

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA
BANGUNAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NO. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks.)**

SKRIPSI

Oleh:

Abdul Azis Syahputra

2106200002

**Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA
BANGUNAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2279/PDT.G/2015/PA MKS)
Nama : ABDUL AZIS SYAHPUTRA
Npm : 2106200002
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 17 September 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum.,</u> NIDN:0103118402	<u>Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.,</u> NIDN:0103107703	<u>Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.,</u> NIDN: 0010116601

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Rabu**, Tanggal **17 September 2025**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

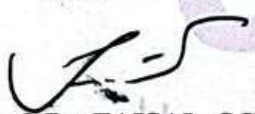
NAMA : ABDUL AZIS SYAHPUTRA
NPM : 2106200002
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2279/PDT.G/2015/ PA. MKS.)

Dinyatakan : (**A**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

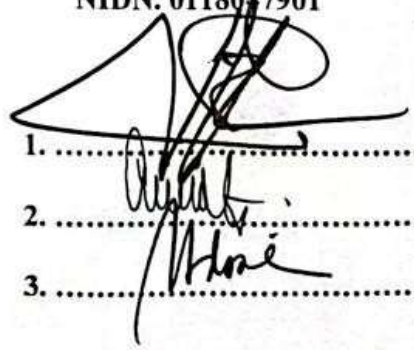

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

- Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.hum.**
- Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn.**
- Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H**


1.
2.
3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id unsumedan unsumedan unsumedan unsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 17 September 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : ABDUL AZIS SYAHPUTRA
NPM : 2106200002
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN (ANALISIS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2279/PDT.G/2015/PA. MKS)

Penguji : 1. Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum. NIDN. 006076814
2. Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn. NIDN. 0103107703
3. Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H. NIDN. 0010116601

Lulus, dengan nilai A , Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 17 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak-Ppp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan unsumedan unsumedan

Dikembangkan untuk keperluan akademik
Nama dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,
Bagi:

NAMA : ABDUL AZIS SYAHPUTRA
NPM : 2106200002
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA
BANGUNAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.
2279/PDT.G/2015/ PA. MKS.)

PENDAFTARAN : TANGGAL, 15 SEPTEMBER 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.
NIDN. 0010116601



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Sila kunjungi portal ini agar diberikan
Notifikasi dan tanggapan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : ABDUL AZIS SYAHPUTRA
NPM : 2106200002
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA
BANGUNAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO.2279/PDT.G/2015/PA. MKS.)
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH,S.H., M.H

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 15 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1745/KBAN-PT/Ak.Ppg/PT III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar dicantumkan
Nomor dan tanggalnya.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ABDUL AZIS SYAHPUTRA
NPM : 2106200002
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA
BANGUNAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO.2279/Pdt.G/2015/PA Mks.)**

**Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi**

Medan, 04 September 2025

Dosen Pembimbing

Dr. Ida Nadirah S.H., M.H
NIDN. 0030116606



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Dila menjawah surat ini agar disebarkan
Nomer dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : ABDUL AZIS SYAHPUTRA
NPM : 2106200002
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2279/PDT.G/2015/PA MKS.)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 17 September 2025

Saya yang menyatakan,


METERAI TEMPEL
16DANX075624607
ABDUL AZIS SYAHPUTRA

NPM. 2106200002



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
This statement is not a legal statement
from the government

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAH-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

rektor@umsu.ac.id

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama : ABDUL AZIS SYAHPUTRA
NPM : 2106200002
Program Studi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2279/Pdt.G/2015/PA Mks.)
Pembimbing : Assoc Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI PEMBIMBINGAN	TANDA TANGAN
22/4 2025	revisi Judu, latar belakang, Typo	
28/4 2025	revisi	
5/5 2025	revisi	
9/5 2025	Acc seminar Proposal	
16/6 2025	revisi	
14/8 2025	revisi	
19/8 2025	revisi	
22/8 2025	Bedan buku	
11/9-2025	Acc diujikan dan diperbaiki.	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut diatas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dosen Pembimbing

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Assoc Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.
NIDN : 0010116601

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks.”.

Dengan selesainya skripsi ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Demikian juga halnya Kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

3. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H., selaku pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
4. seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Yang teristimewa penulis persembahkan untuk kedua orang tua saya Ahmad Arpani S.H., dan Ibu Asni. Kepada mereka, penulis persembahkan setiap langkah perjuangan ini. Terima kasih atas pengorbanan yang tiada henti, doa yang tak pernah putus, serta cinta yang terus menjadi sumber kekuatan penulis.
6. Kepada cinta kasih kedua saudara kandung, Cindy Nia Utami Dan Bobby Bagus Ramadhan, Terima kasih atas dukungan nya yang diberikan, baik melalui doa maupun perhatian yang tulus, kehadiranmu adalah pengingat bahwa dalam setiap perjuangan, ada alasan untuk terus melangkah dan kalian bisa bangga mempunyai, Abang yang menjadi sarjana pertama di keluarga.
7. Terakhir penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada seseorang yang mungkin paling sering saya lupakan, padahal dia yang selalu ada dari awal saya sendiri. Untuk saya yang saat ini berusia 23 tahun, yang masih belajar menjadi dewasa, yang pernah merasa ragu takut, bahkan ingin menyerah, tapi tetap memilih melangkah. Terima kasih karena sudah bertahan, meski sering tak tahu arah, Terima kasih sudah terus mencoba, meski kadang tidak ada yang tepuk tangan, untuk saya yang

merasa tidak cukup, tapi tetap mencoba memberi yang terbaik, Terima kasih karena sudah percaya bahwa langkah kecil pun punya arti, Saya bangga padamu, saya tahu perjalanan ini belum selesai, masih banyak ketidakpastian dan luka yang mungkin datang. Tapi semoga kamu tidak lupa, kamu pantas bahagia. Kamu berhak bermimpi, dan kamu layak sampai. Teruslah hidup dengan hati yang jujur, dan berjalan dengan niat baik, jika dunia terlalu berat peluk dirimu sendiri lebih erat. Di manapun kamu berada nanti, semoga kamu tidak lupa untuk menjadi versi terbaik dari dirimu, bukan untuk siapa-siapa , tapi untuk kamu sendiri. Terima kasih, Abdul. Kamu sudah hebat sejauh ini.

Saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dalam hak substansi maupun penulisan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat saya harapkan demi penyempurnaan karya ilmiah ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan dan pengetahuan dalam ilmu hukum serta bermanfaat bagi pembaca pada umumnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Medan, Agustus 2025

Penulis,

Abdul Azis Syahputra
NPM 2106200002

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

ABSTRAK

BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Tujuan Penelitian	7
B. Manfaat Penelitian	7
C. Definisi Operasional.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Pendekatan Penelitian	12
4. Sumber Data Penelitian.....	12
5. Alat Pengumpulan Data	13
6. Analisis Data	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Perlindungan Hukum	14
B. Kreditur	18
C. Eksekusi Hak Tanggungan.....	24
D. Hak Guna Bangunan	31
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Pengaturan Terkait Eksekusi Hak Tanggungan Atas Hak guna bangunan.....	36
B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Atas Hak guna bangunan.....	46
C. Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks. Terkait Kepastian Hukum Eksekusi Hak tanggungan Atas Hak guna bangunan	59
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	74

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN (analisis putusan mahkamah agung no. 2279/pdt.g/2015/Pa Mks.)

Abdul Azis Syahputra

NPM 2106200002

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas hak guna bangunan, dengan studi kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA Mks. Hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan memberikan kedudukan istimewa (preferent) kepada kreditur, namun dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi sering menghadapi hambatan baik dari aspek hukum maupun teknis.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis putusan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun undang-undang telah mengatur mekanisme eksekusi hak tanggungan secara jelas, hambatan seperti sengketa kepemilikan, keberatan pihak ketiga, dan prosedur administratif yang berbelit dapat mengurangi efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur. Putusan Mahkamah Agung dalam perkara ini menegaskan pentingnya asas kepastian hukum dan perlindungan hak-hak kreditur, namun juga memperlihatkan perlunya perbaikan dalam praktik eksekusi guna menjamin penyelesaian kredit macet secara adil dan efisien.

Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks, kepastian hukum mengenai eksekusi hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan sangat penting karena melindungi kepentingan kreditur dan hak pemilik tanah. Selama memenuhi persyaratan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan perundangan-undangan No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas Tanah, hak tanggungan atas HGB pada dasarnya sah dan mengikat. Namun, dalam kenyataannya, batas waktu HGB dan status pemilik tanah yang dapat mengajukan keberatan pada saat eksekusi sering menimbulkan masalah hukum. Meskipun hak tanggungan memberikan preferensi kepada kreditur, putusan Mahkamah Agung ini menegaskan bahwa pemilik tanah tetap dilindungi melalui mekanisme preventif dan represif.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, Hak tanggungan, Hak guna bangunan

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu isu hukum yang masih belum teratasi dan terus mendapatkan perhatian hingga kini adalah hukum jaminan. Hukum jaminan memiliki hubungan yang kuat dengan hukum benda dan hukum perbankan. Dalam konteks perbankan, hubungan ini terletak pada peran perbankan sebagai pengumpul dan penyalur dana dari masyarakat, dimana salah satu kegiatan utamanya adalah memberikan kredit. Selain itu, kredit juga menjadi elemen penting dalam mendukung pembangunan ekonomi negara. Dengan kata lain, kredit memiliki peranan yang signifikan dalam berbagai aspek pembangunan, seperti sektor perdagangan, industri, perumahan, transportasi, dan lain-lain.¹

Perjanjian kredit yang dibuat oleh bank mencakup berbagai klausul atau syarat yang utamanya bertujuan untuk melindungi pemberi pinjaman saat memberikan kredit. Klausul tersebut berisi sejumlah persyaratan yang dirancang untuk melihat kredit dari sudut pandang finansial dan hukum. Dari segi finansial, klausul itu memberi perlindungan kepada kreditur supaya dapat menarik kembali dana yang sudah diberikan kepada debitur jika situasi debitur tidak sesuai dengan kesepakatan. Di sisi hukum, klausul itu berfungsi sebagai alat untuk memastikan bahwa debitur mematuhi isi perjanjian yang telah disetujui dalam perjanjian kredit.² Ketentuan Pasal

¹ Tan kamello, 2022, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, P.T ALUMNI, Bandung, halaman 1.

² Johannes Ibrahim Kosasih, 2021, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredut Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Rawamangun, Sinar Grafika, halaman 272.

1131 KUH Perdata berfungsi sebagai jaminan umum atau jaminan yang muncul dari hukum. Dalam hal ini, hukum memberikan perlindungan bagi semua kreditur yang berada dalam posisi setara, yang dikenal dengan prinsip paritas creditorum, di mana pelunasan utang kepada kreditur dilakukan secara adil (*ponds-ponds gewijs*). Dengan kata lain, kreditur hanya berstatus sebagai kreditur konkuren, yang bersaing untuk mendapatkan pembayaran utangnya, kecuali jika ada yang diberikan posisi preferen (*droit de preference*) kepada kreditur-kreditur tersebut. Hak untuk mendapatkan prioritas bagi satu kreditur atas kreditur lainnya muncul dari hak istimewa, Gadai, dan Hipotik.³

Dalam Pasal 51 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok Agraria, atau yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Agraria, terdapat lembaga hak jaminan yang kuat untuk hak atas tanah, yaitu hak tanggungan. Ini menggantikan lembaga *Hipotec* dan *Credietverband*. Setelah disahkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Barang yang Terkait dengan Tanah, lembaga jaminan *Hipotec* dan *Credietverband* telah diubah dan disatukan menjadi hak tanggungan yang khusus berkaitan dengan hak jaminan atas tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk barang-barang lain yang menjadi kesatuan dengan tanah tersebut,

³ *Ibid.*, halaman 22.

untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan posisi lebih diutamakan kepada kreditor tertentu dibandingkan kreditor lainnya.⁴

Karakteristik penting dari hak tanggungan adalah sifatnya yang tidak bisa dipisah-pisahkan. Ini berarti hak tersebut tetap terikat pada semua aset yang menjadi objek hak, meskipun debitur telah melunasi sebagian utangnya. Hak tanggungan mencakup seluruh benda hingga semua utang yang dijamin dengan hak tersebut terpenuhi. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian hak tanggungan adalah pemberi hak dan penerima hak. Jenis hak atas tanah yang bisa menjadi objek hak tanggungan termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah milik negara. Oleh karena itu, dengan adanya Undang-undang Hak Tanggungan, hak ini menjadi satu-satunya lembaga untuk menjamin tanah.

Hal ini juga membantu mencapai tujuan dari UUPA dalam unifikasi hukum tanah nasional. Sebagai hak yang bersifat aksesori, hak tanggungan muncul berdasarkan perjanjian utama, yaitu utang-piutang. Pemberian hak tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan hukum yang ada. Sertifikat hak tanggungan, Sertifikat ini memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan keputusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* berkaitan dengan hak atas tanah. Kecuali jika ada kesepakatan yang berbeda, sertifikat tanah yang sudah mempunyai catatan tentang beban hak tanggungan akan dikembalikan kepada pemilik hak atas tanah itu. Sertifikat hak tanggungan akan diberikan

⁴ Ashibly, 2018, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Bengkulu. MIH Unihaz, halaman 93.

kepada pemilik hak tanggungan tersebut. Jika debitur tidak memenuhi janji, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek dari hak tanggungan, atau menggunakan titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat hak tanggungan untuk menjual objek tersebut melalui lelang umum. Prosedur ini harus mengikuti aturan yang ada dalam undang-undang untuk membayar utang pemegang hak tanggungan sebelum kreditur lainnya.⁵

Dalam suatu perjanjian, pihak-pihak yang terlibat dalam akad sering kali mengalami situasi yang tidak terduga. Salah satunya adalah kasus pembatalan akad murābahah yang diajukan ke Pengadilan Agama Makassar. Untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah, terdapat dua metode yang dapat dipilih, yaitu penyelesaian litigasi yang dilakukan di pengadilan dan penyelesaian nonlitigasi yang berlangsung di luar pengadilan, yaitu melibatkan Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁶ Tetapi pada penulisan ini lebih membahas tentang penyelesaian sengketa secara litigasi, yaitu melalui lembaga Pengadilan Agama.

