

# HAK TANGGUNGAN

## (Pengertian, Sejarah, Landasan Hukum, Jenis, Proses Pembuatan dan Penghapusan Hak Tanggungan)

Dede Resti<sup>1</sup>, Ananda Putri Cantika<sup>2</sup>, Awaludin Tahir<sup>3</sup>, Muhammad Rofiq Fauzan<sup>4</sup>,  
Muhammad Bimawaluya Al-Mutaqin<sup>5</sup>, Kesya Renata Agustin<sup>6</sup>, R Yuniar Anisa  
Ilyanawati<sup>7</sup>

<sup>1</sup>Universitas Djuanda, [dederesti61702@gmail.com](mailto:dederesti61702@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Djuanda, [nandaputrichantika12@gmail.com](mailto:nandaputrichantika12@gmail.com)

<sup>3</sup>Universitas Djuanda, [awaludinakhir19@gmail.com](mailto:awaludinakhir19@gmail.com)

<sup>4</sup>Universitas Djuanda, [mrfauzan50@gmail.com](mailto:mrfauzan50@gmail.com)

<sup>5</sup>Universitas Djuanda, [bimaalmuttaqin88@gmail.com](mailto:bimaalmuttaqin88@gmail.com)

<sup>6</sup>Universitas Djuanda, [kesyarenataagustin@gmail.com](mailto:kesyarenataagustin@gmail.com)

<sup>7</sup>Universitas Djuanda, [yuniar.anisa.fh@unida.ac.id](mailto:yuniar.anisa.fh@unida.ac.id)

---

### ABSTRAK

Indonesia adalah negara hukum. Segala sesuatu yang diselenggarakan dalam pemerintahan harus berdasarkan kepada hukum yang berlaku. Namun, masih banyak hal yang belum berjalan sesuai dengan yang telah direncanakan. Terdapat berbagai macam halangan yang membuat manusia berada dalam kesulitan khususnya dalam masalah kehidupan dan perekonomian. Hutang merupakan suatu permasalahan yang kerap hadir dalam kehidupan manusia. Untuk itu peraturan tentang hak tanggungan hadir untuk mengatasi permasalahan tersebut. Hak tanggungan hadir dengan berbagai prinsip seperti, kepastian hukum, keadilan, kesetaraan, dan juga perlindungan hak-hak individu dan masyarakat. Penulisan ini bertujuan untuk memberikan edukasi kepada para penulis dan terutama para pembaca sekalian agar mengetahui lebih lanjut tentang apa itu hak tanggungan. Penulisan ini menggunakan metode kajian yuridis normatif. Yaitu berlandaskan dokumen undang-undang dan bahan bacaan dari jurnal, artikel ilmiah, serta dokumen kepustakaan lainnya yang terkait dengan hak tanggungan. Kemudian penulis menuangkan apa yang telah diteliti dan dipelajarinya kedalam tulisan ini. Tulisan ini menjabarkan tentang pengertian, sejarah, landasan hukum, jenis, proses pembuatan dan penghapusan hak tanggungan.

**Kata Kunci:** Hak tanggungan, Hutang, Kreditur, Debitur

## PENDAHULUAN

Kehidupan manusia pada umumnya selalu membutuhkan peningkatan kebutuhan baik konsumtif maupun produktif. Namun, pada kenyataannya semua itu tidak selalu sejalan dengan harapan, terdapat berbagai macam jenis halangan yang membuat manusia berada dalam kesulitan khususnya dalam masalah perekonomian. Maka dari itu, manusia membutuhkan suatu lembaga pendanaan yang menyediakan solusi atas permasalahan yang dihadapi.

