

Implementasi Kreditur Atas Split Jaminan Hak Tanggungan Ditinjau dari Undang Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Oleh:

Ilyas Widodo

Sri Budi Purwaningsih

Progam Studi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Mei 2025



Pendahuluan

Pembaharuan ekonomi satu faktor yang penting untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Hal ini dikarenakan akan meningkat pula keperluan akan dana yang sebagian besar diperoleh dari perkreditan. Oleh sebab itu, pihak bank akan meminta jaminan dalam memberikan perkreditan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak bank. Dengan adanya kredit dapat memperlancar usaha dan sangat berperan penting bagi perekonomian di Indonesia. Pihak bank memberikan pinjaman dalam bentuk kredit tentunya akan memiliki resiko. Resiko umum yang dapat terjadi ialah adanya kemacetan perkreditan, pergerakan pasar, dan terdapat kelemahan dalam aspek yuridis yaitu tuntutan hukum ketiadaan undang-undang untuk mengatur hal tersebut.

Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menjelaskan tentang berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan maka dapat diketahui pokok permasalahannya sebagai berikut :

1. Apakah fungsi implementasi kreditur atas jaminan split Hak Tanggungan?
2. Apakah split Hak Tanggungan bisa menggugurkan perjanjian lama?
3. Bagaimana kedudukan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terhadap Implementasi kreditur atas debitur yang melakukan split?

Metode

Penulis memakai penelitian hukum normatif dalam melakukan penelitian. Yang mana penulis melakukan kajian ilmiah terhadap peraturan-peraturan perundang-undangan dan masalah yang sering timbul dalam masyarakat terkait hak tanggungan atau jaminan kredit kebendaan.

Hasil

Lembaga pembiayaan keuangan penyedia layanan kredit, paling menyukai tanah sebagai pembayaran hutang. Hal yang menjadikan alasan lembaga penyedia layanan kredit menyukai tanah sebagai jaminan kredit adalah tanah mudah untuk di jual, dan harga tanah yang semakin tahun terus meningkat, adanya bukti hak kepemilikan yang jelas, dan sulitnya penggelapan obyek serta dapat dibebani sebagai hak tanggungan yang memberikan hak khusus kepada kreditur. Dan semakim meminimalis kerugian kreditur apabila terjadi wanprestasi, dan selanjutnya diperlukan satu aturan yang mengatur akan pelaksanaan pembebanan hak akan tanggung yang dapat dituangkan dalam akta perjanjian hak tanggungan, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, dan khususnya untuk kreditur yang ingkar janji atau wan prestasi.

Perlindungan yang diberikan kepada kreditur adalah pelaksanaan eksekusi yang bisa dilakukan apabila terjadinya wan prestasi. 3(tiga) macam Eksekusi yaitu :

1. **Eksekusi pembayaran hutang**, eksekusi yang dilakukan berdasarkan putusan dari pengadilan.
2. **Eksekusi untuk melakukan perbuatan tertentu**, eksekusi yang diberikan sesuai perintah dari pengadilan dan apabila tidak dilakukan maka kreditur wajib membayarkan atau melunasi hutang.
3. **Eksekusi Riil**, yang mana eksekusi yang dilakukan pada benda tidak bergerak dengan cara harus mengosongkan barang-barang yang ada atau melekat dalam obyek jaminan.

Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan terhadap Implementasi Kreditur atas Split Jaminan HT Ditinjau dari UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka dapat disimpulkan bahwa :

- Pemecahan tanah atas jaminan hak tanggungan harus dijelaskan dan dituangkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh kreditur.
- Hapusnya hak tanggungan dari sebagian hak hak tanggungan dari beberapa obyek, tidak menghapus keseluruhan hutang.
- Royalti harus dilakukan apabila telah terjadi pelunasan hak tanggungan atas jaminan hak tanggungan. Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan.

Temuan Penting Penelitian

Hak jaminan pada undang undang no. 4 tahun 1996 yang menyatakan bahwa hak tanggungan adalah sebuah pemegang hak Lembaga jaminan, Hak tanggungan dapat dibebankan sebuah obyek sebagai jaminan untuk secara langsung dan bilamana debitur melakukan wanprestasi.

Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian dapat memberikan manfaat bagi perkembangan tentang ilmu hukum, maka terkait dalam masalah hak tanggungan sehingga dapat diketahui sampai sejauh mana kita mengetahui tentang hak tanggungan, sehingga patut diketahui sampai sejauh mana mengetahui adanya tanah bilamana belum bersertipikat dapat digunakan sebagai jaminan.

Referensi

- [1] V. A. Magisterikenotariatan and K. Kunci, "Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Perkara Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Tanpa Jaminan Hak Tanggungan," vol. 12, no. 1, pp. 80–84, 2024.
- [2] S. Pangesti and A. Yovieta, "Peran Notaris, Ppat, Dan Bank Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Atas Kredit Modal Usaha," *Coll. Stud. J.*, vol. 7, no. 2, pp. 567–575, 2024, doi: 10.56301/csj.v7i2.1454.
- [3] D. Resti *et al.*, "Hak Tanggungan (Pengertian, Sejarah, Landasan Hukum, Jenis, Proses Pembuatan dan Penghapusan Hak Tanggungan)," *Karimah Tauhid*, vol. 4, no. 4, p. Hlm. 2237-2247, 2025, [Online]. Available: <https://ojs.unida.ac.id/karimahtauhid/article/view/17448>
- [4] A. Irmayanti, K. Simanjuntak, and S. Naim, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan," *Judge J. Huk.*, vol. 5, no. 2, p. 121, 2024.
- [5] M. N. Sukmawati, SH*, "Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Airlangga Dev. J.*, vol. 3, no. 1, p. 54, 2020, doi: 10.20473/adj.v3i1.18153.
- [6] F. M. K. Putra, "Tanggung Gugat Debitor Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan," *Yuridika*, vol. 28, no. 2, 2015, doi: 10.20473/ydk.v28i2.1760.
- [7] T. Sinaga, S. Kistiyah, and A. Nurasa, "Status Hukum Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Sedang Terikat Hak Tanggungan," *Tunas Agrar.*, vol. 2, no. 1, pp. 196–219, 2019, doi: 10.31292/jta.v2i1.23.
- [8] G. charli Madesa, O. A. Pangkerego, and M. Sepang, "Tanggung Jawab Pelaku Terhadap Tindak Pidana Penggelapan Dan Penipuan Sertifikat Hak Atas Tanah (Pasal 72 Jo 65 KUHP)," vol. 10, no. 4, pp. 175–184, 2021.
- [9] E. S. Langit and E. H. Setyorini, "Perlindungan Hukum Debitor Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan," *Bur. J. Indones. J. Law Soc. Gov.*, vol. 2, no. 2, pp. 777–793, 2022, doi: 10.53363/bureau.v2i2.107.

- [10] A. A. S. Karina Prabasari and S. I Nyoman, “Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan,” *Acta Com.*, vol. 6, no. 01, p. 127, 2021, doi: 10.24843/ac.2021.v06.i01.p11.
- [11] S. P. Collins *et al.*, “No Title 濟無No Title No Title No Title,” 2021.
- [12] D. Zulkarnain, M. Maryano, and M. E. Mustafa, “Kepastian Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kurator Atas Harta Debitor Pailit Dan Akibat Hukumnya,” *SENTRI J. Ris. Ilm.*, vol. 3, no. 3, pp. 1309–1317, 2024, doi: 10.55681/sentri.v3i3.2415.
- [13] M. A. W. Firmansyah and A. F. Rosando, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Hapusnya Hak Milik Atas Tanah Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan,” *SEIKAT J. Ilmu Sos. Polit. dan Huk.*, vol. 2, no. 6, pp. 600–605, 2023, doi: 10.55681/seikat.v2i6.1069.
- [14] N. P. E. Valentini and P. Yogantara, “Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya,” *Acta Com.*, vol. 6, no. 01, p. 16, 2021, doi: 10.24843/ac.2021.v06.i01.p02.
- [15] A. I. Puspoyudo and W. Handoko, “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT),” *Notarius*, vol. 15, no. 2, pp. 676–685, 2022, doi: 10.14710/nts.v15i2.36548.