Pokok perdebatan dalam kasus ini adalah rencana lelang atas hak tanggungan milik Penggugat, yang berupa sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 23251/Sudiang Raya. Tanah ini diuraikan dalam Surat Ukur yang dikeluarkan pada 18-06-2007, dengan Nomor 04314/2007, dan memiliki luas 217 m². Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) untuk tanah ini adalah 20. 01. 11. 06. 3. 2325, yang diterbitkan oleh

⁵ *Ibid.*, halaman 94.

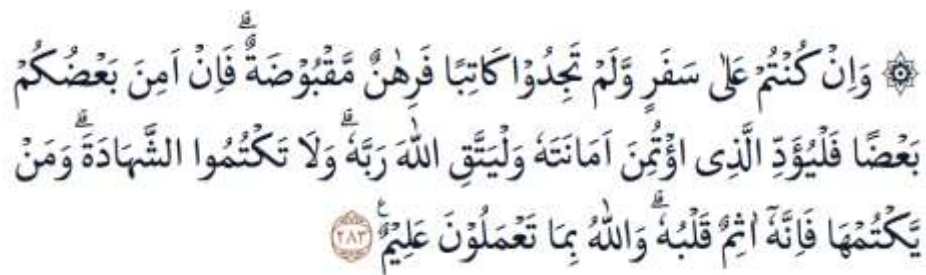
⁶ Ilyas, M, 2018, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Musyawarah dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam, halaman 229.

Kantor Pertanahan Kota Makassar. Penggugat menyatakan bahwa proses ini adalah tindakan melawan hukum dan harus dibatalkan. Sementara itu, Tergugat I dan Tergugat II berargumen bahwa lelang atas hak tanggungan milik Penggugat adalah suatu konsekuensi hukum dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat, masing-masing dengan mengajukan argumen-argumen yang telah dijelaskan.

Di antara semua argumen yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, inti dari pertimbangan utama untuk menyelesaikan kasus ini adalah perjanjian pembiayaan syariah yang disepakati oleh kedua pihak. Meskipun begitu, majelis hakim tetap mempertimbangkan semua alasan hukum yang disampaikan, karena pengadilan bertugas untuk memeriksa dan menyelesaikan perkara demi keadilan, bukan hanya sekadar mengikuti Undang-Undang.

Oleh karena itu, hal ini menjadi dasar ketertarikan penulis untuk membahas dan mengkaji isu ini dengan menelusurinya melalui peraturan perundang-undangan yang relevan. Oleh karena itu, isu ini berkembang menjadi fokus Skripsi Berdasarkan penjelasan ini, penulis akan mendalami isu ini lebih dalam untuk menyajikannya sebagai sebuah proyek konklusif dalam format Skripsi berjudul “ **Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Atas Hak guna bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks)**”.

Al-Qur'an secara tegas menyatakan bahwa setiap perjanjian harus ditepati. Jika peminjam bertakwa dan memahami perjanjian tersebut, maka tidak akan terjadi wanprestasi dalam kewajiban pembayaran. Hal ini dijelaskan dalam Surat Al-Baqarah ayat 283 yang berbunyi:



Artinya : Jika Anda melakukan perjalanan tanpa petugas, disarankan untuk menyimpan sejumlah agunan. Namun, jika di antara Anda ada yang beriman kepada sebagian orang, biarkanlah orang-orang yang dianggap amanah itu menunaikan kewajiban (utang) mereka dan hendaklah mereka tetap bertakwa kepada Allah, Tuhan mereka. Menyembunyikan kesaksian Anda tidaklah bijaksana, karena siapa pun yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui segala amal perbuatan Anda.

1. Rumusan Masalah

Mengacu pada uraian di atas, penelitian ini akan membatasi kajian pada permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana Pengaturan terkait eksekusi Hak tanggungan Atas Hak guna bangunan?
- b. Bagaimana Perlindungan hukum bagi kreditur dalam eksekusi Hak tanggungan Atas Hak guna bangunan?

- c. Bagaimana Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks. Terkait kepastian hukum eksekusi Hak tanggungan atas Hak guna bangunan?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui Pengaturan terkait eksekusi hak tanggungan atas hak guna bangunan.
- b. Untuk mengetahui Perlindungan hukum bagi kreditur dalam eksekusi Hak tanggungan Atas Hak guna bangunan.
- c. Untuk mengetahui Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks. Terkait kepastian hukum eksekusi Hak tanggungan atas Hak guna bangunan .

B. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan Ini antara lain Memiliki manfaat teoritis dan praktis yang signifikan dari perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur selama eksekusi hak guna bangunan tanggungan. Secara teoritis, perlindungan ini memberikan kepastian hukum dan pengakuan terhadap hak-hak kreditur, dan secara praktis, perlindungan ini memastikan bahwa kreditur dapat mengeksekusi haknya dengan efisien dan mengurangi risiko kerugian Sebagai berikut :

1. Secara Teoritis, penelitian ini menjanjikan wawasan mengenai perkembangan kajian hukum, khususnya hukum perdata, dalam ranah pendidikan dan masyarakat luas, yang bertujuan untuk meningkatkan

pemahaman tentang perlindungan hukum bagi kreditur dalam pelaksanaan hak tanggungan atas pemanfaatan hak guna bangunan (Pemeriksaan Putusan Mahkamah Agung No.2279/Pdt.G/2015/PA Mks).

2. Secara Praktis, Penelitian ini bertujuan untuk Memberikan pemahaman yang jelas kepada nasabah bank syariah dan juga kepada bank itu sendiri jika ada perbedaan pendapat mengenai hukum kontrak. Dengan cara ini, setiap pihak dapat melaksanakan hak dan kewajiban mereka ketika menghadapi masalah tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia

C. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka-kerangka konsep adalah kerangka yang menghubungkan antara definisi-definisi / konsep-konsep khusus yang akan diteliti:

1. Perlindungan Hukum: Tindakan dan prosedur yang ditetapkan oleh hukum untuk melindungi hak-hak kreditur selama proses eksekusi. Prosedur ini mencakup apa yang harus dilakukan kreditur untuk melaksanakan hak tanggungan serta jaminan bahwa hak-hak mereka tidak dilanggar selama proses tersebut.
2. Kreditur: Individu atau organisasi yang memberikan pinjaman atau kredit kepada debitur dan memiliki hak untuk menuntut pembayaran kembali sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

3. Eksekusi: Proses hukum yang dilakukan oleh kreditur untuk mengambil atau menjual objek jaminan (dalam hal ini, hak guna bangunan) setelah debitur gagal memenuhi kewajibannya.
4. Hak Tanggungan: Hak yang diberikan kepada kreditur atas suatu benda (dalam hal ini, hak guna bangunan) sebagai jaminan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi benda tersebut.
5. Hak Guna Bangunan: Hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, yang diberikan untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
6. Analisis mengenai Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks. merupakan analisis terstruktur terhadap keputusan yang diambil oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara perdata yang berhubungan dengan pelaksanaan hak tanggungan atas hak guna bangunan.

D. Keaslian Penelitian

Penelitian berjudul Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Eksekusi Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks) adalah analisis hukum yang bersifat orisinal, karena masih sedikit karya ilmiah sebelumnya yang secara khusus mengkaji masalah perlindungan hukum bagi kreditur dalam eksekusi hak tanggungan atas hak guna bangunan, yang dihubungkan

langsung dengan Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks.

1. Nama : Naurah Fadhilah Npm : 02011381924379 Judul : Perlindungan hukum bagi kreditur atas permohonan pembatalan lelang eksekusi objek hak tanggungan Jenis penelitian : yuridis normatif Tempat dan Tahun : Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, 2022 Perbedaan : Untuk mengetahui dan memahami eksekusi objek Hak Tanggungan dengan cara pelelangan dalam hal melindungi kreditur atas adanya debitur yang wanprestasi di Putusan Mahkamah Agung Nomor 3757 K/Pdt/2020.
2. Nama : Agil Arie Setiawan Npm : 30302000403 Judul : Perlindungan hukum bagi kreditur dalam eksekusi perjanjian kredit dengan objek jaminan fidusia di pengadilan negeri semarang Jenis penelitian : Analisis kualitatif Tempat dan tahun : Fakultas hukum Universitas islam Agung Semarang 2023 Perbedaan : Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur dalam eksekusi perjanjian kredit dengan objek jaminan fidusia dipengadilan negeri semarang.
3. Nama : Ngavivatul Mukaromah Npm : 1917301075 Judul : Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Akad Murabahah Persepektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Putusan Pengadilan Agama Cilacap No. 5874/Pdt.G/2022/PA.Cip.) Jenis penelitian : Yuridis Normatif Tempat dan tahun : Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof.K.H.Saifuddin Zuhri Purwokerto 2024 Perbedaan : Untuk mengetahui pertimbangan hakim eksekusi hak tanggungan fasilitas

pada pembiayaan akad murabahah, pada putusan nomor 5874/Pdt.G/2022/PA/Clp dipengadilan agama cilacap perspektif hukum ekonomi syariah.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum yang dibahas oleh para pakar hukum, penulis bagi menjadi dua kategori. Kategori pertama adalah penelitian kualitatif yang tidak memerlukan populasi dan sampel, sedangkan kategori kedua adalah penelitian kuantitatif yang mengandalkan populasi dan sampel untuk mengumpulkan data. Di satu sisi, ini bisa melibatkan pengolahan data kualitatif deskriptif. Di sisi lain, ada penelitian yang mengumpulkan data melalui kuesioner, yang kemudian dianalisis dengan metode statistik dan disajikan dalam format deskriptif kualitatif.⁷

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga dengan penelitian doktrinal, dimana hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan (*law in books*).

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini memiliki karakter deskriptif analisis, yang menjelaskan tentang peraturan-peraturan hukum yang terkait dengan teori-teori hukum yang menjadi fokus penelitian. Begitu pula, hukum dalam penerapannya di masyarakat yang relevan dengan objek penelitian.⁸

⁷ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, halaman 98.

⁸ *Ibid.*, halaman 105.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan hukum normatif ini berfokus pada peraturan hukum yang ada dalam undang-undang dan keputusan pengadilan serta hukum yang berlaku dalam masyarakat. Selain itu, pendekatan ini juga mempertimbangkan keterkaitan antara satu aturan dengan aturan lain dalam suatu hirarki.⁹

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran. Adapun surat pada Al Qur'an yang bersesuaian dengan penelitian ini ada terdapat dalam AlQur'an Surah Al-Baqarah Ayat 283.
2. Data Sekunder, yaitu terbagi tiga bahan:
 - a. Bahan hukum primer, adalah bahan-bahan hukum yang mengikat seperti: Putusan Mahkamah Agung No, 2279/Pdt.G/2015/PA Mks, Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER), Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - b. Bahan Hukum Sekunder, merupakan bahan yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer, yang dimana penjelasannya dapat diperoleh dari buku, jurnal dan sumber lainnya.

⁹ *Ibid.*, halaman 105.

- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum Sekunder, seperti kamus hukum, internet dan sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat Data yang diperoleh dari data sekunder digunakan sebagai alat pengumpulan data. Studi kepustakaan, atau studi kepustakaan (Library research) yang dilakukan dalam dua cara yaitu:

- a. *Online*, Studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara berselancar diinternet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan pada penelitian ini.
- b. *Offline*, Menghimpun data-data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun diluar Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara guna menghimpun data-data sekunder yang dibutuhkan ini.

6. Analisis Data

Berdasarkan karakter penelitian ini yang menerapkan metode analisis, data yang digunakan dianalisis dengan pendekatan kualitatif untuk data primer dan sekunder. Deskripsi ini mencakup isi dan struktur hukum yang berlaku, yaitu sebuah aktivitas yang dilakukan penulis untuk menemukan isi atau arti dari norma hukum yang dijadikan pedoman dalam menyelesaikan masalah hukum yang sedang dianalisis.¹⁰

¹⁰ *Ibid.*, halaman 107.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Keberadaan sistem hukum dalam suatu masyarakat berfungsi sebagai mekanisme untuk membina ketenteraman dan keteraturan, memastikan bahwa kepentingan individu anggota masyarakat terlindungi selama interaksi di antara mereka. Pada hakikatnya, hukum merupakan perlindungan kepentingan manusia melalui norma atau pedoman yang ditetapkan. Kompilasi peraturan ini memiliki karakteristik yang universal dan preskriptif; universal dalam penerapannya bagi semua individu, dan preskriptif karena menguraikan tindakan apa yang diizinkan atau dilarang dan menetapkan bagaimana seseorang harus mematuhi peraturan tersebut.

Sebagaimana diutarakan oleh Sudikno Mertokusumo, tujuan hukum adalah untuk menciptakan keselarasan dalam masyarakat, dengan tujuan melindungi kepentingan manusia dalam mencapai tujuannya. Hukum bertanggung jawab untuk mendistribusikan hak dan tanggung jawab antar individu dalam masyarakat, mengalokasikan kekuasaan, memprioritaskan penyelesaian masalah hukum, dan memastikan stabilitas hukum. Subekti, dalam bukunya, menegaskan kembali bahwa Mertokusumo berpendapat bahwa tujuan hukum adalah untuk memenuhi tujuan negara, khususnya untuk memberikan kesejahteraan dan kebahagiaan bagi warga negaranya.

Hakikat hak-hak tersebut di atas adalah bahwa perlindungan hukum, dalam arti sempit, diberikan kepada badan hukum melalui mekanisme hukum, baik preventif maupun tertulis, baik yang terdokumentasi maupun

tidak terdokumentasi. Dalam istilah yang lebih sederhana, perlindungan hukum dapat dipandang sebagai cerminan peran hukum, yaitu menjamin ketenteraman bagi seluruh kepentingan manusia dalam masyarakat, sehingga mendorong keharmonisan dan keseimbangan dalam kehidupan bermasyarakat. Di sisi lain, perlindungan hukum dalam arti yang lebih luas tidak hanya mencakup seluruh makhluk hidup atau seluruh ciptaan, tetapi juga dirasakan bersama secara kolektif dalam upaya mencapai kehidupan yang adil dan damai.¹¹

Perlindungan hukum bagi hak tanggungan merupakan hal yang penting bagi kedua pihak, yaitu kreditur dan debitur. Ini bertujuan untuk memudahkan perkembangan ekonomi secara keseluruhan dan mendukung kelangsungan lembaga keuangan secara khusus. Saat memberikan kredit, bank, yang berfungsi sebagai kreditur, harus memiliki keyakinan tentang kemampuan dan kesanggupan nasabah atau debitur untuk memenuhi utangnya. Hal ini harus dilakukan berdasarkan prinsip pemberian kredit yang tidak merugikan kepentingan kreditur, debitur, dan masyarakat. Dalam proses pemberian kredit di perbankan, adanya barang jaminan tidak selalu menjadi syarat mutlak. Namun, dalam praktiknya, hampir semua kredit memerlukan jaminan, dengan persyaratan adanya agunan.¹²

Jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada kreditur terdiri dari beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk mengesahkan APHT. Beberapa hal yang harus dicantumkan dalam APHT mencakup 1) identitas dan nama

¹¹ Noviaditya, M, 2010, *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan*. halaman 55.