Bank sebagai badan usaha memberikan kemudahan terhadap masyarakat perorangan maupun badan hukum yang membutuhkan bantuan pendanaan. Bank yang menjadi wadah untuk menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam berbagai macam produknya yang dapat meringankan beban yang dirasakan oleh masyarakat perorangan atau badan hukum.<sup>1</sup>

Bank merupakan suatu lembaga yang mengatur keuangan yang menyediakan perkreditan membutuhkan kepastian ataupun jaminan, agar keberlangsungan kelembagaan dapat terjamin dengan sehat. Antara debitur dan kreditur sebagai dua pihak yang melakukan kesepakatan juga harus sama-sama mendapatkan perlindungan hukum guna menghindari kerugian yang terjadi atas pelanggaran yang dilakukan oleh pihak lainnya.

Dalam perkembangannya, telah terdapat jaminan baru yaitu Fidusia dan Hak Tanggungan. Jaminan tersebut diatur dalam UU Fidusia dan UU Hak Tanggungan.

Walaupun undang-undang tentang dua jaminan tersebut sudah ada dan sah secara hukum, tetapi sebagian orang belum mengetahui atau belum benar-benar mengerti tentang dua jaminan tersebut sehingga menimbulkan masalah ketika melakukan kesepakatan dengan pihak kreditur yang tentunya menyebabkan

---

<sup>1</sup> Imanda, Nadia. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Jurnal Notaire* 3, no. 1 (2020).

kerugian bagi dirinya sendiri maupun pihak lain. Maka dari itu, hendaknya mempelajari terlebih dahulu sebelum melakukan transaksi keuangan yang melibatkan jaminan kebendaan guna menghindari permasalahan di kemudian hari.

Penulisan yang dilakukan mengutamakan bahasan tentang lembaga jaminan yang terlahir dalam perkembangan hukum di Indonesia. Namun, penulis hanya berfokus kepada pembahasan Hak Tanggungan saja, dengan merumuskan permasalahan yang berkaitan dengan pengertian dan sejarah, landasan hukum pembentukan Undang-Undang, jenis, dan proses pembuatan dan penghapusan Hak Tanggungan.

## **METODE PENELITIAN**

Penulisan ini menggunakan metode kajian yuridis normatif. Yaitu berlandaskan dokumen undang-undang dan bahan bacaan dari jurnal, artikel ilmiah, serta dokumen kepustakaan lainnya yang terkait dengan hak tanggungan. Penelitian ini dilakukan hanya dengan membaca dari sumber tertulis saja, tidak berhadapan langsung dengan informan/responden.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pengertian dan Sejarah Hak Tanggungan**

Menurut KBBI hak tanggungan didefinisikan sebagai barang yang dijadikan sebagai barang yang dijadikan jaminan hutang

Pengertian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah adalah:<sup>2</sup>

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan paada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

---

<sup>2</sup> <https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&fid=2659&bid=7595> -diakses pada tanggal 8 Desember 2024

dengan tanah itu, Untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”

Hak tanggungan dapat dikatakan sebagai hak jaminan atas tanah ataupun benda benda yang berhubungan dengan tanah yang memberikan kekuatan hukum kepada kreditor atau pemberi pinjaman untuk pelunasan utang tertentu apabila debitur atau penerima pinjamannya tidak dapat memenuhi kewajiban dalam pelunasan utang.

Adapun tanah yang dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan adalah tanah yang sudah memiliki sertifikat. Maka, untuk memperoleh sertipikat tanah harus melalui prosedur pendaftaran tanah berdasarkan, pada Pasal 13 ayat (1) PP NO. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu: “pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara Sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik”.<sup>3</sup>

Terdapat beberapa pendapat ahli yang mengartikan berkenaan dengan hak tanggungan salah satu diantaranya adalah Prof. Budi Harsono, yang memberikan suatu pandangan berkenaan dengan hak tanggungan adalah hak penguasaan atas tanah yang memberikan kewenangan kreditur untuk mengambil tindakan tertentu.

