memberikan dasar hukum bagi eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum, di mana SHT sebagai dokumen eksekutorial memainkan peran sentral.

Teori pendaftaran memberikan dasar bahwa pendaftaran adalah elemen esensial dalam membentuk dan mengesahkan hak-hak kebendaan. Dalam konteks hak tanggungan, proses pendaftaran menjadi syarat untuk memperoleh legitimasi hukum dan pengakuan publik. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), hak tanggungan dianggap lahir sejak tanggal pencatatan di Buku Tanah pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian, pendaftaran tidak hanya bertujuan administratif, tetapi juga bersifat deklaratif. Dalam konteks ini, pendaftaran memberikan kekuatan pembuktian terhadap keberadaan hak tanggungan dan memberikan informasi kepada pihak ketiga tentang status objek yang dijamin. Proses ini memastikan bahwa hak tanggungan memiliki keterbukaan dan transparansi sehingga mencegah terjadinya sengketa atau klaim ganda atas objek yang sama.

Namun dalam stelsel negatif yang diterapkan dalam pendaftaran tanah dan pembuktian formal dalam hukum acara perdata, muncul celah bagi spekulasi dan mafia tanah untuk memanipulasi kepemilikan tanah. Praktik ini sering kali memicu sengketa tanah yang berkepanjangan, sehingga mengganggu proses pembangunan yang direncanakan di atas tanah tersebut (Syarief, 2014). Ketelitian dalam memeriksa status kepemilikan tanah dan melakukan pengecekan di sistem pertanahan akan mengurangi risiko terjadinya penerbitan hak tanggungan yang tidak sah, serta melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Karenanya seluruh proses tersebut harus disesuaikan dengan hukum atau peraturan yang berlaku (Isnaini, 2017).

Perlindungan hukum harus mempertimbangkan tahapan-tahapan tertentu, yakni bermula dari adanya aturan hukum serta peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh masyarakat. Aturan-aturan tersebut pada dasarnya merupakan kesepakatan bersama untuk mengatur hubungan antaranggota masyarakat maupun hubungan antara individu dengan pemerintah sebagai representasi kepentingan publik. Dalam konteks modern, hukum saat ini memiliki karakteristik yang formal, rasional, dan sistematis, serta berlaku secara setara bagi semua orang. Pelaksanaan hukum dilakukan oleh para penegak hukum yang telah ditunjuk dan dibentuk untuk menjalankan tugas mereka sesuai dengan keahlian profesional yang dimiliki (Subiharta, 2015)

Konteks teori hak kebendaan, SHT merupakan bagian dari hak kebendaan yang bersifat absolut dan melekat pada objek yang dijamin. Hak tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendahului pihak lain dalam pelunasan utang dengan menjual objek yang dijamin melalui mekanisme lelang. Karakteristik ini sejalan dengan prinsip *droit de suite* dan *droit de préférence* dalam hukum kebendaan. *Droit de suite* memungkinkan kreditur tetap memiliki hak atas objek jaminan meskipun objek tersebut beralih kepemilikan, sedangkan *droit de préférence* memberikan hak prioritas kepada kreditur dibandingkan dengan kreditur tanpa jaminan. Teori hak kebendaan juga menegaskan bahwa hak tanggungan bersifat *accessoir*, yaitu mengikuti keberadaan hubungan utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Karena fungsi hukum adalah untuk melindungi kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, meskipun hak tanggungan memiliki kekuatan hukum yang kuat, keberadaannya tetap tergantung pada keberadaan dan keabsahan utang yang dijamin. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia secara konsisten mengatur hak tanggungan dalam kerangka hukum kebendaan, sehingga memberikan kepastian kepada kreditur bahwa haknya akan terlindungi selama prosedur hukum dipatuhi.

Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (UU HT) memiliki sifat yang kuat dan istimewa. Hak Tanggungan mengikuti prinsip *droit de suite*, yaitu haknya tetap melekat pada objek tanah walaupun kepemilikan tanah berpindah tangan. Selain itu, Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada tanah yang memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas memastikan bahwa tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan teridentifikasi secara jelas, sementara asas publisitas memastikan bahwa keberadaan Hak Tanggungan diketahui oleh publik melalui pendaftaran resmi. Dengan demikian, Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum yang tinggi bagi kreditur.

Pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan hukum yang lebih tinggi dibandingkan kreditur lain dalam hal terjadi wanprestasi. Hak Tanggungan memberikan kemudahan dalam proses eksekusi melalui lembaga *parate executie* yang diatur dalam Pasal 6 UU HT. Melalui mekanisme ini, kreditur dapat langsung mengeksekusi tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pengadilan, asalkan debitur lalai memenuhi kewajibannya. Keunggulan ini membuat Hak Tanggungan menjadi jaminan yang sangat efektif dalam transaksi kredit perbankan maupun pembiayaan lainnya. Hal ini sejalan dengan tujuan UU HT untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dalam hubungan hukum dengan debitur.

3.2. Akibat Hukum Penerbitan Hak Tanggungan Yang Terjadi Atas Dasar Ketidak Kewenangan (*Onbeschikking Bevoeg*) Pada Pemberi Hak Tanggungan Atas Obyek Hak Tanggungan

Perbedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan tampak jelas. Dalam *Burgerlijk Wetboek*, hak kebendaan terbagi menjadi dua kategori, yaitu hak kebendaan yang memberikan jaminan (*zakelijk zakenheidsrecht*), seperti gadai, hipotek, hak tanggungan, dan fidusia, serta hak kebendaan yang memberikan kenikmatan (*zakelijk genotrecht*), seperti bezit dan hak milik (Usanti, 2012). Secara prinsip, hak tanggungan adalah hak kebendaan yang melekat pada tanah dan/atau bangunan yang digunakan sebagai jaminan utang. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, untuk dapat menerbitkan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan harus memiliki kewenangan atau hak atas obyek yang akan dijadikan jaminan. Apabila pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan yang sah atas tanah atau bangunan tersebut, maka hak tanggungan yang diterbitkan menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Dalam hal ini, terdapat kesalahan pada tahap dasar pemberian hak tanggungan yang seharusnya memperhatikan status kepemilikan atau kewenangan pemberi hak tanggungan atas obyek tersebut.

Ketidakkewenangan pemberi hak tanggungan atas obyek dapat terjadi karena beberapa faktor, salah satunya adalah karena status tanah yang masih dalam sengketa, belum terdaftar, atau tanah yang tidak sepenuhnya menjadi milik pemberi hak tanggungan. Misalnya, tanah yang masih tercatat sebagai milik orang lain atau dalam proses jual beli yang belum selesai, namun telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan atas nama pihak yang tidak berwenang. Ini juga berlaku dalam hal pemberian hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan atas obyek yang dijamin. Dalam hal ini, hak tanggungan yang telah diterbitkan

tidak dapat dijadikan dasar untuk mengeksekusi utang, karena sejak awal perbuatan hukum tersebut telah cacat hukum. Hal ini mengarah pada ketidakpastian hukum bagi pihak kreditur yang telah berusaha untuk memperoleh jaminan atas pemenuhan utangnya. Pihak kreditur dalam hal ini harus menanggung risiko dari ketidak sahannya hak tanggungan yang diterbitkan, meskipun mereka sudah melakukan verifikasi terhadap status tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan. Di sisi lain, akibat hukum dari ketidak kewenangan pemberi hak tanggungan juga berpotensi menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan. Misalnya, apabila tanah yang dijamin ternyata bukan milik pemberi hak tanggungan atau terdapat klaim hak atas tanah tersebut dari pihak lain, maka sengketa hukum akan muncul antara pihak kreditur dan pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut.