¹² Ahmad Musadad, 2020, *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Edisi 2)*, Malang, Literasi Nusantara, halaman 191.

pihak yang memiliki dan memberikan hak tanggungan, 2) alamat para pihak, 3) nilai dari hak tanggungan, dan 4) penjelasan mengenai objek yang dijadikan hak tanggungan. Jika nilai objek yang dijadikan hak tanggungan lebih besar daripada jumlah utang yang dijamin dengan hak tersebut, maka pemegang hak tidak boleh secara otomatis menjadi pemilik objek tersebut ketika debitur gagal memenuhi kewajiban. Namun, pemegang hak masih dapat membeli objek hak tanggungan dengan mengikuti prosedur yang diatur oleh hukum.¹³

Perlindungan hukum bagi penerima fidusia yang dihasilkan dari pendaftaran jaminan fidusia dijelaskan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jaminan Fidusia. Di dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, terdapat frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” Sertifikat ini memiliki kekuatan eksekusi yang setara dengan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kekuatan eksekusi ini dapat dilaksanakan secara langsung tanpa harus melalui pengadilan dan bersifat final, mengikat semua pihak untuk melaksanakan keputusan tersebut. Dengan adanya sertifikat fidusia yang mencantumkan irah-irah itu, ketika debitur mengalami wanprestasi, pihak penerima fidusia sebagai kreditor tidak perlu melakukan gugatan wanprestasi di pengadilan untuk melakukan sita jaminan dan eksekusi. Sebab, berdasarkan sertifikat fidusia, penerima fidusia dapat langsung melakukan lelang di depan umum. Selain itu, Penerima Fidusia memiliki hak untuk menjual barang yang dijadikan objek

¹³ *Ibid.*, halaman 192.

Jaminan Fidusia berdasarkan wewenangnnya sendiri, yang dikenal sebagai parate eksekusi.¹⁴

Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan hak utama atau hak prioritas kepada penerima fidusia untuk menagih utang dari debitur. Perlindungan hukum terkait hak atas piutang yang memiliki prioritas ini tercantum dalam Pasal 27 Undang-Undang Jaminan Fidusia, yang menyatakan bahwa Penerima Fidusia memiliki hak utama dibandingkan kreditur lainnya. Hak utama yang disebut dalam ayat (1) adalah hak Penerima Fidusia untuk menerima pembayaran utangnya dari hasil penjualan Barang yang menjadi objek jaminan fidusia. Hak utama dan penerima fidusia tetap berlaku meskipun terjadi kepailitan dan atau likuidasi pada pihak yang memberikan fidusia.

"Di bawah Pasal 27 Undang-Undang Jaminan Fidusia, pihak yang menerima fidusia memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran utangnya dari hasil eksekusi barang yang menjadi objek jaminan fidusia lebih dulu dibandingkan dengan kreditur lain. Penerima Fidusia/Kreditur menikmati perlindungan hukum ini karena statusnya sebagai Kreditur Separatis. ".¹⁵

Perlindungan hukum, menurut Phillipus M. Hadjon, adalah tindakan pemerintah untuk melindungi masyarakat yang bersifat pencegahan dan penanganan. Perlindungan yang bersifat pencegahan bertujuan untuk menghindari terjadinya konflik, sehingga pemerintah harus berhati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan kewenangan yang ada. Sedangkan

¹⁴ Putu Ayu Sriasih Wesna, Anak Agung Ngurah Bhaskara Ananda Putra, 2024, *Hukum Jaminan Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 71/PUU-XIX/2021/*, Malang, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, halaman 99.

¹⁵ *Ibid.*, halaman 100.

perlindungan yang bersifat penanganan bertujuan untuk menyelesaikan konflik yang sudah ada, termasuk prosesnya di pengadilan.¹⁶

B. Kreditur

Paritas creditorium, atau kesetaraan posisi semua kreditur, menetapkan bahwa semua kreditur memiliki hak yang setara atas harta kekayaan debitor. Jika seorang debitor gagal membayar utangnya, harta debitor menjadi target para kreditur. Prinsip *Paritas creditorium* berarti bahwa seluruh kekayaan debitor, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, serta aset yang dimiliki debitor saat ini dan yang akan dimiliki di masa mendatang, harus digunakan untuk menyelesaikan utangnya. Prinsip ini berlandaskan pada keyakinan bahwa adalah tidak adil jika debitor memiliki aset sementara utangnya kepada kreditur belum dilunasi. Hukum menjamin secara umum bahwa kekayaan debitor secara hukum menjadi jaminan untuk utang-utangnya, meskipun harta tersebut tidak secara langsung terkait dengan utang tersebut.¹⁷

Dalam hukum Indonesia, prinsip *Paritas creditorium* terlihat dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1131 menjelaskan bahwa semua aset yang berhubungan dengan utang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di masa depan, menjadi tanggungan untuk semua kewajiban perorangan. Di sisi lain, Pasal 1132 menyatakan bahwa aset tersebut akan menjadi jaminan bersama untuk semua pihak yang memberi pinjaman, dan

¹⁶ *Ibid.*, halaman 110.

¹⁷ Muhammad Nurrohim, 2024, *Kedudukan Kreditur Separatis Atas Hak Jaminan Dalam Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)*, Malang ,PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, halaman 15.

hasil penjualan dari barang-barang itu akan dibagi secara merata, sesuai dengan proporsi, kecuali jika ada alasan yang sah di antara para kreditor untuk mendapatkan prioritas.

Prinsip *pari passu prorata parte* berarti bahwa harta milik debitor menjadi jaminan bersama untuk semua kreditor, dan hasilnya harus dibagikan secara adil di antara mereka. Namun, jika ada kreditor yang menurut hukum harus diprioritaskan dalam penerimaan uang, mereka akan mendapatkan pembayaran lebih dahulu. Prinsip ini menekankan pada distribusi aset debitor untuk membayar utang kepada kreditor dengan cara yang lebih adil, sesuai dengan porsi masing-masing, dan bukan secara merata. Sementara prinsip *paritas creditorium* bertujuan memberikan keadilan kepada semua kreditor tanpa membedakan kondisi mereka terhadap harta debitor, meskipun harta tersebut tidak langsung terkait dengan transaksinya, prinsip *pari passu prorata parte* memberikan keadilan berdasarkan proporsi. Ini berarti kreditor dengan jumlah piutang lebih besar akan mendapatkan bagian pembayaran yang lebih banyak dibandingkan kreditor yang piutangnya lebih kecil. Penggunaan prinsip *paritas creditorium* bersama dengan prinsip *pari passu prorata parte* dalam konteks kebangkrutan masih memiliki kelemahan jika kreditor tidak memiliki posisi yang sama. Ini bukan hanya tentang besar kecilnya piutang, tetapi juga terkait dengan sejumlah kreditor yang memiliki jaminan atas aset dan/atau kreditor dengan hak preferensi yang diatur oleh hukum. Masalah ini dapat diatasi dengan penerapan prinsip *structured creditors*.¹⁸

¹⁸ *Ibid.*, halaman 16.

1. Kreditor separatis merupakan pihak yang mempunyai hak atas jaminan kebendaan dan dapat bertindak secara mandiri. Mereka adalah kreditor yang memiliki jaminan utang dengan objek jaminan yang terpisah dari harta pailit. Dalam situasi kepailitan, kreditor tersebut diizinkan untuk mengeksekusi jaminan utang tanpa memerlukan bantuan dari kurator, baik dengan atau tanpa dukungan pengadilan. Istilah separatis mengacu pada pemisahan hak untuk mengeksekusi atas benda-benda yang dijadikan jaminan dari kekayaan debitor yang mengalami kebangkrutan. Oleh karena itu, kreditor separatis memiliki posisi teratas dalam proses kepailitan, terkait dengan hak atas jaminan untuk piutangnya. Selama nilai piutang yang diberikan oleh kreditor separatis tidak jauh melebihi nilai dari benda yang dijadikan jaminan, dan kreditornya memiliki kontrol atas benda tersebut, maka proses kepailitan tidak akan berdampak besar pada realisasi pembayaran utang kepada kreditor ini. Berdasarkan Pasal 56 dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), dinyatakan bahwa 'Kreditor memiliki hak eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1), dan pihak ketiga dapat meminta harta miliknya yang berada dalam penguasaan Debitor Pailit atau Kurator, yang akan ditangguhkan untuk paling lama 90 hari sejak putusan pernyataan kepailitan dikeluarkan. Jadi, jika kekuasaan terhadap barang yang dijamin terletak pada debitor pailit atau kurator, maka hak eksekusi yang terpisah tersebut akan ditangguhkan untuk waktu maksimal 90

hari sejak pernyataan kebangkrutan dibuat. Jika nilai eksekusi dari barang tersebut ternyata tidak cukup untuk membayar utang debitor, kreditor separatis dapat meminta agar ia ditempatkan sebagai kreditor konkuren untuk menagih sisa utangnya. Hal ini demi kepastian hukum, di mana hak eksekusi langsung yang dimiliki kreditor separatis hanya dapat digunakan dalam jangka waktu dua bulan setelah terjadinya keadaan insolvensi. Setelah periode itu, eksekusi hanya bisa dilakukan oleh kurator, meskipun hak yang dimiliki kreditor separatis sebagai pemegang jaminan tetap tidak berkurang. Perbedaan dalam proses eksekusi ini akan memengaruhi apakah perlu membayar biaya kepailitan dari hasil penjualan barang yang dijaminan.¹⁹

2. Kreditur preferen adalah kreditor yang berhak mendapatkan prioritas lebih dahulu dibandingkan kreditor lainnya berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, yang bisa berupa undang-undang atau keputusan pengadilan. Aturan mengenai kreditor preferen ini terdapat dalam Pasal 1139 dan 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Salah satu contoh kreditor preferen adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah, serta berdasarkan keputusan Mahkamah Konstitusi No. 67/PU-XI/2013 yang menyatakan bahwa pembayaran gaji yang terutang kepada pekerja harus diprioritaskan lebih dulu dibandingkan semua kreditor lainnya, termasuk klaim dari kreditor separatis, klaim hak negara, lembaga lelang, dan badan umum yang dibentuk oleh

¹⁹ *Ibid.*, halaman 17.

pemerintah. Adapun pembayaran untuk hak-hak pekerja lainnya juga didahulukan atas semua klaim, kecuali klaim dari kreditur separatis.²⁰

3. Kreditor konkuren adalah kreditor yang harus membagi hasil dengan kreditor lainnya secara adil, berdasarkan proporsi setiap tagihan, dari hasil penjualan aset debitor yang tidak memiliki jaminan. Dalam bahasa Inggris, kreditor ini dikenal sebagai *unsecured creditor*. Kreditor ini memiliki posisi yang setara dan berhak atas hasil penjualan aset debitor, baik yang sudah ada maupun yang mungkin muncul di masa depan, setelah kewajiban kepada kreditor yang memiliki jaminan dan kreditor dengan hak istimewa dikurangi.

Keadaan kepailitan diatur oleh hukum dengan tujuan menciptakan sistem kepailitan yang lebih baik. Untuk mencapai tujuan ini, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi saat mengajukan permohonan pailit, yaitu:

- a. Diajukan oleh dua atau lebih kreditor, termasuk kreditor separatis, preferen, dan konkuren.
- b. Kreditor-kreditor tersebut harus menyatakan bahwa debitor tidak membayar utangnya yang jatuh tempo sama sekali.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) tidak mengharuskan debitor dalam keadaan insolvensi untuk bisa dinyatakan pailit. Menurut istilah hukum, insolvensi berarti tidak memiliki kemampuan untuk melunasi utang, sehingga tidak memiliki dana untuk memenuhi kewajibannya. Jika debitor tidak mampu secara finansial membayar sebagian besar utang yang

²⁰ *Ibid.*, halaman 18.

dimiliki atau jika nilai asetnya lebih rendah dari kewajiban yang ada, kondisi ini disebut insolvency.²¹

4. Kurator Menurut Pasal 1 angka 5 dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 mengenai Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), yang dimaksud dengan kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau individu yang ditunjuk oleh pengadilan untuk mengelola dan menyelesaikan aset debitor yang mengalami kebangkrutan di bawah supervisi Hakim Pengawas. S. Wojowasito, melalui kutipan dari Annalisa Yahanan, mendefinisikan kurator sebagai:

- a. Orang yang ditunjuk untuk mengawasi barang-barang yang bangkrut;
- b. Seseorang yang menjalankan curatele;
- c. Anggota komisi pengawas universitas.

Berdasarkan ketiga definisi kurator yang dikemukakan oleh S. Wojowasito, makna yang lebih tepat untuk kurator adalah individu yang diangkat untuk mengawasi barang-barang yang bangkrut.

Pengangkatan kurator dilakukan oleh Pengadilan Niaga bersamaan dengan permohonan pernyataan pailit. Sebagai salah satu profesional yang terlibat dalam penyelesaian aset kebangkrutan, kurator seharusnya mendapatkan penjelasan yang jelas dalam Undang-Undang Kepailitan, terutama berkaitan dengan prosedur pengangkatan kurator oleh Pengadilan Niaga. Dalam praktiknya, terlihat adanya kewenangan hakim yang sangat

²¹ *Ibid.*, halaman 19.

besar untuk menolak kurator yang diajukan oleh pemohon atau termohon pailit tanpa memberikan penjelasan mengenai alasan penolakan tersebut.