Unsur pokok hak tanggungan meliputi:

- a. Hak jaminan
- b. Beban atas tanah sesuai UUPA
- c. Benda terkait
- d. Tujuan pelunasan hutang
- e. Kedudukan prioritas

---

<sup>3</sup> Islami, Khahfi Nur, Sudiman Sihotang, and R. Yuniar Anisa Ilyanawati. “Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Cap Stample Bea Perolehan Hak Atas Tanah Terhutang.” *Karimah Tauhid* 3.10 (2024): 12021-12032.

Hak tanggungan pertama kali muncul pada zaman kolonial belanda melalui undang-undang hak tanggungan tanah pada tahun 1834. Setelah kemerdekaan, lahir Undang-undang no. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian (UUPA), yang mengatur hak atas tanah dan termasuk hak tanggungannya.

Sejarah berkembangnya hak tanggungan tidak cukup sampai dengan lahirnya UUPA saja, namun lebih lanjutnya lahir pula peraturan baru yang dikhususkan mengatur hak tanggungan. Yaitu undang undang no 4 tahun 1996 berisikan tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berhubungan dengan tanah. Kemudian, pada tahun 2021 muncul peraturan pemerintah no. 18 yang berisi peraturan tentang pelayanan hak tanggungan, yang mengatur prosedur dan syarat pengajuan hak tanggungan.

Peraturan perundang-undangan Hak Tanggungan Tahun 1996 merupakan perubahan signifikan dari sistem hukum agraria kolonial, khususnya mengenai Hypotheek dan Credietverband.

## **B. Landasan Hukum Pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan**

### **a. Landasan Hukum nasional dan Internasional**

Landasan utama dibentuknya peraturan tentang hak tanggungan, yaitu :

- a) UUD 1945, Pasal 33 ayat (3) berisikan tentang suatu hal yang berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah.
- b) UUPA 1960, No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- c) UU Hak Tanggungan 1996, No. 4 tentang hal yang berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda.<sup>4</sup>
- d) PP 2021, No. 18 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> marindowati. (2007). pendaftaran hak tanggungan menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996. *fiat justitia jurnal ilmu hukum volume 1 no 1 Januari-April 2007, volume 1*, hal 138.

- e) Peraturan Menteri Agraria 2021, tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.<sup>6</sup>
- f) Serta konvensi internasional ICCPR(Hak-hak Sipil dan Politik) dan ICESPR(Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya) 1966.

b. Dasar filosofis

- a. Untuk keadilan sosial dan kepastian hukum
- b. Perlindungan hak-hak individu dan masyarakat
- c. Pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat

**C. Jenis Hak Tanggungan**

Hak tanggungan memiliki fungsi untuk menjamin kepastian hukum, meningkatkan kepercayaan kreditor, memudahkan proses eksekusi, dan mengurangi resiko kredit. Prinsip-prinsip pembentukan peraturan hak tanggungan adalah unthuk prinsip kepastian hukum, prinsip keadilan, prinsip kesetaraan, dan prinsip perlindungan hak-hak individu dan masyarakat.

Perkembangan hukum agraria Indonesia menunjukkan bahwa UUPA 1960 menjadi landasan bagi lahirnya UU Hak Tanggungan 1996. UU Hak Tanggungan 1996 merupakan peraturan perundang-undangan yang memperkuat sistem jaminan hak atas tanah di Indonesia. UU yang berkaitan dengan hak tanggungan ini secara terarang terangan menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan satu satunya lembaga jaminan atas tanah.

Maka daripada itu hak-hak terhadap tanah yang dimaksudkan dalam UU ini sebagai objek hak tanggungan, yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara yang bersifat dapat dipindah tangankan. Adapun hak tanggungannya adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah *LN.2021/No.28, TLN No.6630, jdih.setkab.go.id : 59 hlm.*

<sup>6</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah *BN.2021/No.1202, https://jdih.atrbpn.go.id: 142 hlm.*

<sup>7</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggung-an-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f/> - Di akses 10 Desember 2024

- a. Hak Tanggungan atas Tanah: yaitu hak jaminan atas tanah yang diberikan kepada kreditor dan menjadi jaminan terlunaskannya hutang
- b. Hak Tanggungan atas Bangunan: yaitu hak jaminan atas bangunan yang berdiri diatas tanah yang diberikan debitur kepada kreditor sebagai jaminan pelunasan hutang.
- c. Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan: yaitu hak jaminan atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sebagai jaminan untuk pelunasan hutang.
- d. Hak Tanggungan atas Hak Pakai; yaitu hak jaminan atas hak pakai terhadap tanah jaminan pelunasan hutang.