Sengketa ini berpotensi menjadi panjang dan melibatkan berbagai pihak, yang pada gilirannya dapat menyebabkan pembekuan atau penundaan proses eksekusi hak tanggungan oleh pihak kreditur. Dalam kasus yang lebih kompleks, pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut dapat menggugat pemberi hak tanggungan atau bahkan kreditur atas dasar bahwa hak tanggungan tersebut tidak sah dan merugikan pihak ketiga yang memiliki kepentingan yang sah atas tanah tersebut. Selain itu, ketidaksahannya penerbitan hak tanggungan dapat menyebabkan kerugian materiil bagi kreditur yang telah memberikan pembiayaan atau pinjaman dengan mengandalkan hak tanggungan sebagai jaminan. Kerugian ini bisa berupa kehilangan kemampuan untuk mengeksekusi utang apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Kerugian ini dapat bertambah besar apabila pihak kreditur tidak segera menyadari adanya kekurangan atau ketidak sahannya hak tanggungan yang diterbitkan. Hal ini menciptakan kerugian yang tidak hanya bersifat finansial, tetapi juga reputasi bagi pihak kreditur yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Penerbitan hak tanggungan yang tidak sah ini juga dapat menimbulkan implikasi yang lebih jauh dalam konteks pendaftaran tanah dan transparansi sistem pertanahan di Indonesia. Salah satu tujuan dari sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai status hukum tanah dan objek lainnya, sehingga setiap transaksi yang melibatkan tanah dapat dilaksanakan dengan jelas dan sah. Proses ini dilakukan sebagai politik hukum agraria untuk menyesuaikan dengan norma hukum yang berlaku umum yang juga disesuaikan dengan keadaan, kepentingan, dan kebutuhan khusus di Indonesia yang dengan demikian, memiliki nilai pedagogis, yakni memberikan panduan yang berfungsi sebagai pedoman dalam pengembangan agraria guna mendukung pembangunan di bidang agraria yang dibutuhkan (Wardani, 2018). Namun, apabila terdapat kesalahan atau ketidaksahan dalam penerbitan hak tanggungan yang disebabkan oleh ketidak kewenangan pemberi hak tanggungan, hal ini menciptakan kerawanan hukum dalam sistem pendaftaran dan dapat mengurangi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap integritas sistem pertanahan di Indonesia.

Sistem hukum Indonesia memberikan perlindungan bagi pihak yang terlibat dalam transaksi hukum yang sah, namun tetap membutuhkan pengawasan dan prosedur yang lebih ketat dalam penerbitan hak tanggungan. Dalam hal ini, pendaftaran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, serta pengawasan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), menjadi sangat penting dalam memastikan bahwa hak tanggungan yang diterbitkan memiliki dasar kewenangan

yang sah. Akibat hukum penerbitan hak tanggungan yang terjadi atas dasar ketidakwenangan (*onbeschikking bevoegd*) pada pemberi hak tanggungan atas obyek hak tanggungan di Indonesia menjadi masalah yang sangat penting dalam praktik hukum agraria dan hukum perdata. Hak tanggungan sebagai jaminan atas utang memiliki peran penting dalam memberikan kepastian kepada pihak kreditur atas pemenuhan kewajiban debitur.

Hak atas tanah, sebagai suatu hubungan hukum, dapat diartikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memanfaatkan tanah tersebut, termasuk bagian tanah, air, serta ruang udara di atasnya, sejauh diperlukan untuk keperluan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah tersebut. Kewenangan ini tetap dibatasi oleh ketentuan dalam UUPA dan peraturan hukum lainnya yang berlaku (Sumardjono, 2008). Tanah memiliki peran yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan manusia. Tanah diperlukan sebagai dasar bagi berbagai sarana dan prasarana, seperti jalan, pasar, bangunan, perumahan, hingga keperluan pertahanan dan keamanan. Bahkan, ungkapan bahwa “kehidupan manusia tidak bisa dipisahkan dari tanah” sangat relevan, karena setelah meninggal pun, manusia tetap membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhirnya (Manthovani, 2021).

Pertama-tama, perlu dipahami bahwa dalam sistem hukum Indonesia, hak tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan kebendaan yang dapat diberikan oleh debitur untuk mengamankan kewajibannya kepada kreditur. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan hanya dapat diberikan oleh pihak yang memiliki kewenangan sah atas obyek yang dijadikan jaminan. Ketentuan bahwa yang harus atau boleh memberikan hak terhadap penerima hak tanggungan adalah orang yang berwenang untuk melakukan hal tersebut, kewenangan yang dimaksud pada kajian ini adalah bukan kewenangan dalam arti kekuasaan menyelenggarakan pemerintahan melainkan Kewenangan Berhak (*beschikkingsbevoegdheid*) atas tanah.