Kondisi ini menyebabkan banyak kurator yang diusulkan oleh pihak-pihak terkait tidak diterima, dan justru hakim yang menentukan pilihan mereka. Oleh karena itu, tidak jarang ada kurator yang menangani puluhan kasus, sementara kurator lain yang sudah sering dicalonkan oleh kreditor ditolak tanpa penjelasan yang memadai.²²

C. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh satu pihak, beberapa pihak, atau lembaga tertentu terhadap sebuah objek yang menjadi subjek hukum, yang dikuasai oleh pihak pemegang hak atau pihak yang memberikan hak. Tindakan ini juga mencakup tindakan yang diambil oleh individu, kelompok, atau lembaga berdasarkan keputusan dari lembaga yang memiliki otoritas. Eksekusi terjadi sehubungan dengan berbagai alasan dan dijalankan pada beberapa hal.

Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan oleh pihak yang memegang Hak Tanggungan (kreditur) terhadap objek tertentu yang dijadikan Hak Tanggungan oleh pihak yang memberikan hak (debitur), baik dilakukan secara langsung secara informal atau melalui pelelangan resmi di Kantor Pelelangan Umum. Tindakan eksekusi ini disebabkan oleh wanprestasi dari debitur. Wanprestasi ini terjadi karena berbagai faktor yang membuat debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, sehingga mengakibatkan kerugian bagi kreditur atau pihak yang memegang Hak Tanggungan. Proses

²² *Ibid.*, halaman 20.

pelaksanaan eksekusi ini telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 bila debitur mengalami wanprestasi.

Untuk mempermudah eksekusi, undang-undang ini telah menetapkan kewajiban untuk mendaftarkan akta Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, yang kini dikenal sebagai Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Pendaftaran ini bertujuan untuk mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan yang akan mempermudah proses eksekusi.²³

Pasal 14 UUHT mengatur hal-hal berikut.

- 1) Untuk membuktikan adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan yang ada.
- 2) Sertifikat yang dimaksud pada poin (1) berisi kalimat yang berbunyi “DEMI KEADILAN BER DASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. ”
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan seperti yang dijelaskan di poin (2) memiliki kekuatan eksekusi yang setara dengan keputusan pengadilan yang telah bersifat tetap dan berfungsi sebagai pengganti grosse acte Hypotheek terkait hak atas tanah.
- 4) Kecuali ada kesepakatan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dicatat dengan pembebanan Hak Tanggungan sesuai Pasal 13 ayat (3) akan dikembalikan kepada pemilik hak atas tanah tersebut.
- 5) Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada orang yang memiliki Hak Tanggungan. Dalam Penjelasan Umum UUHT, angka 7 dan

²³ H.M. Arba, 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Rawamangun Jakarta Timur, Sinar Grafika, halaman 161.

angka 9 menjelaskan hal-hal sebagai berikut. Penjelasan pada angka 7 menyatakan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua langkah, yang terdiri dari:

- a. Langkah pertama adalah pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut sebagai PPAT, setelah adanya perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Langkah kedua adalah registrasi oleh Kantor Pertanahan, yang menandakan kelahiran Hak Tanggungan yang telah dibebankan.²⁴

PPAT merupakan pegawai publik yang memiliki wewenang untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah serta akta lain yang berkaitan dengan beban hak atas tanah. Bentuk dari akta tersebut sudah ditetapkan dan berfungsi sebagai bukti terjadinya tindakan hukum tertentu mengenai tanah yang berada dalam wilayah kerjanya. Dengan status itu, akta yang dikeluarkan oleh PPAT dianggap sebagai akta yang sah.

Tindakan hukum mengenai beban hak atas tanah yang pembuatan aktanya menjadi kewenangan PPAT mencakup pembuatan akta beban Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik, sesuai dengan Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria, serta pembuatan akta terkait beban Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

Dalam penjelasan angka 9 disebutkan bahwa salah satu karakteristik kuat dari Hak Tanggungan adalah kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi jika debitur gagal memenuhi janji. Meskipun secara

²⁴ *Ibid.*, halaman 162.

umum, ketentuan mengenai eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, perlu ada penjelasan khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yang terkait dengan lembaga Parate Executie seperti yang tercantum dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Sehubungan dengan hal tersebut, pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti Hak Tanggungan, terdapat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekusi yang setara dengan keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap. Selain itu, sertifikat Hak Tanggungan ini juga dinyatakan sebagai pengganti. akte besar Hipotek, yang ditetapkan sebagai syarat untuk eksekusi Hipotek atas tanah, berfungsi untuk melaksanakan ketentuan dari pasal-pasal kedua Regulasi itu.²⁵

Selanjutnya, dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) dinyatakan bahwa frasa yang tertera dalam sertifikat Hak Tanggungan dan ketentuan dalam ayat ini bertujuan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian, jika debitur melanggar janji, sertifikat tersebut siap untuk dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah menjadi hukum tetap, melalui proses yang menggunakan lembaga Parate Executie sesuai dengan hukum acara perdata.

²⁵ *Ibid.*, halaman 163.

Terkait dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, hal ini diatur jelas dalam Pasal 20 yang menetapkan sebagai berikut.

- 1) Jika debitur melanggar janji, berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan seperti yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan akan dijual melalui lelang umum menurut prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan untuk melunasi utang pemegang Hak Tanggungan yang memiliki hak terlebih dahulu dibandingkan kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan secara langsung jika cara tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan seperti yang disebutkan dalam ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah satu bulan melewati pemberitahuan tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan setidaknya di dua surat kabar yang terbit di daerah tersebut dan/atau media massa lokal, serta tidak ada pihak yang mengajukan keberatan.
- 4) Setiap komitmen untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang tidak sesuai dengan ketentuan di ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) akan dianggap tidak sah secara hukum.

- 5) Hingga pengumuman lelang dikeluarkan, penjualan yang disebutkan dalam ayat (1) bisa dihindari dengan membayar utang yang dijamin oleh Hak Tanggungan tersebut, termasuk biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 21, eksekusi akan dilakukan jika pemberi Hak Tanggungan dinyatakan bangkrut. Pemegang Hak Tanggungan masih memiliki hak untuk melaksanakan semua hak yang didapatkan berdasarkan undang-undang ini. Eksekusi Hak Tanggungan akan dilakukan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya atau melanggar janji.²⁶

Pasal 13 UUHT menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan.” Hanya dengan memberikan Hak Tanggungan, yang berarti cukup dengan menandatangani APHT, Hak Tanggungan tidak secara otomatis muncul. Untuk itu, pendaftaran di Kantor Pertanahan harus dilakukan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah APHT ditandatangani. Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mengirimkan APHT terkait beserta dokumen lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan.

Begitu Hak Tanggungan muncul, pemegangnya mendapatkan hak istimewa yang diatur oleh UUHT, di mana kreditur memiliki posisi yang lebih diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan akan mengikut objeknya, tidak peduli siapa pun yang memiliki objek Hak Tanggungan, atau yang dikenal dengan istilah *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Preferensi yang dimiliki

²⁶ *Ibid.*, halaman 165.

pemegang Hak Tanggungan tidak akan terpengaruh oleh keadaan kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 UUHT jo. Pasal 56 Undang-Undang Kepailitan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan penerapan eksekusi atas Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT).

Sebagai bukti bahwa Hak Tanggungan telah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, sertifikat Hak Tanggungan pun diterbitkan. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti bahwa pemegangnya memiliki hak jaminan terhadap tanah yang dijadikan jaminan oleh debitur, dan hal ini memberikan posisi istimewa kepada pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya.²⁷

Eksekusi merujuk pada tindakan memaksakan keputusan pengadilan dengan dukungan kekuatan hukum ketika pihak yang kalah (yang dieksekusi/pihak tergugat) enggan untuk melaksanakan hasil keputusan tersebut secara sukarela. Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan ketika debitur gagal memenuhi janji, yang mana objek Hak Tanggungan akan dijual melalui proses pelelangan umum sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 21 ayat (1) UUHT. Pemegang hak tanggungan berhak untuk mengambil seluruh atau sebagian dari hasil penjualan guna membayar utangnya, dengan prioritas dibandingkan kreditor lain.

Di samping itu, Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan pilihan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi Hak Tanggungan yang biasanya dilakukan melalui pelelangan umum. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT ditetapkan bahwa dengan kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan,

²⁷ *Ibid.*, halaman 169.

penjualan objek Hak Tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan jika ini memungkinkan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain, penjualan di bawah tangan hanya dapat dilaksanakan apabila pemberi dan pemegang Hak Tanggungan telah sepakat. Penjelasan atas Pasal 20 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa opsi untuk menjual di bawah tangan dimaksudkan untuk mempercepat proses penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga yang optimal, karena penjualan melalui pelelangan umum seringkali tidak menjamin harga tertinggi.²⁸

D. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) UUPA mengartikan hak guna bangunan sebagai hak untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan merupakan miliknya sendiri, dengan durasi maksimum 30 tahun. Dari penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa terdapat tiga jenis hak guna bangunan, yaitu hak guna bangunan di atas tanah negara, hak guna bangunan di atas hak pengelolaan, dan hak guna bangunan di atas tanah hak milik.

Hak guna bangunan di atas tanah negara dan hak pengelolaan adalah hak guna bangunan primer, yang berarti bahwa negara memberikan hak tersebut. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik adalah hak guna bangunan sekunder, yang berarti bahwa pemilik tanah memberikan hak tersebut secara tidak langsung kepada hak bangsa Indonesia. Hak guna bangunan dapat ditransfer atau diberikan kepada pihak lain menurut Pasal

²⁸ *Ibid*, halaman 170.

35 ayat (3) UUPA. Pasal 39 UUPA juga mengatur bahwa hak guna bangunan dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat menjadi subjek hak guna bangunan. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur hal yang sama tentang subjek hak guna bangunan. Dalam jangka waktu satu tahun, pemegang hak guna bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak guna bangunan karena bukan WNI atau badan hukum Indonesia harus melepaskan atau mengalihkan hak guna bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Hak guna bangunan hapus karena hukum jika kewajiban tersebut tidak dipenuhi.²⁹

Menurut Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pemegang hak guna bangunan berhak:

- a. menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- b. mendirikan dan mempertahankan bangunan di atas tanah yang diberika. Sertipikat hak guna bangunan adalah alat pembuktian yang kuat yang diberikan kepada pemegang hak guna bangunan untuk menjamin kepastian hukum.

²⁹ Endang Pandamdari, 2024, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, halaman 45.

c. melakukan tindakan hukum untuk melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaan serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban pemegang hak guna bangunan adalah sebagai berikut:

- a. menyelesaikan pembangunan dan/atau penggunaan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya selama paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan;
- b. memelihara tanah, termasuk meningkatkan kesuburan tanah, mencegah kerusakan tanah, dan menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya; dan
- d. mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang.
- e. memberikan hak atas tanah untuk digunakan dalam pembangunan untuk kepentingan umum; dan
- f. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak milik, atau pemegang hak pengelolaan setelah hak guna bangunan dihapus.³⁰

Pemegang hak guna bangunan dilarang melakukan hal-hal berikut:

- a. mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. menelantarkan tanahnya; dan/atau

³⁰ *Ibid.*, halaman 46.

d. mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, jika dalam areal hak guna bangunan

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, hak guna bangunan di atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu dua puluh tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. Setelah jangka waktu perpanjangan tersebut habis, hak dapat diperbarui lagi. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik diberikan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang atau diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, tanah hak guna bangunan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak pengelolaan.³¹

Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa jika hak guna bangunan telah habis waktunya, permohonan untuk memperpanjang jangka waktu dapat diajukan setelah tanah telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat dua (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan.

Menurut Pasal 37 UUPA, hak guna bangunan diperoleh melalui: a) penetapan pemerintah untuk tanah yang dikuasai langsung oleh negara; dan b) perjanjian otentik antara pemilik tanah dan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan. Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengatur hak guna bangunan di atas tanah negara yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik diberikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sementara hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan diberikan dengan keputusan menteri dengan

³¹ *Ibid.*, halaman 47.

persetujuan pemegang hak pengelolaan. Hak guna bangunan di atas tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan.³² Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menetapkan bahwa hak guna bangunan dan hak pakai yang dimiliki oleh warga negara Indonesia, yang digunakan dan digunakan untuk rumah tinggal, termasuk rumah toko dan rumah kantor, dapat diberikan hak milik dengan permohonan dari pemegang hak.

³² *Ibid*, halaman 48.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan terkait eksekusi hak tanggungan atas hak guna bangunan

Hak Tanggungan diatur oleh UU No. 4 Tahun 1996, terutama dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2). Dalam pasal ini dijelaskan bahwa individu atau organisasi yang memiliki Hak Tanggungan dapat berperan sebagai pihak yang memiliki utang atau piutang. Ini bisa melibatkan lembaga keuangan seperti bank, lembaga keuangan non-bank, atau badan hukum lainnya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama Pasal 1131 dan 1132 mengenai asas paritas creditorium dan *droit de preference*. Hukum acara perdata (HIR/RBg) terkait pelaksanaan eksekusi *Droit de preference* memberikan hak mendahului kepada kreditur pemegang hak tanggungan. *Droit de suite* tetap mengikuti objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun tanah tersebut berada. Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT) yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Artinya, Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Pengaturan eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT. Ada tiga jalur utama: Eksekusi Parate (Pasal 6 UUHT Kreditur (pemegang Hak Tanggungan pertama) dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi.

Ini disebut *parate executie* dan merupakan bentuk kemudahan bagi kreditur tanpa harus melalui gugatan ke pengadilan. Eksekusi Berdasarkan

Titel Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT) Sertifikat Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai judul eksekutorial dapat langsung dimintakan eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri setempat. Prosesnya mirip eksekusi putusan pengadilan, yakni permohonan eksekusi. penetapan eksekusi, sita eksekusi, pelelangan. Penjualan di bawah tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT)

Dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan jika menguntungkan semua pihak, Harus dengan persetujuan debitur dan kreditur, serta pemberitahuan kepada pihak berkepentingan. Tujuannya agar harga jual lebih tinggi daripada pelelangan umum. Meskipun UUHT memberi jalan cepat melalui *parate executie*, praktiknya sering menghadapi kendala Perlawanan (*verzet*) dari debitur ke pengadilan, yang menunda eksekusi. Persoalan prosedur pelelangan di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Kadang ada konflik dengan pihak ketiga yang menguasai objek tanah.