Pemberian hak tanggungan kepada kreditor bertujuan untuk mengikatkan hak jaminan kepada kreditor, untuk memberikan kekuatan hukum saat eksekusi tanah dilakukan apabila hutang tidak bisa dilunasi. Oleh karena itu, hak tanggungan harus didaftarkan dikantor pertanahan dan hanya berlaku selama jangka waktu yang telah ditentukan atau sipekati.

#### **D. Proses Pembuatan dan Penghapusan Hak Tanggungan**

##### **a. Proses Pembuatan Hak Tanggungan**

Proses pembuatan hak tanggungan secara umum meliputi beberapa tahapan antara lain:

- 1) Perjanjian kreditor: debitur dan kreditor membuat perjanjian kreditor yang mencakup syarat dan ketentuan pembayaran hutang. Diantaranya yang memuat kesepakatan mengenai jumlah pinjaman, jangka waktu pengembalian, bunga, dan agunan yang berupa hak tanggungan.
- 2) Pembuatan Akta Hak Tanggungan: yaitu notaris dapat membuat akta hak tanggungan yang memuat informasi tentang objek hak tanggungan, kreditor, dan debitur. Dalam hal ini Debitur dan Kreditor harus menandatangani akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh notaris. Akta ini menjadi bukti atas adanya jaminan utang yang diberikan.

- 3) Pendaftaran di Kantor Pertanahan: Akta Hak Tanggungan dapat didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Akta notaris tersebut didaftarkan di kantor pendaftaran tanah. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mempublikasikan adanya hak tanggungan terhadap suatu barang.
  - 4) Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan: setelah akta hak tanggungan tersebut didaftarkan di kantor pertanahan setelah itu kantor pertanahan harus menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang menjadi bukti hak tanggungan
  - 5) Pengikat Hak tanggungan: Setelah pendaftaran di kantor pertanahan, kemudian hak tanggungan menjadi sah karena memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi atas objek yang dijaminakan apabila debitur gagal untuk memenuhi kewajibannya.
  - 6) Pengumuman Hak Tanggungan: selanjutnya, hak tanggungan diumumkan kepada pihak ketiga untuk menghindari sengketa.
- b. Proses Penghapusan Hak Tanggungan
- Pada dasarnya hak tanggungan dapat dihapuskan jika hutang tersebut telah selesai dilunasi atau ada perjanjian yang mengatur hal tersebut. Proses penghapusan hak tanggungan dilakukan meliputi langkah-langkah sebagai berikut:
- 1) Pelunasan Utang: Ketika hutang telah lunas seluruhnya maka hak tanggungan secara otomatis terhapuskan.
  - 2) Pembebasan Hak tanggungan: Kreditur dapat memberikan pembebasan hak tanggungan secara sukarela.
  - 3) Pembatalan Perjanjian: Jika perjanjian kredit dibatalkan oleh pengadilan, hak tanggungan pun juga terhapus.
  - 4) Pengajuan/Permohonan Penghapusan Hak Tanggungan: Debitur atau Kreditur dapat mengajukan permohonan untuk penghapusan hak

tanggung ke Kantor pertanahan dengan membawa bukti semua pelunasan utang.