Pemberi hak tanggungan harus merupakan pemilik sah dari obyek yang dijamin, baik berupa tanah atau bangunan yang terdaftar dalam sistem pertanahan. Seperti hak *Eigendom* pada zaman lampau dimana dapat diartikan sebagai hak paling sempurna atas suatu benda. Pemilik yang memiliki hak *Eigendom* terhadap suatu benda berwenang untuk melakukan apa saja terhadap benda tersebut, seperti menjual, menggadaikan, memberikan, atau bahkan merusaknya, asalkan tindakan tersebut tidak melanggar hukum atau merugikan hak pihak lain.

Pasal 584 BW mengatur berbagai cara untuk memperoleh hak milik, namun pengaturannya bersifat enuntiatif, yang berarti hanya mencantumkan sebagian cara, sementara di luar Pasal 584 BW masih terdapat cara lain untuk memperoleh hak milik. Salah satu cara yang paling umum dan penting dalam praktik masyarakat adalah melalui penyerahan (*levering/overdracht*). Penyerahan ini merupakan proses di mana pemilik, atau seseorang yang bertindak atas namanya, menyerahkan suatu benda kepada pihak lain sehingga pihak tersebut memperoleh hak atas benda tersebut, baik itu berupa hak dalam bentuk hak mutlak maupun nisbi, Hak yang bersifat mutlak terhadap suatu benda dikenal sebagai hak kebendaan. Sedangkan hak nisbi (hak relatif atau hak persoonlijk) adalah hak yang muncul dari hubungan perutusan dan hanya dapat diberlakukan terhadap orang-orang tertentu saja.

Penyerahan (*levering/overdracht*) sah apabila memenuhi syarat diantaranya adalah *pertama* Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian yang mana menyebabkan pindahnya hak-hak kebendaan misalnya hak milik, bezit, hipotek, gadai, *kedua* Alas hak dari pemindahan hak milik. Titel atau alas hak adalah hubungan hukum yang mengakibatkan peralihan benda dalam jual-beli, tukar-menukar, *ketiga* Kewenangan Berhak (*beschikkingsbevoegdheid*). Dalam Pasal 584 BW mensyaratkan suatu penyerahan sebagai akibat adanya suatu alas hak berpindahnya eigendom yang berasal dari yang berhak atas eigendom-nya, dan *Keempat*, Penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*).

Pasal 8 UUHT mengatur bahwa Pemberi Hak Tanggungan merupakan individu atau badan hukum yang memiliki wewenang untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dimaksud. Dimana Wewenang untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan pada ayat (1) harus dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan berlangsung. Artinya wewenang yang dimiliki itu masih melekat kepada orang yang memberikan hak tanggungan pada saat melakukan pendaftaran hak tanggungan. Ketidakwenangan pemberi hak tanggungan dapat terjadi dalam berbagai bentuk. Salah satunya adalah apabila pemberi hak tanggungan bukanlah pemilik sah dari tanah atau bangunan yang dijamin. Misalnya, tanah yang dijamin ternyata masih tercatat sebagai milik orang lain atau tanah tersebut sedang dalam sengketa, namun pemberi hak tanggungan telah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada kreditur sebagai jaminan utang.

Dalam hal ini, pemberi hak tanggungan tidak memiliki kewenangan untuk menyerahkan hak atas tanah tersebut, yang mengakibatkan hak tanggungan yang diterbitkan menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Ketidakwenangan juga dapat terjadi apabila tanah yang dijamin masih dalam proses jual beli, tetapi belum selesai atau belum terdaftar di Kantor Pertanahan. Pada kondisi seperti ini, meskipun secara administrasi tanah tersebut sudah berpindah tangan, hak atas tanah tersebut belum sepenuhnya sah dan belum terverifikasi dengan jelas di sistem pertanahan Indonesia. Jika pemberi hak tanggungan memberikan tanah yang belum sepenuhnya sah sebagai jaminan utang, hal ini dapat merusak integritas sistem pendaftaran pertanahan dan menyebabkan hak tanggungan yang diterbitkan menjadi cacat hukum.