Sesuai dengan Pasal 39 UUPA dan Pasal 33 PP No. 40 Tahun 1996, baik warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, warga asing, maupun badan asing yang tinggal dan berbisnis di Indonesia diperbolehkan menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan utang, sesuai aturan yang berlaku. Di Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai Hak Agunan Atas Tanah sesuai yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Ini mencakup barang-barang lain yang tidak dapat dipisahkan dari tanah tersebut untuk pelunasan utang tertentu,

memberikan keutamaan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya.³³

Hak tanggungan harus memenuhi kedua kriteria tersebut secara bersamaan. Jika salah satu kriteria tidak dipenuhi, maka Hak tanggungan tidak dapat digunakan sebagai jaminan untuk utang yang berkaitan dengan Hak Tanggungan. Ada tiga langkah penting dalam proses pemberian Hak Tanggungan atas Tanah. Langkah pertama adalah membuat perjanjian utang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 UUHT, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan harus diberikan setelah adanya komitmen untuk menawarkannya sebagai jaminan untuk menyelesaikan utang tertentu. Kesepakatan ini perlu dicantumkan dan menjadi bagian penting dari perjanjian utang-piutang tersebut. Langkah kedua melibatkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Ini memberikan jaminan kepada kreditur agar debitur dapat melunasi utangnya. Di tahap ini, debitur memberikan Hak guna bangunan sebagai jaminan kepada kreditur yang nantinya akan memegang Hak Tanggungan. Langkah ketiga adalah pendaftaran Hak Tanggungan. Ini termasuk pencatatan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, untuk keperluan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan serta pencatatan buku terkait landasan Hak guna bangunan yang menjadi objek Hak Tanggungan. Selain itu, informasi ini harus disalin ke dalam sertifikat Hak guna bangunan yang relevan. Tiga regulasi yang mengatur bagaimana Hak Tanggungan dikenakan pada Hak guna bangunan adalah:

³³ Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S, 2024, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan*. *Judge: Jurnal Hukum*, halaman 123 .

- a. UU No. 4 Tahun 1996;
 - b. Pasal 44 PP No. 24 Tahun 1997; dan
 - c. Pasal 114 hingga 119 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Nasional No. 3 Tahun 1997.
1. Penjelasan Umum mengenai UU No. 4 Tahun 1996, poin (6) memberikan penegasan bahwa bangunan, tanaman, dan karya lain yang melekat pada tanah kerap dijadikan jaminan dalam penerapan Hak Tanggungan, meskipun Hak tanggungan merupakan jenis hipotek yang paling umum. Menurut Muhammad Djumhana, hak tanggungan memiliki ciri-ciri berikut.
 2. Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan kecuali ada kesepakatan berbeda. Hak Tanggungan berlaku untuk semua aset yang dijaminkan. Jika sebagian dari utang sudah dilunasi, Hak Tanggungan tetap akan berlaku untuk semua properti yang dijaminkan. Namun, Hak Tanggungan bisa dirubah agar hanya mencakup harta yang tersisa, asalkan kedua pihak setuju dengan hal itu.
 3. Hak Tanggungan terikat pada objek yang dijaminkan, tidak peduli siapa pemiliknya. Ini berarti bahwa Hak Tanggungan akan tetap ada pada properti bahkan jika orang lain yang memiliki properti itu. Jika peminjam tidak bisa membayar pinjaman, pemberi pinjaman masih berhak untuk menyita dan menjual properti tersebut guna melunasi utang.
 4. Accessoir: Ini menunjukkan bahwa hanya kontrak utama yang bisa menghasilkan kontrak turunannya. Kontrak utama adalah yang

menciptakan utang dengan agunan dalam bentuk Hak Tanggungan; misalnya, kontrak Hak Tanggungan berfungsi sebagai tambahan untuk kontrak pinjaman yang digunakan untuk membeli rumah.

5. Asas specialitas membutuhkan suatu perjanjian Hak Tanggungan yang jelas tentang barang yang berhutang dan yang dijamin. Artinya, perjanjian harus menyebutkan dengan rinci berapa banyak hutang yang dijamin dan aset apa yang dilindungi. Di samping itu, perjanjian juga harus menguraikan situasi yang akan berlaku jika peminjam tidak mampu melakukan pembayaran pinjaman.³⁴

Jika Hak tanggungan yang menjadi fokus dibatalkan, maka hak tanggungan juga akan dibatalkan. Hal ini terjadi karena Hak Tanggungan merupakan hak atas benda yang bergantung pada keberadaan Hak tanggungan itu sendiri. Contohnya, jika Hak tanggungan tidak berlaku lagi karena masa berlakunya telah selesai, maka hak tanggungan yang berkaitan dengan lahan tersebut akan menghilang. Hak-hak yang tidak memberikan kepemilikan penuh, seperti Hak guna bangunan dan Hak Pakai, juga dilindungi oleh aturan ini. Untuk dapat menggunakan sertifikat hak tanggungan, sertifikat Hak tanggungan yang mendasarinya harus ada terlebih dahulu. Jika sertifikat Hak guna bangunan dibatalkan, sertifikat Hak Tanggungan yang berkaitan juga akan dibatalkan. Pasal 18 UUHT, ayat (1) dan (2), menyatakan bahwa sertifikat Hak tanggungan akan hilang bersamaan dengan sertifikat Hak Tanggungan. Dengan kata lain. Saya tidak meminta untuk membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan karena jika

³⁴ *Ibid.*, halaman 124.

Sertifikat Hak Atas Tanah dibatalkan, maka secara otomatis Sertifikat Hak Tanggungan juga akan batal. Hak Tanggungan bersifat aksesori dan tergantung pada utang yang dijamin untuk pembayarannya. Jika utang dilunasi atau karena alasan lain, Hak Tanggungan tersebut akan tidak berlaku. Selain itu, pemegang Hak Tanggungan memiliki kemungkinan untuk melepaskannya. Jika Hak Tanggungan dibatalkan, maka Hak Atas Tanah juga akan menjadi batal. Dengan kata lain, untuk menjaga agar bangunan tetap ada, pemegang hak pengelolaan perlu memberikan izin untuk memperpanjang Hak guna bangunan . Jika izin tersebut tidak diberikan, gedung tersebut dapat dijual untuk membayar utang debitur. Dengan beberapa pengecualian, Pasal 1131 KUHP menyatakan bahwa kreditur memiliki hak umum untuk menyita harta debitur guna membayar utangnya. Ini artinya, semua aset yang dimiliki seseorang, baik yang saat ini maupun yang akan datang, bisa digunakan untuk untuk melunasi utang mereka..

Konsep ini berkaitan dengan permulaan terbentuknya utang. Dalam hal pinjaman yang melibatkan Hak guna bangunan, Hak Tanggungan akan selesai jika Hak tanggungan tersebut dicabut. Ini menandakan bahwa kreditur tidak lagi memiliki jaminan atas aset tersebut, yang dapat meningkatkan risiko mereka, karena tidak ada jaminan untuk menerima pembayaran jika peminjam tidak mampu melunasi utangnya. Oleh sebab itu, Bank perlu melakukan penilaian kelayakan kredit yang teliti sebelum memberikan pinjaman untuk melindungi kepentingan mereka. Selain itu, dalam proses pemberian pinjaman, Bank juga harus mempertimbangkan

untuk meminta jaminan tambahan, seperti jaminan pribadi dari peminjam, untuk mengurangi risiko yang mungkin muncul di masa mendatang. Dalam praktiknya, sering muncul tantangan terkait dengan kredit yang menggunakan Hak guna bangunan. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa Hak guna bangunan sesuai dengan Pasal 35 UU No. 50 Tahun 1960 tentang UUPA, merupakan salah satu jenis Hak tanggungan yang memiliki masa berlaku yang terbatas.³⁵

Pasal 37 dan Pasal 38 dari PP No. 40 Tahun 1996 menetapkan tanggung jawab hukum bagi pemegang Hak guna bangunan yang sudah ada akibat berakhirnya Hak guna bangunan yaitu sebagai berikut:

1. Hak guna bangunan yang terkait dengan tanah negara Jika HGB yang berkaitan dengan tanah milik negara dicabut dan tidak diperpanjang atau diperbarui, pemegang Hak guna bangunan yang lama harus menghapus bangunan tersebut dan mengembalikannya kepada negara dalam keadaan kosong dalam waktu satu tahun setelah tanggal pencabutan Hak guna bangunan.
2. Hak guna bangunan di atas lahan Pemegang Hak Pengelolaan harus mengikuti ketentuan dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan jika Hak guna bangunan atas lahan itu dicabut. Apabila tidak ada ketentuan dalam perjanjian mengenai Hak guna bangunan yang berada di atas lahan, baik Hak Pengelolaan ataupun Hak guna bangunan, bangunan tersebut masih akan menjadi hak pemegang Hak guna bangunan yang sebelumnya.

³⁵ *Ibid.*, halaman 125.

3. Hak guna bangunan untuk tanah Hak Milik Jika hak guna bangunan untuk tanah Hak Milik dibatalkan, pemilik hak sebelumnya perlu mengembalikan tanah itu kepada pemilik Hak Milik. Dalam proses ini, mereka juga harus mengikuti syarat-syarat yang ada dalam perjanjian yang mendasari Hak guna bangunan tersebut.³⁶

Jika suatu perjanjian mengenai Hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik tidak menyebutkan kepemilikan bangunan yang ada di atas tanah tersebut, maka bangunan itu akan menjadi milik pemegang Hak guna bangunan yang sebelumnya. Hal ini terjadi karena UUPA mengadopsi Asas Pemisahan Horizontal, yang mengatakan bahwa bangunan dan tanaman tidak termasuk dalam tanah itu sendiri. Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan serta memiliki bangunan di tanah yang bukan miliknya, dengan masa maksimal selama 30 tahun. Berdasarkan permohonan dari pemegang Hak guna bangunan dan dengan mempertimbangkan kebutuhan serta kondisi bangunan yang ada, waktu ini bisa diperpanjang paling lama 20 tahun, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 35 UUPA. Saat memberikan jaminan Hak guna bangunan, sangat penting untuk memerhatikan masa berlakunya, karena sering kali pinjaman yang menggunakan Hak guna bangunan sebagai jaminan sudah hampir habis masa berlakunya. Selain itu, dalam praktiknya, durasi yang diberikan sering kali tidak sesuai dengan ketentuan UUPA. Apabila Hak guna bangunan yang dijadikan jaminan dalam pinjaman dengan Hak Tanggungan telah habis, akan ada konsekuensi hukum terkait keberadaan Hak Tanggungan tersebut. Konsekuensi hukum

³⁶ *Ibid.*, halaman 126 .

ini menyangkut hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang terlibat, atau dapat dilihat sebagai dampak yang timbul dari suatu peristiwa hukum. Oleh karena itu, suatu kejadian dapat menyebabkan konsekuensi hukum di antara pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, baik dalam aspek hukum privat maupun publik. Hak guna bangunan akan berakhir karena masa yang ditentukan telah habis.

Seiring dengan perkembangannya, hak atas tanah kini bisa digunakan sebagai jaminan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, termasuk hak atas tanah yang berupa Hak guna bangunan, Sesuai dengan Pasal 39 UU 5/1960 dan Pasal 45 ayat 1 PP 18/2021, pemegang HGB diperbolehkan menjadikan hak mereka sebagai jaminan utang dengan menambahkan hak tanggungan. Selanjutnya, Pasal 44 huruf c PP 18/2021 menjelaskan hak-hak yang dimiliki oleh pemegang Hak guna bangunan. Salah satu hak tersebut adalah pemegang hak guna bangunan memiliki wewenang untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan pelepasan, pengalihan, dan perubahan penggunaan serta menjadikannya beban hak tanggungan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ini berarti bahwa hak tanggungan bisa diberikan kepada Hak guna bangunan Hak guna bangunan yang lebih tinggi dari Hak milik dapat dikenakan hak tanggungan jika ada kesepakatan di awal antara pemegang Hak milik dan Hak guna bangunan terkait, agar tidak terjadi masalah yang dapat merugikan pihak ketiga.

Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 dari UU 40/1996, menjelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ini bisa juga mencakup atau tidak mencakup benda-benda lain yang terhubung dengan tanah tersebut, guna menyelesaikan utang tertentu kepada kreditur lainnya. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan ialah bentuk jaminan pelunasan utang. berpendapat bahwa hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Namun bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³⁷

Sebagai salah satu bentuk jaminan untuk tanah, hak tanggungan memiliki prinsip-prinsip yang tersebar dan sudah diatur dalam berbagai pasal serta penjelasan dari UUHT. Berikut adalah prinsip-prinsip hak tanggungan tersebut:

- a. Memiliki posisi yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Prinsip ini diatur dalam Pasal 1 ayat 1 UUHT. Dalam hukum, prinsip ini dikenal sebagai *droit de preference*. Dengan adanya hak tanggungan, kreditur yang memiliki hak tersebut dapat menjual tanah yang digunakan sebagai jaminan melalui pelelangan umum jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Ini berarti kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai prioritas dibandingkan dengan kreditur lain.

³⁷ Salza Nastiti, A., Darmawan, M. E., Irawan, D., & Arifah, N. F, 2023, *Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik*. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, halaman 167.

- b. Tidak dapat dibagi Dalam penjelasan Pasal 2 ayat 1 UUHT, dinyatakan bahwa hak tanggungan yang tidak dapat dibagi memiliki arti bahwa hak tanggungan membebani objek secara keseluruhan dan setiap bagiannya.
- c. Hanya dapat dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang sudah ada Pasal 2 ayat 2 UUHT menyebutkan bahwa pada dasarnya hak tanggungan dapat dikenakan pada beberapa hak atas tanah, dan harus disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. bahwa pelunasan utang dapat dilakukan melalui angsuran yang nilai dari hak atas tanah yang termasuk dalam objek hak tanggungan.³⁸ Yurisprudensi begitu Penting di dalam Putusan MA RI No. 3210 K/Pdt/1984 mengakui keabsahan parate executie. Namun, dalam praktik, Mahkamah Agung menegaskan bahwa parate executie tetap harus melalui mekanisme pelelangan umum resmi (lelang negara), bukan penjualan sepihak.