- 5) Pembuatan Akta Penghapusan Hak Tanggungan: Notaris membuat akta penghapusan hak tanggungan.
- 6) Pendaftaran Penghapusan Hak Tanggungan dan Penghapusan Sertifikat Hak Tanggungan: Akta Penghapusan hak tanggungan didaftarkan dikantor pertanahan. Dalam proses penghapusan, kantor pertanahan akan memeriksa terlebih dahulu semua bukti-bukti pelunasan. Apabila sudah sesuai maka kantor pertanahan dapat menghapuskan sertifikat hak tanggungan dari catatan yang tertuliskan.
- 7) Pengumuman Penghapusan Hak Tanggungan: Langkah terakhir adalah dengan mengumumkannya. Penghapusan hak tanggungan diumumkan kepada pihak ketiga.

Dalam proses pembuatan dan penghapusan hak tanggungan ada beberapa dokumen yang diperlukan, waktu dan biaya. Terdapat beberapa dokumen yang harus disiapkan antara lain:

- 1) Akta Hak tanggungan
- 2) Sertifikat Tanah
- 3) Perjanjian Kredit
- 4) KTP dan NPWP debitur dan kreditur
- 5) Dokumen pelunasan hutang (untuk penghapusan)

Kemudian waktu dan biaya adalah sebagai berikut:

- 1) Waktu pembuatan dan penghapusan: 7-30 hari kerja.
- 2) Biaya pembuatan: Rp 1 Jt- Rp 5 Jt (Tahun 2024)
- 3) Biaya penghapusan: Rp 5 rb- Rp 2 Jt (Tahun 2024)

## **KESIMPULAN**

Dalam sejarahnya, hak tanggungan telah ada sejak masa kolonial Belanda dan kemudian diatur lebih lanjut setelah kemerdekaan melalui lahirnya Undang-

Undang Pokok Agraria pada tahun 1960 yang mengatur hak-hak atas tanah, termasuk hak tanggungan. Seiring berjalannya waktu, pada tahun 1966, lahir Undang-Undang No. 4 yang mengatur lebih lanjut mengenai hak tanggungan. Pada tahun 2021, diperkenalkan peraturan baru tentang pelayanan hak tanggungan, yaitu Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021. Di tahun yang sama, Menteri Agraria dan Tata Ruang mengeluarkan peraturan No. 18 Tahun 2021 mengenai Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan.

Regulasi tentang hak tanggungan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, meningkatkan kepercayaan kreditor, mempermudah proses eksekusi, serta mengurangi risiko kredit. Adapun alasan di balik pembentukan peraturan hak tanggungan adalah untuk mencapai keadilan sosial dan kepastian hukum, perlindungan hak-hak individu dan masyarakat, serta pembangunan ekonomi dan kesejahteraan.

Jenis-jenis hak tanggungan meliputi hak tanggungan atas tanah, hak tanggungan atas bangunan, hak tanggungan atas tanah dan bangunan, serta hak tanggungan atas pakai.

Untuk memperoleh hak tanggungan tersebut, terdapat proses hukum yang harus dilakukan oleh kreditor dan debitur. Hak tanggungan dapat dihapus apabila telah terjadi pelunasan utang, pembatalan perjanjian, atau pembebasan hak tanggungan.

## REFERENSI

Marindowati. (2007). pendaftaran hak tanggungan menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996. *fiat justitia jurnal ilmu hukum volume 1 no 1 Januari-April 2007, volume 1*, hal 138.

Imanda, Nadia. "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik." *Jurnal Notaire 3, no. 1* (2020).

<https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/index.php?p=fstream-pdf&fid=2659&bid=7595> – diakses 8 Desember 2024

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah *LN.2021/No.28, TLN No.6630, jdih.setkab.go.id : 59 hlm.*

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah *BN.2021/No.1202, https://jdih.atrbpn.go.id: 142 hlm.*

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggung-jam-atas-tanah-1t5e67122a1211f/> - Di akses 10 Desember 2024

Islami, Khahfi Nur, Sudiman Sihotang, and R. Yuniar Anisa Ilyanawati. "Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Cap Stample Bea Perolehan Hak Atas Tanah Terhutang." *Karimah Tauhid* 3.10 (2024): 12021-12032.