Akibat hukum pertama yang timbul akibat ketidakwenangan pemberi hak tanggungan atas obyek yang dijamin adalah pembatalan hak tanggungan itu sendiri. Sebagaimana diatur dalam hukum perdata Indonesia, setiap perjanjian yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan untuk melaksanakan tindakan hukum tersebut dianggap batal demi hukum, karena hal ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Selain itu juga diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu persetujuan yang tidak memiliki sebab, atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam konteks ini, "sebab" merujuk pada tujuan atau dasar hukum yang menjadi alasan diadakannya suatu perjanjian. Jika suatu perjanjian dibuat tanpa sebab, maka perjanjian tersebut dianggap tidak memiliki dasar yang valid untuk diakui secara hukum. Sebab yang palsu berarti tujuan perjanjian didasarkan pada informasi atau fakta yang tidak benar, sehingga merusak keabsahan perjanjian. Sementara itu, sebab yang terlarang mengacu pada tujuan perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Ketentuan ini menekankan pentingnya adanya sebab yang sah dan halal sebagai syarat objektif dalam perjanjian. Jika sebab tersebut tidak terpenuhi, perjanjian dinyatakan batal demi hukum dan tidak dapat dilaksanakan.

4. Simpulan

Sertipikat hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial, yang berarti dapat langsung dieksekusi tanpa melalui putusan pengadilan. di mana SHT memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Irah-irah ini memberikan kekuatan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi langsung terhadap objek jaminan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dengan kekuatan ini, kreditur dapat menempuh mekanisme lelang melalui Kantor Lelang hanya dengan penetapan dari Ketua Pengadilan, sehingga efisiensi waktu dan biaya lebih terjamin. Akibat hukum yang dapat timbul akibat penerbitan hak tanggungan oleh pihak yang tidak berwenang adalah batalnya atau tidak sahnya hak tanggungan itu sendiri. Berdasarkan syarat sahnya perjanjian, apabila suatu perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum tersebut, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum. Pemberi Hak Tanggungan tidak berwenang berbuat bebas atas benda jaminan (*onbeschikkingbevoeg*) maka sifat pembebanannya menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum.

Daftar Pustaka

- Bahsan, M. (2007). *Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia*. Raja Grafindo Persada
- Ghaniyyu, F. F., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2022). Jaminan kepastian hukum konversi sertipikat menjadi elektronik serta perlindungannya sebagai alat pembuktian. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 172. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553>
- Hidayat, R., & Soegianto, S. (2019). Penyelesaian debitur wan prestasi atas obyek jaminan fidusia yang telah didaftarkan. *Jurnal USM Law Review*, 2(2), 288. <https://doi.org/10.26623/julr.v2i2.2275>
- Isnaini, H., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan tanah yang belum bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(3), 467–487. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7>
- Limbong, B. (2012). *Hukum agraria nasional*. Pustaka Margaretha.
- Listyawati, H. (2012). Kegagalan pengendalian alih fungsi tanah dalam perspektif penatagunaan tanah di Indonesia. *Mimbar Hukum*, 22(1), 37. <https://doi.org/10.22146/jmh.16207>
- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2021). Pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>
- Mertokusumo, S. (2014). *Teori hukum*. Cahaya Atma
- Putra, F. M. K. (2015). Tanggung gugat debitur terhadap hilangnya hak atas tanah dalam obyek jaminan hak tanggungan. *Yuridika*, 28(2). <https://doi.org/10.20473/ydk.v28i2.1760>
- Santoso, U. (2007). Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. *Jurnal Era Hukum*, Edisi 1 Tahun 15.

- Subiharta. (2015). Moralitas hukum dalam hukum praksis sebagai suatu keutamaan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 4(3), 385–398. <https://doi.org/10.25216/jhp.4.3.2015.385-398>
- Sukino, T. T. S., & Syafrinaldi, S. (2023). Penyelesaian sengketa non-performing loan melalui mediasi dalam sistem peradilan perdata (Eksekusi jaminan hak tanggungan). *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 6(2), 137–149. <https://doi.org/10.30996/jhmo.v6i2.9293>
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi sosial dan budaya*. Kompas.
- Usanti, T. P. (2012). Lahirnya hak kebendaan. *Perspektif*, 17(1), 44. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v17i1.93>
- , T. P. (2013). *Hukum jaminan*. Revka Petra Media
- Wardani, W. I. (2018). Kepemilikan hak atas tanah dalam kerangka politik hukum agraria nasional. *Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 15(2). <https://doi.org/10.36356/hdm.v15i2.684>