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Atas Hak guna bangunan

Bank adalah institusi keuangan yang menyediakan pinjaman. Bank harus memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, debitur, dan pihak terkait lainnya. Salah satu isu yang sering muncul adalah terkait dengan status jaminan yang sudah expired sementara pinjaman belum terbayar, sehingga jaminan tersebut tidak lagi bisa dipegang oleh kreditur. Setelah proses yang berkaitan dengan Hak Tanggungan selesai, pengaturan Hak guna bangunan yang hampir kadaluwarsa menjadi penting. Karena pada saat

³⁸ *Ibid.*, halaman 168.

itu Hak guna bangunan masih berfungsi sebagai jaminan, bank akan menerbitkan surat persetujuan untuk perpanjangan. Untuk pinjaman yang diperpanjang atau diperbarui setiap tahun, masa berlaku jaminan secara rutin diperiksa agar bank tidak menghadapi kendala ketika Hak guna bangunan mencapai akhir masa berlakunya. Dalam kondisi ini, bank akan meminta debitur untuk memperbarui Hak guna bangunan jika mereka ingin meneruskan atau memperbarui pinjaman mereka. Setiap Hak tanggungan yang diberikan untuk suatu periode tertentu, seperti HGB, yang diwajibkan oleh UU dapat menjadi objek Hak Tanggungan, pada akhirnya akan berakhir. "Pasal 35 UUPA jo Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 mengenai Hak Guna Usaha, Hak guna bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menjelaskan bahwa Hak guna bangunan memberikan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri selama maksimum 30 tahun. " Jika pemegang hak mengajukannya dan memperhatikan kebutuhan serta kondisi bangunan, masa berlakunya dapat diperpanjang hingga tambahan 30 tahun. Setelah masa berlakunya berakhir, termasuk perpanjangan, pemilik hak sebelumnya dapat diberikan perpanjangan Hak guna bangunan pada tanah tersebut, yang kemudian dicatat dalam buku tanah di kantor pertanahan. Kedudukan Hak Guna Bangunan sebagai Objek Hak Tanggungan Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan bahwa *Hak Guna Bangunan dapat dibebani Hak Tanggungan. Artinya, Hak guna bangunan setara dengan Hak Milik dan Hak Guna Usaha dalam hal dapat dijadikan jaminan utang.

Sertifikat Hak guna bangunan yang dibebani Hak Tanggungan akan dicatat dalam buku tanah dan sertifikat oleh Kantor Pertanahan (Pasal 13 UUHT). Kreditur pemegang Hak Tanggungan atas Hak guna bangunan memperoleh perlindungan hukum melalui beberapa aspek Hak Preferen (*Droit de Preference*), Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan dibandingkan kreditur lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Jika debitur wanprestasi, kreditur pertama berhak didahulukan dari hasil penjualan Hak guna bangunan melalui eksekusi. Titel Eksekutorial dalam Sertifikat Hak guna bangunan Sertifikat Hak Tanggungan atas HGB memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Pasal 14 ayat (2) UUHT) Sertifikat tersebut *langsung dapat dieksekusi* tanpa harus menunggu gugatan, seperti putusan pengadilan yang telah inkraacht. Parate Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 UUHT, kreditur pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan (HGB) melalui lelang umum jika debitur wanprestasi. Mekanisme ini melindungi kepentingan kreditur karena mempercepat pelunasan piutang. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT, kreditur dan debitur dapat sepakat menjual HGB di bawah tangan untuk mendapatkan harga optimal. Ini memberikan keuntungan kreditur agar tidak dirugikan oleh nilai jual rendah dalam lelang. *Droit de Suite* Hak Tanggungan atas HGB tetap mengikuti objeknya, meskipun HGB berpindah tangan kepada pihak lain. Hal ini memberi jaminan kepastian hukum bagi kreditur. HGB berdiri di atas tanah negara atau Hak Milik. Jika HGB hapus, hak atas tanah kembali kepada negara/pemegang Hak Milik.

Perlindungan kreditur, memastikan perjanjian kredit mengatur kewajiban debitur memperpanjang HGB selama masa kredit.

Karena masa Hak guna bangunan yang dijaminakan berakhir, maka utangnya juga menjadi tidak berlaku. Dalam situasi ini, kreditur tidak akan mendapatkan perlindungan hukum. Hal ini terjadi karena utang yang dijaminakan akan dihapus secara hukum saat masa berlakunya habis. Namun, di dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT, terdapat ketentuan yang membahas mengenai komitmen yang dapat dimasukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Salah satu komitmen itu adalah memberikan wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melindungi objek Hak Tanggungan jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah penghapusan atau pembatalan hak yang menjadi objek Hak Tanggungan akibat pelanggaran terhadap ketentuan dalam UU.³⁹

Situasi ini dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya, karena kredit yang diberikan tidak memiliki perlindungan hukum khusus. Sebaliknya, hanya ada perlindungan hukum umum yang berkaitan dengan pembayaran utang. Untuk menghindari masalah ini, Pasal 11 ayat (2) huruf d dari UUHT memberikan kekuasaan kepada bank yang memegang Hak Tanggungan untuk melindungi objek Hak Tanggungan. Kepastian hukum, yang merupakan prinsip mendasar, mensyaratkan bahwa hukum harus jelas, dapat diprediksi, dan konsisten. Prinsip ini sangat penting untuk memberikan kepastian kepada individu dan pihak terkait mengenai hukum dan cara

³⁹ *Ibid.*, halaman 128 .

penerapannya, dan untuk melindungi hak serta kebebasan mereka. Secara umum, debitur memberikan hak kepada kreditur untuk memperpanjang haknya agar pinjaman yang diberikan tetap terlindungi oleh UUHT. Dari sudut pandang kreditur, perpanjangan HGB menjamin bahwa pinjaman tetap dilindungi oleh jaminan tersebut. Di sisi lain, peminjam tidak kehilangan kepemilikan tanahnya sehingga tetap menjadi pemilik tanah, karena perpanjangan ini tidak mengubah status kepemilikan jadi milik negara. Selain itu, bank sebagai pemberi pinjaman dapat menambahkan ketentuan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengambil tindakan penyelamatan jika muncul masalah terkait objek Hak Tanggungan. Kesepakatan dan perjanjian kredit bancar harus dibuat dalam bentuk tertulis untuk menjamin kejelasan dan keabsahan hukum bagi kedua pihak.⁴⁰

Pasal 8 dari UU No. 10 Tahun 1998 mengenai perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan memuat ketentuan-ketentuan ini. Dalam undang-undang tersebut, ditegaskan bahwa pihak yang memberikan pinjaman harus menyusun kontrak dalam bentuk tertulis. Menurut bank sentral, Bank Indonesia, perjanjian perbankan wajib dilakukan dengan cara tertulis, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 8 ayat (2). Berdasarkan penjelasan Pasal 10 UU No. 4 Tahun 1996, “Perjanjian yang menciptakan hubungan utang-piutang yang terjamin pelunasannya dapat berupa akta di bawah tangan atau akta resmi, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian kredit yang dibuat menurut ketentuan UUHT

⁴⁰ *Ibid.*, halaman 129 .

memberikan perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman. Kontrak kredit mengatur hak dan kewajiban dari kedua belah pihak, berfungsi sebagai bukti resmi untuk memastikan bahwa kreditur akan menerima kembali pelunasan utangnya.⁴¹

Perdamaian adalah salah satu cara untuk menyelesaikan masalah utang perusahaan yang mengalami kebangkrutan. Dalam undang-undang, khususnya Pasal 149 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004, terdapat perlindungan hukum bagi kreditor dalam proses perdamaian kepailitan. Namun, kenyataannya hal ini sangat bertentangan, karena kreditor preferen atau pemegang hak jaminan dilarang untuk memberikan pendapat dalam rapat perdamaian yang diadakan oleh debitor. Ketidaklibatan kreditor preferen dalam rapat tersebut membuat peluang perdamaian menjadi sangat kecil, karena kreditor konkuren hanya menerima pembayaran dari sisa harta debitor yang tidak dijamin. Di sisi lain, jika kreditor preferen diizinkan hadir, mereka akan kehilangan hak atas jaminan mereka.

Undang-undang kepailitan memberikan kesempatan untuk melakukan perdamaian antara debitor dan kreditor, karena perdamaian memiliki nilai sosial, budaya, dan hukum di Indonesia. Ini memberikan peluang bagi debitor yang memiliki potensi untuk melanjutkan usaha mereka dan juga memberikan manfaat bagi kreditor. Selanjutnya, bentuk perlindungan hukum bagi kreditor di dalam pelaksanaan perdamaian adalah bahwa kreditor memiliki peran dalam menentukan proses perdamaian tersebut, seperti yang diatur dalam Pasal 151 dan Pasal 152 UUK. Ada juga

⁴¹ *Ibid.*, halaman 130.

penerapan ketentuan dari Pasal 55 jo Pasal 149 ayat (1) serta prinsip bahwa utang harus dilunasi. Terakhir, perdamaian dalam kasus kepailitan akan memberikan keuntungan bagi kreditor dan debitor apabila terdapat reorganisasi, restrukturisasi utang, dan pencantuman klausa dalam proses perdamaian. Dari hasil penelitian ini, disarankan agar isi Pasal 149 ayat (1) diubah demi kepentingan kreditor konkuren, sehingga kreditor preferen dapat memberikan pendapat dalam rapat perdamaian tanpa kehilangan hak jaminan mereka, sehingga kedua pihak, kreditor preferen dan konkuren, akan mendapatkan perlindungan yang seimbang.⁴²

Perlindungan hukum untuk kreditor dalam perjanjian kredit sudah tercakup dengan baik dalam undang-undang yang ada, terutama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perbankan. Aturan tentang wanprestasi, jaminan, dan penyelesaian sengketa memberikan dasar hukum yang kuat untuk kreditor dalam menuntut hak-haknya. Namun, pada kenyataannya, penerapan di lapangan masih mengalami berbagai masalah, seperti proses hukum yang berjalan lambat dan kompleksitas prosedur eksekusi jaminan, yang menghambat pengembalian dana kreditor.

Salah satu isu utama adalah ketidakjelasan dalam mekanisme penegakan jaminan yang membuat kreditor kesulitan untuk mengambil tindakan hukum dengan cepat dan efektif. Dalam praktik sehari-hari, debitur sering memanfaatkan celah hukum untuk menunda pembayaran atau

⁴² Nadirah, I., 2018, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Pelaksanaan Perdamaian Kepailitan* (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).

menghindari kewajiban mereka kepada kreditur. Situasi ini semakin diperburuk oleh kurangnya koordinasi antara lembaga terkait, sehingga perlindungan hukum yang seharusnya ada menjadi tidak optimal. Selain itu, ketidakseimbangan posisi antara kreditur dan debitur dalam negosiasi perjanjian kredit juga berkontribusi terhadap meningkatnya risiko bagi kreditur. Kreditur yang tidak memiliki cukup kekuatan tawar sering kali terjebak dalam perjanjian yang tidak menguntungkan atau gagal mengantisipasi risiko wanprestasi dengan baik. Oleh karena itu, diperlukan peraturan yang lebih jelas dan mekanisme perlindungan yang lebih responsif terhadap kondisi nyata di lapangan.⁴³

Oleh karena itu, penting untuk memperkuat regulasi teknis, meningkatkan kemampuan penegak hukum, serta meningkatkan pemahaman tentang hak dan kewajiban bagi kreditur dan debitur. Dengan cara ini, perlindungan hukum untuk kreditur bisa lebih terjamin dan memberikan rasa aman dalam pelaksanaan perjanjian kredit, yang pada gilirannya menciptakan iklim usaha yang sehat dan adil.

Di samping isu struktural dalam penegakan hukum, perlindungan hukum bagi kreditur terhambat oleh kurangnya integrasi data di antara lembaga keuangan dan institusi hukum. Sering kali, akses terhadap informasi mengenai riwayat kredit debitur, status hukum jaminan, dan proses hukum yang happening itu terbatas atau tidak tersedia secara langsung. Hal ini membuat kreditur kesulitan membuat keputusan yang cepat dan tepat mengenai penanganan kredit yang bermasalah. Oleh karena

⁴³ Dewi, I. K., Arifin, M., & Nadirah, I, 2025, *Perlindungan Hukum Kreditur Dalam Perjanjian Kredit*. In Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi, halaman 117.

itu, penting untuk mengembangkan sistem informasi yang terintegrasi, mencakup data hukum dan keuangan untuk mendukung transparansi dan efisiensi dalam perlindungan hukum kreditor. Sistem ini juga dapat berfungsi sebagai alat untuk mendeteksi risiko gagal bayar mulai dari tahap awal proses kredit.

Lebih jauh, dalam praktik perlindungan hukum kreditor, perlu juga diperhatikan perkembangan teknologi finansial (*fintech*) yang telah mengubah bentuk dan cara perjanjian kredit. Saat ini, transaksi pembiayaan kerap dilakukan secara digital, namun aturan yang mengaturnya secara mendetail masih belum sepenuhnya ada. Ini menciptakan celah hukum yang dapat merugikan kreditor jika terjadi perselisihan. Oleh karena itu, penyesuaian regulasi yang dapat beradaptasi dengan perkembangan digital sangat penting agar perlindungan hukum tetap relevan dengan industri yang berkembang. Selain itu, memperkuat kerangka hukum yang mengatur bukti digital, tanda tangan elektronik, dan pelaksanaan jaminan secara online dapat memberikan kepastian hukum di era digital.

Untuk meningkatkan efektivitas perlindungan hukum, peran lembaga mediasi dan arbitrase juga harus diperkuat, sehingga menjadi alternatif penyelesaian masalah yang lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan. Menggunakan forum alternatif ini tidak hanya akan mengurangi beban pengadilan, tetapi juga memberikan solusi yang lebih fleksibel yang sesuai untuk kedua belah pihak. Pemerintah bisa mendorong penggunaan mediasi wajib dalam kasus sengketa kredit, terutama pada tahap awal perselisihan, sebelum mengambil langkah hukum

resmi. Di samping itu, membentuk unit khusus di lembaga keuangan yang bertanggung jawab untuk pengawasan dan penyelesaian sengketa secara internal juga bisa menjadi strategi yang proaktif untuk memperkuat posisi kreditor.⁴⁴

Dari segi jaminan kredit, fungsinya sebagai alat perlindungan hukum sangat penting. Namun, masalah pada peraturan dan pelaksanaan pengelolaan jaminan, seperti dalam kasus jaminan fidusia, menyebabkan kreditor berisiko mengalami kerugian. Ketidakjelasan mengenai status jaminan dan proses lelang yang tidak terbuka menjadi tantangan yang mengurangi efektivitas perlindungan hukum bagi kreditor. Situasi ini menunjukkan perlunya perbaikan dalam prosedur dan standar yang tegas dalam pengelolaan jaminan.

Meskipun hukum fidusia di Indonesia diatur dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, penerapannya seringkali tidak memberikan kepastian bagi kreditor. Sebagai contoh, terdapat banyak kasus di mana pelaksanaan jaminan fidusia terhambat oleh aturan administratif, seperti kewajiban untuk mendapatkan putusan dari pengadilan meskipun perjanjian fidusia mencakup hak untuk melaksanakan eksekusi langsung. Hal ini menciptakan kesenjangan antara teori hukum dan praktik di lapangan, yang mengurangi efektivitas perlindungan hak kreditor. Oleh karena itu, dibutuhkan revisi dan penegasan kembali terhadap peraturan pelaksanaan hukum fidusia agar sesuai dengan kebutuhan dunia bisnis dan melindungi kepentingan kreditor.⁴⁵

⁴⁴ *Ibid.*, halaman 118.

⁴⁵ *Ibid.*, halaman 119.

Teori perlindungan hukum mencakup konsep yang berfokus pada perlindungan individu dalam konteks hak dan kewajiban saat memberikan pinjaman dengan jaminan hak tanggungan. Van Kan menyatakan bahwa "hukum adalah seperangkat aturan yang harus diikuti untuk melindungi kepentingan manusia dalam masyarakat.

Teori perlindungan hukum terhubung dengan teori hak dan kewajiban. Hak adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum ataupun undang-undang kepada subjek hukum untuk bertindak atau tidak bertindak, sedangkan kewajiban adalah suatu tugas yang ditugaskan oleh hukum atau undang-undang kepada subjek hukum untuk melakukan tindakan tertentu. Hukum berfungsi untuk melindungi subjek hukum yang meliputi hak, kewajiban, aset, serta keselamatan fisik individu. Jika subjek hukum tidak memenuhi kewajiban hukumnya, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum.⁴⁶

Perlindungan hukum bagi hak untuk mempertahankan objek jaminan didasarkan pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang menegaskan bahwa semua kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Selain itu, Pasal 1339 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian mengikat tidak hanya hal-hal yang secara jelas dinyatakan, tetapi juga hal-hal yang diperlukan oleh kepatutan, kebiasaan, atau hukum yang berlaku. Mengacu pada perjanjian kredit antara debitor dan kreditor serta UUHT, sangat penting bagi objek jaminan yang telah terikat secara formal dan memenuhi syarat hukum untuk menjamin bahwa hak kreditor sebagai pihak yang berutang tetap dilindungi

⁴⁶ Ginting, L, 2016, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum, halaman 373-374.

hingga debitor melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan sesuai kontrak kredit. Hakim harus mempertimbangkan prinsip itikad baik dalam setiap keputusan yang diambil, terutama terkait dengan perjanjian jaminan, demi tercapainya keadilan dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Perlindungan hukum bagi kreditur merupakan aspek krusial dalam sistem hukum perdata Indonesia, terutama dalam konteks jaminan kebendaan yang terkait dengan hak atas tanah. Kompleksitas hukum yang muncul ketika hak guna usaha berakhir dan berdampak pada hapusnya hak tanggungan menuntut analisis mendalam terhadap berbagai dimensi perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh kreditur. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi instrumen hukum fundamental yang memberikan landasan yuridis bagi perlindungan kreditur. Dalam konteks hak guna usaha, undang-undang ini mengatur secara komprehensif mekanisme pembebanan hak tanggungan pada tanah dengan status hak guna usaha. Pasal 1 undang-undang tersebut dengan jelas mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, termasuk hak guna usaha, untuk pelunasan utang tertentu. Ketika hak guna usaha berakhir, implikasi hukumnya sangat kompleks bagi kreditur. Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak serta-merta menghapuskan utang yang dijamin. Namun, dalam praktiknya, hal ini menimbulkan tantangan signifikan bagi kreditur dalam mengamankan kepentingan mereka. Konsekuensi hukum dari berakhirnya hak guna usaha dapat mengakibatkan hilangnya objek jaminan yang semula

menjadi dasar pemberian kredit. Perlindungan hukum bagi kreditur dapat ditempuh melalui beberapa strategi komprehensif. Pertama, pendekatan *preverntif* menjadi kunci utama dalam meminimalisasi risiko. Hal ini dimulai yang mendalam sebelum pemberian kredit. Kreditur wajib melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum hak guna usaha, termasuk dokumen kepemilikan, masa berlaku, dan potensi perpanjangan. Penyusunan perjanjian kredit dengan klausul yang sangat detail menjadi instrumen penting untuk melindungi kepentingan kreditur. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan instrumen hukum tambahan melalui Pasal 1365 tentang perbuatan melawan hukum. Pasal ini memungkinkan kreditur untuk menuntut ganti rugi jika debitur melakukan tindakan yang merugikan. Dalam konteks hapusnya hak tanggungan, kreditur dapat menggunakan pasal ini sebagai dasar hukum untuk memperoleh kompensasi atas hilangnya objek jaminan. Praktik hukum menunjukkan bahwa perlindungan represif menjadi alternatif krusial ketika risiko sudah terjadi. Gurgatan wanprerstasi merupakan mekanisme hukum yang dapat ditempuh kreditur. Melalui gugatan ini, kreditur dapat menuntut pemenuhan kewajiban debitur atau ganti rugi yang setara dengan nilai objek jaminan yang hilang. Permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) juga menjadi instrumen penting untuk mencegah pengalihan aset debitur sebelum proses hukum selesai.⁴⁷

⁴⁷ *Ibid*, halaman 384.

C. Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks. Terkait Kepastian Hukum Eksekusi Hak tanggungan Atas Hak guna bangunan

Murabahah merupakan salah satu jenis transaksi dalam kegiatan muamalah yang berbentuk jual beli. Secara etimologis, kata Murabahah berasal dari kata ar-Ribhu dalam bahasa Arab, yang berarti tambahan atau peningkatan yang didapatkan dari hasil jual beli. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 2 ayat (6), murabahah dijelaskan sebagai pembiayaan yang saling menguntungkan antara shahib al-mal dan pihak yang membutuhkan, melalui transaksi jual beli. Dalam transaksi ini, terdapat perbedaan antara harga barang dan harga jual, yang menjadi sumber keuntungan bagi shahib al-mal, dan pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau dengan cara angsuran.

Dari penjelasan tersebut, kita dapat menyimpulkan bahwa murabahah adalah akad pembiayaan yang berbasis pada jual beli, di mana penjual menyebutkan harga jual yang sudah ditambahkan dengan keuntungan dari barang (margin), dan pembeli menyetujui harga tersebut. Dalam kasus yang terdapat pada Putusan Nomor 2279/Pdt. G/2015/PA Mks, disebutkan bahwa pihak Penggugat mengklaim adanya praktik Ribawi yang bertentangan dengan ketentuan syariah dalam akad Murabaha. Dalam point ke-10, Penggugat menyatakan bahwa merupakan ketentuan akad bahwa denda 5% per tahun berlaku untuk angsuran yang belum dibayar dan harus dilunasi. Di posita ke-16, dijelaskan lebih lanjut bahwa

berdasarkan informasi di atas, ada fakta bahwa dalam akad tersebut, Tergugat memperoleh total keuntungan sebesar 72% selama 60 bulan, ditambah dengan denda 5%, sehingga dinyatakan tidak memenuhi prinsip syariah.

Melalui analisis Putusan Nomor 2279/Pdt. G/2015/PA Mks, penulis berusaha untuk mengulas akad murabaha yang disusun oleh penggugat dan tergugat. Ini dijelaskan dalam posita penggugat dan dalam jawaban yang diberikan oleh tergugat. Akad pembiayaan murabahah berlangsung pada hari Jumat, tanggal 27 November 2013, ketika penggugat melakukan perikatan dengan PT. Bank BNI Syariah. Barang yang dijual oleh bank kepada nasabah adalah untuk renovasi tempat usaha serta pengadaan peralatan, dengan harga yang disetujui yaitu Rp. 344. 000. 000. Rincian harga tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Harga Perolehan: Rp. 200. 000. 000, Uang Muka: Rp. 0,-
- b. Pokok Pembiayaan dari Bank: Rp. 200. 000. 000,-
- c. Marjin Keuntungan Bank: Rp. 144. 000. 000,-
- d. Harga Jual: Rp. 344. 000. 000,-

Terdapat pula denda 5% dari akad yang telah disepakati, seperti yang dijelaskan oleh tergugat dalam tanggapannya terhadap bukti yang disampaikan oleh penggugat. Pasal 7 dalam akad tersebut menjelaskan mengenai Denda, yaitu:

Jika Nasabah tidak melakukan pembayaran angsuran Pembiayaan tepat waktu atau terlambat, Nasabah akan dikenakan

denda 5% (lima persen) per tahun dari angsuran yang belum dibayar dan harus melunasinya kepada Bank. Dana dari denda ini akan digunakan untuk kepentingan sosial.⁴⁸

Menurut penulis, konteks denda yang dimaksud sudah diatur dalam prinsip syariah melalui fatwa Dewan Syariah No. 17/DSN-MUI/IX/2000 mengenai sanksi bagi nasabah yang mampu namun menunda pembayaran. Pada poin 1, 5, dan 6 dinyatakan bahwa:

a) "Sanksi yang disebut dalam fatwa ini merupakan penalti yang dikenakan oleh LKS kepada nasabah yang memiliki kemampuan bayar tetapi sengaja mengulur waktu dalam pelunasan. "

b) Denda dapat berbentuk sejumlah uang yang jumlahnya dirundingkan dan disetujui pada saat akad ditandatangani.

c) Uang yang diperoleh dari denda akan dialokasikan untuk kegiatan sosial. Dari sini, kita bisa menekankan bahwa denda dikenakan jika nasabah diwawancarai menunda pembayaran padahal secara finansial ia mampu. Dalam konteks keputusan Nomor 2279/Pdt. G/2015/PA Mks, denda tersebut tetap diberlakukan seperti yang dijelaskan dalam bagian pernyataan penggugat bahwa sesuai ketentuan akad, penggugat dikenakan denda 5 persen per tahun atas angsuran yang belum dibayar dan harus melunasinya kepada tergugat.

⁴⁸ Anugrah, M. W., Hamsir, H., & Anis, M., 2020, *Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Dalam Putusan Hakim Pengadilan Agama Makassar*. Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah, halaman 205-206.

Setelah analisis, penulis menemukan bahwa tergugat melanggar prinsip syariah dengan tetap memberlakukan denda ke penggugat tanpa mempertimbangkan situasi nasabah yang berutang. Hal ini telah dijelaskan secara jelas dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, khususnya di Pasal 19 poin D yang menyatakan: "Menyalurkan akad murabaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. " Poin A dalam Pasal 24 ayat 1 pun menegaskan: "Bank umum syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Selanjutnya, di dalam bab penjelasan mengenai Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, prinsip syariah dijelaskan berdasarkan nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*). Nilai-nilai ini diterapkan dalam pengaturan perbankan yang berdasarkan prinsip syariah. Pada paragraf selanjutnya dijelaskan untuk membangun keyakinan masyarakat yang mungkin masih ragu mengenai kesyariahan operasional perbankan syariah saat ini, diatur pula kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, termasuk kegiatan yang tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram, dan zalim. Riba ditafsirkan sebagai pinjam meminjam di mana nasabah yang menerima fasilitas diharuskan mengembalikan jumlah yang lebih besar daripada pokok pinjaman karena adanya waktu.

Selain itu, terdapat pengabaian terhadap Fatwa DSN MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 mengenai penjadwalan kembali tagihan Murabaha, yang memberi pertimbangan kepada nasabah yang sedang mengalami kesulitan dalam pembayaran cicilan untuk melakukan penjadwalan ulang sesuai ketentuan tanpa melanggar aturan dan tanpa merugikan pihak mana pun. Namun, hakim dalam putusan nomor 2279 tidak mempertimbangkan fakta hukum ini, dengan pendapat bahwa "Kewajiban penggugat untuk membayar lebih dari pinjaman bukanlah riba dan tidak mengandungharar.⁴⁹

Dapat dikatakan bahwa kewenangan untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama masih tergolong baru, setelah lahirnya Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang mengubah Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 mengenai Peradilan Agama. Pemahaman hakim tentang metode penemuan hukum untuk menangani kasus yang sedang dihadapi menjadi sangat penting, terutama mengenai ekonomi syariah. Data menunjukkan bahwa sejak masuknya perkara ekonomi syariah ke Pengadilan Agama Makassar dari tahun 2015 hingga 2020 terdapat sebanyak 14 kasus. Pada tahun 2019, tercatat 5 kasus paling banyak dan 3 kasus pada tahun 2020.

Berdasarkan informasi yang penulis terima, jumlah total hakim di Pengadilan Agama Makassar saat ini adalah 32 orang. Dari jumlah tersebut, hanya 11 orang yang memiliki sertifikasi hakim khusus untuk menangani sengketa ekonomi syariah, termasuk ketua Pengadilan Agama, wakil ketua, dan sembilan hakim lainnya.

⁴⁹ *Ibid.*, halaman 206-207.

Dalam hal perkara ekonomi syariah, perkara dengan nomor 2279/Pdt. G/2015/PA Mks ditangani oleh Hakim Drs Muh Arief Musi, SH sebagai ketua majelis, bersama Dra Hj Mardianah R, SH dan Drs H. Muh Anwar Saleh sebagai hakim anggota. Melalui analisis yang penulis lakukan, dirasa bahwa dalam menangani sengketa ekonomi syariah pada putusan ini, hakim masih mengutamakan prinsip Normatif Tekstual dalam keputusan tersebut dengan merujuk pada akad yang disepakati oleh kedua pihak, sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pasal ini menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah harus dihormati sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat. Ini berarti kedua belah pihak berkewajiban untuk menjalankan perjanjian yang telah mereka buat sebagaimana mereka mematuhi peraturan hukum. Kepastian hukum eksekusi hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan dijamin oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), yang memberikan kekuatan eksekutorial langsung kepada pemegang hak tanggungan tanpa harus melalui pengadilan, asalkan debitur gagal memenuhi kewajibannya. Proses ini melibatkan pendaftaran hak tanggungan, penerbitan sertifikat hak tanggungan, dan penjualan objek jaminan melalui pelelangan untuk melunasi utang.

Namun, hakim seharusnya juga memperhatikan undang-undang lain yang mungkin terkait dengan fakta hukum dan bukti dalam perkara ini. Seharusnya hakim mempertimbangkan prinsip penafsiran hukum, yaitu *Lex superior Derogat Legi Inferiori* (hukum yang lebih tinggi mengesampingkan hukum yang lebih rendah). Hal ini menunjukkan bahwa meskipun

perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak bersifat sah sesuai KUHPdata pasal 1338, terdapat undang-undang yang lebih tinggi seperti Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang secara jelas mengatur ketentuan dalam perjanjian tersebut.

Prinsip penafsiran hukum lainnya yang perlu diperhatikan adalah prinsip *Lex specialis derogat legi generali*, yang menyatakan bahwa hukum yang khusus, seperti Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (*lex specialis*), mengesampingkan hukum yang bersifat umum yang dibuat oleh kedua pihak (*lex generali*). Pemahaman hakim terhadap metode penemuan hukum sangatlah penting, selain itu hakim juga diharapkan untuk terus melakukan penelitian, mengikuti perubahan sosial, dan memahami nilai-nilai hukum yang berkembang.

Penguasaan metode penemuan hukum oleh hakim sangat krusial dalam menangani kasus yang dihadapi. Selain itu, hakim diharapkan untuk terus menggali, mengikuti perkembangan sosial, serta memahami nilai hukum dan rasa keadilan yang ada di masyarakat. Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, yang mengatakan bahwa "Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. " Jika seorang hakim hanya fokus pada kepastian hukum dalam sebuah perkara, maka sulit untuk mencapai keadilan. Pemikir hukum dari zaman dahulu telah menjelaskan hal ini dan menciptakan adagium yang berbunyi *Summun Ius Summa Inuria*, yang berarti "kepastian hukum tertinggi adalah ketidakadilan tertinggi.

Dalam membuat putusan, hakim harus mempertimbangkan dengan menyeluruh dampak dari keputusan yang diambil, baik itu dampak bagi pihak-pihak terkait, bagi masyarakat, maupun terhadap perkembangan hukum secara umum. Hal ini terutama penting dalam konteks perkara ekonomi syariah, agar sektor ini dapat tumbuh di masa depan. Jika diperlukan, struktur hakim di pengadilan agama dapat ditambah dengan hakim ad hoc, yaitu hakim yang memiliki keahlian dan pengalaman dalam bidang tertentu, untuk menangani, mengadili, dan memutuskan kasus yang diangkat untuk waktu tertentu. Pengangkatan hakim ad hoc ini diatur oleh undang-undang agar masyarakat yang mencari keadilan dapat memperoleh putusan yang lebih baik dalam bidang ekonomi syariah dimasamendatang.⁵⁰

Perjanjian jaminan ada (timbul) karena diperjanjikan, dalam hal ini debitor berjanji apabila debitor wanprestasi kreditor dapat mengeksekusi objek jaminan yang dijadikan jaminan kredit. Praktiknya sering terjadi bahwa debitor melakukan perlawanan terhadap parate eksekusi yang secara hukum merupakan hak dari kreditor. Sebagai landasan dasar pelaksanaan terhadap hak parate eksekusi kreditor yaitu perjanjian yang secara hukum harus dilaksanakan berdasarkan asas pacta sunt servanda dan itikad baik, sehingga apabila debitor melakukan perlawanan, berarti debitor telah mengingkari janji dalam pembebanan hak tanggungan.

Pelaksanaan parate eksekusi dimaksudkan untuk melindungi kreditor dari pelanggaran oleh debitor selama proses pemberian kredit, terutama setelah kredit telah dibayarkan dan diterima oleh debitor. Ini juga

⁵⁰ *Ibid.*, halaman 209.

memberikan kepastian hukum bahwa kreditor akan mengembalikan kredit yang telah diberikan kepada debitor, yang merupakan salah satu asas dari essensial suatu negara hukum. Pelaksanaan parate eksekusi merupakan suatu bentuk perlindungan bagi pihak kreditor agar dalam proses pemberian kredit, khususnya setelah kredit tersebut direalisasi dan telah diterima debitor, pihak kreditor tidak dirugikan oleh pihak debitor yang melakukan wanprestasi terutama dalam melaksanakan perjanjian kredit, juga untuk memberikan kepastian hukum pengembalian kredit yang telah diberikan kreditor kepada debitor dan kepastian hukum merupakan salah satu asas essensial dalam negara hukum.

Menurut Budiono Kusumohamidjojo, kepastian hukum hampir merupakan syarat utama bagi suatu negara hukum modern dan demokratis. Ini menunjukkan bahwa keyakinan hukum sebagai salah satu tujuan hukum berarti bahwa penyelenggaraan hukum suatu negara harus konsisten. Konsep-konsistensi ini harus digunakan sebagai patokan untuk bagaimana orang berinteraksi dengan orang lain setiap hari. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa tujuan dari kepastian hukum tersebut adalah untuk menetapkan standar bagi perilaku yang aman, damai, dan adil.⁵¹

Selain manfaat, kegunaan, dan keadilan, salah satu tujuan utama hukum adalah kepastian hukum. Menurut penganut legal positivisme, atau positivisme hukum, tujuan hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum. Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa dalam sejarah filsafat hukum, ada ajaran legisme yang memiliki perspektif yang sangat positivistik atau

⁵¹ Erwinsyahbana, T., & Tanjung, V. L. F. *Kepastian Hukum Eksekusi Objek Hak Tanggungan Yang Diletakkan Sita Jaminan*, halaman 11.

legalistik. Menurut paham legisme, tidak ada hukum di luar undang-undang; undang-undang adalah satu-satunya sumber hukum. Teori ini muncul pada abad pertengahan bersamaan dengan munculnya gerakan kodifikasi hukum di Eropa, yang pada dasarnya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Arif Sidharta mengatakan tentang kepastian hukum bahwa asasnya adalah bahwa rakyat harus bebas dari tindakan pemerintah dan pejabatnya yang tidak dapat diprediksi dan sewenang-wenang. Pemerintah dan para pejabatnya (dalam arti luas, termasuk hakim di Pengadilan) harus tunduk dan terikat pada hukum positif. Semua tindakan yang dilakukan oleh pemerintah dan para pejabatnya harus selalu didasarkan pada hukum positif sebagai dasar hukumnya.⁵²

Hukum selalu menawarkan solusi. Menurut Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Indonesia Adalah Negara Hukum. Negara, sebagai otoritas tertinggi yang menciptakan keamanan dan ketertiban melalui undang-undang, berusaha melindungi masyarakat dari masalah yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Karena hukum mengharapkan perdamaian, tujuan pembentukannya adalah untuk mengatur kehidupan masyarakat secara damai. Dengan membuat hukum untuk melindungi hak-hak manusia dari kehormatan, kemerdekaan, jiwa, dan harta benda terhadap pihak yang merugikan, kedamaian di masyarakat diperkuat. Indonesia memiliki hukum yang mengatur hak dan kewajiban serta perlindungan dan keamanan sehingga masyarakatnya aman dan damai. Berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 1320, Pasal

⁵² *Ibid.*, halaman 12.

1131, Pasal 1132, dan Pasal 1133 KUH Perdata, ketentuan tersebut secara otomatis mengatur tentang ketentuan hukum yang melindungi para pihak dalam mengadakan perjanjian yang diikuti oleh jaminan fidusia. Selain itu, Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pihak yang mengadakan perjanjian, sehingga dapat dipahami bahwa Undang-Undang Jaminan Fidusia dapat memberikan kepastian hukum antara pihak yang mengadakan perbuatan hukum. Jika berbicara mengenai perlindungan maka akan membicarakan tentang para pihak yang dalam hal mengadakan perbuatan hukum disebut sebagai kreditur dan debitur, kreditur yang dalam penyebutan berfungsi sebagai pemberi pinjaman dalam menjalankan perputaran uang pihak bank akan memberikan kredit pinjaman kepada nasabah haruslah menerapkan asas kehati-hatian dalam perjanjian kredit.

Perkembangan zaman yang semakin maju tentunya merubah keyakinan bank selaku kreditur dalam penilaian memperoleh keyakinan sebelum memberikan pinjaman, bank harus lebih teliti dalam mempelajari watak, kemampuan, modal, jaminan dan prospek usaha dari debitur. Dalam menjalankan sistem perputaran uang bank di Sumatera Utara selalu menerapkan sistem penilaian berdasarkan prinsip 5 C's yaitu Character (watak, kepribadian), Capital (modal), Collateral (jaminan, agunan), Capacity (kemampuan), dan Conditions of Economic (kondisi ekonomi). Tentunya bank selaku pemberi pinjaman tidak hanya berpatokan kepada prinsip 5 C's saja tetapi juga harus mengadakan klausula tambahan dalam perjanjian kredit dalam bentuk jaminan seperti gadai, hak tanggungan,

hipotek dan fidusia. Jaminan tambahan dalam bentuk benda bergerak seperti mobil, sepeda motor dapat dijadikan sebagai jaminan fidusia dalam mengadakan perjanjian kredit antara pihak bank selaku kreditur dan pihak nasabah selaku debitur.⁵³

⁵³ Ramadhan, B. A., & Nurhilmiah, N, 2024, *Pelindungan Jaminan Fidusia Terhadap Penjualan Di Bawah Tangan Yang Disebabkan Kredit Macet*. EduYustisia, halaman 3.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan mengenai eksekusi hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan pada dasarnya telah memiliki landasan hukum yang jelas melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan melalui parate eksekusi Pasal 6 UUHT, titel eksekutorial Pasal 14 Ayat (2) UUHT maupun melalui penjualan dibawah tangan (Pasal 20 Ayat (2) UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan berkekuatan seperti putusan pengadilan yang inkracht. sehingga memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur tanpa mengabaikan hak debitur.
2. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam eksekusi hak tanggungan atas hak guna yang memberikan melalui Hak preferen (*droit de preference*). Titel eksekutorial sertifikat Mekanisme parate executie dan penjualan di bawah tangan. Prinsip *droit de suite*. kedudukan preferen serta kepastian hukum bagi kreditur untuk memperoleh agar haknya tidak terhapus sebelum pelunasan piutangnya.
3. Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks, kepastian hukum mengenai eksekusi hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan sangat penting karena melindungi kepentingan kreditur dan hak pemilik tanah. Selama memenuhi persyaratan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan perundangan-undangan No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai atas

Tanah, hak tanggungan atas HGB pada dasarnya sah dan mengikat. Namun, dalam kenyataannya, batas waktu HGB dan status pemilik tanah yang dapat mengajukan keberatan pada saat eksekusi sering menimbulkan masalah hukum. Meskipun hak tanggungan memberikan preferensi kepada kreditur, putusan Mahkamah Agung ini menegaskan bahwa pemilik tanah tetap dilindungi melalui mekanisme preventif dan represif.

B. Saran

1. Kreditur harus lebih berhati-hati saat menerima Hak Guna Bangunan sebagai jaminan untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi kreditur. Salah satu cara untuk melakukan ini adalah dengan memperhatikan bahwa Hak Guna Bangunan harus diperpanjang selama masa berlakunya.
2. Untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi kreditur, regulasi teknis terkait eksekusi Hak Tanggungan atas Hak guna bangunan yang hampir berakhir harus diperkuat dan klausul perpanjangan Hak guna bangunan harus dimasukkan ke dalam setiap perjanjian kredit.
3. Disarankan agar hakim mempertimbangkan dan nilai keadilan syariah saat memutuskan kasus ekonomi syariah. Sementara itu, untuk menghindari praktik keuntungan yang diambil secara tidak adil dalam transaksi keuangan, lembaga perbankan syariah harus menyusun akad pembiayaan sesuai dengan lembaga yang berwenang harus meningkatkan kapasitas hakim dan memperkuat peraturan teknis untuk eksekusi hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Ashibly, 2018, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Bengkulu, MIH Unihaz.

Ahmad Musadad, 2020 *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Edisi 2)*, Malang, Literasi Nusantara.

Endang Pandamdari, 2024, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.

H.M.Arba, Diman Ade Mulada , 2020, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Johannes Ibrahim Kosasih, 2021, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Rawamangun, Sinar Grafika.

Muhammad Nurrohim, 2024, *Kedudukan Kreditur Separatis Atas Hak Jaminan Dalam Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)*, Malang ,PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.

Putu Ayu Sriasih Wesna, Anak Agung Ngurah Bhaskara Ananda Putra, 2024, *Hukum Jaminan Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Eksekusi Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 71/PUU-XIX/2021/*, Malang, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.

Tan kamello, 2022, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, P.T ALUMNI, Bandung.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika

B. Jurnal

- Anugrah, M. W., Hamsir, H., & Anis, M, 2020, *Tinjauan Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Dalam Putusan Hakim Pengadilan Agama Makassar*. Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah.
- Dewi, I. K., Arifin, M., & Nadirah, I, 2025, *Perlindungan Hukum Kreditur Dalam Perjanjian Kredit*. In Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi.
- Erwinsyahbana, T., & Tanjung, V. L. F. *Kepastian Hukum Eksekusi Objek Hak Tanggungan Yang Diletakkan Sita Jaminan*.
- Ginting, L, 2016, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*. De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum.
- Ilyas, M, 2018, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Musyawarah dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam.
- Irmayanti, A., Simanjuntak, K., & Naim, S, 2024, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan*. Judge: Jurnal Hukum.
- Noviaditya, M, 2010, *Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan*.
- Nadirah, I., 2018, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Pelaksanaan Perdamaian Kepailitan* (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).

Nadirah, I., 2018, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Pelaksanaan Perdamaian Kepailitan* (Doctoral dissertation, Universitas Sumatera Utara).

Ramadhan, B. A., & Nurhilmiah, N, 2024, *Pelindungan Jaminan Fidusia Terhadap Penjualan Di Bawah Tangan Yang Disebabkan Kredit Macet*. Edu Yustisia.

Salza Nastiti, A., Darmawan, M. E., Irawan, D., & Arifah, N. F, 2023, *Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik*. Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam.

Perundangan-undangan

Putusan Mahkamah Agung No. 2279/Pdt.G/2015/PA Mks.

Undang-undang Dasar 1945.

Kitab undang-undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria.