CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH

Anastasya Arimbi Prasetyaningtyas*, Najwa Sandra Medina*, Ajeng Permata Sejati*, Muhammad Adymas Hikal Fikri

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Email; anastasyaarimbi032@students.unnes.ac.id, najwasandra@students.unnes.ac.id, ajengpermatas@students.unnes.ac.id, hikal@mail.unnes.ac.id

Abstract: *Sertifikat Hak Tanggungan memegang fungsi penting sebagai alat jaminan yang memiliki kekuatan eksekutorial untuk menjamin kepastian bagi kreditur. Artikel ini meninjau posisi kekuatan eksekutorial tersebut dalam kaitannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang bertujuan menghadirkan keterbukaan dan perlindungan hukum bagi para pihak. Kajian pertama menyoroti dasar hukum dan karakter eksekutorial sertifikat, serta hubungan logisnya dengan mekanisme publisitas dalam administrasi pertanahan. Kajian kedua membahas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ketika terjadi wanprestasi, termasuk berbagai kendala administratif dan yuridis yang kerap muncul, seperti validitas data pendaftaran, prosedur lelang, dan penafsiran aturan. Melalui analisis ini, artikel memberikan gambaran mengenai pentingnya konsistensi antara kekuatan eksekutorial dan mutu sistem publikasi agar kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan bagi debitur dapat terjaga secara seimbang.*
Keywords: *hak tanggungan, sertipikat, eksekutorial, pendaftaran tanah, publikasi, eksekusi.*

Article history
Received: November 2025
Reviewed: November 2025
Published: November 2025

Plagirism checker no 487
Doi : prefix doi : 10.8734/causa.v1i2.365
Copyright : author
Publish by : causa

This work is licensed under a creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license

PENDAHULUAN

Dalam perkembangan hukum dan perekonomian nasional, peran instrumen jaminan kebendaan semakin menonjol sebagai bagian integral dari aktivitas pembiayaan, terutama yang melibatkan aset tanah sebagai objek jaminan. Lembaga perbankan dan lembaga pembiayaan menempatkan kepastian hukum sebagai indikator utama dalam menentukan kualitas kredit, sehingga diperlukan instrumen hukum yang tidak hanya memberikan jaminan prioritas, tetapi juga dapat dieksekusi secara efektif apabila terjadi gagal bayar. Dalam konteks Indonesia, Hak Tanggungan hadir sebagai mekanisme jaminan atas tanah yang dibentuk untuk mengakomodasi kebutuhan tersebut. Hak ini memiliki karakter khas berupa asas spesialitas dan publisitas, serta kedudukan preferen bagi kreditur pemegang hak. Keistimewaan tersebut mencapai bentuk paling konkret melalui penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), yang sekaligus menjadi bukti bahwa pembebanan jaminan telah tercatat resmi dalam sistem administrasi pertanahan.

Salah satu kekuatan utama yang membuat SHT berbeda dari instrumen jaminan lain adalah keberadaan titel eksekutorial yang melekat padanya. Penempatan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” menandai bahwa SHT memiliki kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dapat menjadi dasar bagi kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa harus melalui proses gugatan perdata. Konstruksi

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

ini dirancang sebagai bentuk simplifikasi hukum, agar kreditur tidak terhambat oleh prosedur peradilan yang panjang dan kompleks. Namun demikian, kekuatan eksekutorial tersebut memerlukan sistem pendukung yang mampu menjamin bahwa pencatatan hak atas tanah dan pembebanannya dilakukan dengan akurat, konsisten, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pada titik inilah sistem publikasi pendaftaran tanah memainkan peran yang tidak dapat diabaikan. Sistem ini berfungsi memastikan bahwa setiap perubahan status terhadap tanah, termasuk pembebanan Hak Tanggungan, tercatat secara sah dan terbuka bagi publik. Sistem publikasi yang dianut Indonesia bukan sepenuhnya positif, namun juga tidak sepenuhnya negatif; ia berada pada posisi hibrida dengan memberikan kekuatan kuat pada data pendaftaran, tetapi tetap membuka kemungkinan bagi pihak lain untuk membuktikan kesalahan data tersebut. Model campuran ini membawa implikasi besar terhadap kekuatan eksekutorial SHT: di satu sisi memberikan dasar administratif yang kuat bagi kreditur, tetapi di sisi lain mengharuskan adanya ketelitian ekstra dalam proses pendaftaran agar tidak menimbulkan keberatan dari pihak lain yang merasa dirugikan.

Dalam praktiknya, hubungan antara kekuatan eksekutorial SHT dan sistem publikasi pendaftaran tanah tidak selalu berjalan harmonis. Realitas di lapangan menunjukkan bahwa meskipun SHT telah memiliki kekuatan eksekutorial, pelaksanaan eksekusinya baik melalui parate executie maupun penjualan lelang berdasarkan titel eksekutorial seringkali menghadapi kendala struktural. Kantor pertanahan, sebagai penyelenggara administrasi, masih berhadapan dengan persoalan ketidakteraturan data, kurangnya sinkronisasi antara data fisik dan yuridis, serta belum optimalnya validasi data sebelum pembebanan Hak Tanggungan dilakukan. Ketidaktepatan dalam pengadministrasian ini sering menjadi celah bagi debitur atau pihak ketiga untuk mengajukan keberatan ketika eksekusi dilakukan, sehingga menghambat pelaksanaan hak kreditur meskipun secara hukum mereka berada pada posisi yang kuat.

Sementara itu, tantangan yuridis dalam pelaksanaan eksekusi juga tak kalah besar. Perbedaan pendekatan antar pengadilan, pejabat lelang, dan aparat penegak hukum kerap menimbulkan inkonsistensi dalam implementasi aturan mengenai titel eksekutorial. Dalam sejumlah kasus, meskipun undang-undang jelas memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa melalui gugatan, pengadilan tetap menunda eksekusi karena adanya gugatan pihak ketiga atau debitur. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman terhadap konsep eksekusi Hak Tanggungan belum sepenuhnya seragam. Ketidakseragaman ini pada akhirnya mengurangi efektivitas SHT sebagai instrumen jaminan yang seharusnya mampu menyelesaikan permasalahan kredit secara lebih cepat dan efisien.

Situasi demikian mengindikasikan bahwa keberhasilan pelaksanaan Hak Tanggungan tidak hanya bergantung pada kekuatan normatif yang diberikan undang-undang, tetapi juga pada aspek administrasi, teknis, dan interpretasi aparat penegak hukum. Ketika sistem publikasi tanah berjalan secara konsisten dan akurat, SHT akan memperoleh legitimasi yang kokoh dalam pelaksanaan eksekutorialnya. Sebaliknya, ketika administrasi pertanahan menghadapi persoalan internal, potensi sengketa semakin besar meskipun SHT memiliki kekuatan eksekutorial secara formal. Dengan demikian, efektivitas Hak Tanggungan menjadi sangat bergantung pada kemampuan sistem administrasi pertanahan untuk menjaga integritas data, kejelasan proses, dan akuntabilitas pencatatan.

Sejalan dengan itu, kebutuhan untuk memperkuat sistem pendaftaran tanah semakin mendesak, terutama dalam menghadapi dinamika ekonomi yang semakin kompleks. Modernisasi administrasi pertanahan melalui digitalisasi, integrasi data antar-instansi, dan penyederhanaan prosedur menjadi kunci untuk memastikan bahwa Hak Tanggungan dapat bekerja sebagaimana dimaksud oleh pembentuk undang-undang. Tanpa itu, kekuatan eksekutorial pada SHT hanya

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

akan bersifat teoritis dan tidak dapat memberikan kepastian hukum yang diharapkan oleh kreditur.

Berdasarkan uraian tersebut, artikel ini disusun untuk membahas dua bagian utama yang saling berkaitan. Pertama, artikel ini mengkaji kedudukan kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan dan keterkaitannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah, khususnya bagaimana prinsip publisitas memberikan legitimasi terhadap keberlakuan hak kreditur. Kedua, artikel ini menelaah implementasi eksekusi Hak Tanggungan serta tantangan administratif dan yuridis yang muncul dalam praktik, termasuk hambatan struktural dan prosedural yang mempengaruhi efektivitas eksekusi. Melalui kajian ini, artikel diharapkan dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai bagaimana sistem jaminan kebendaan dapat berfungsi dengan optimal dalam kerangka administrasi pertanahan yang transparan, teratur, dan responsif terhadap kebutuhan dunia pembiayaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang menempatkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar utama analisis. Pendekatan tersebut dipilih karena topik mengenai kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan erat kaitannya dengan konstruksi hukum positif dan mekanisme pendaftaran tanah yang dibangun melalui kebijakan pertanahan nasional. Kajian dilakukan melalui penelusuran materi hukum yang mengatur Hak Tanggungan, termasuk Undang-Undang, peraturan pelaksana pendaftaran tanah, serta putusan pengadilan yang menunjukkan penerapan kewenangan eksekusi dalam praktik.

Bahan hukum yang digunakan mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Literatur akademik, jurnal, serta pendapat para ahli dimanfaatkan untuk memberikan penafsiran konseptual yang lebih luas. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan secara sistematis, dengan menelaah dokumen hukum dan sumber ilmiah terkait.

Analisis data dilakukan secara deskriptif-analitis, yaitu memaparkan ketentuan hukum yang berlaku dan kemudian menilai efektivitas serta konsistensinya ketika diterapkan dalam praktik, khususnya dalam proses eksekusi Hak Tanggungan dan hambatan administratif maupun yuridis yang mungkin muncul. Melalui metode ini, penelitian berupaya memberikan gambaran yang terukur mengenai kedudukan sertipikat Hak Tanggungan serta kekuatan eksekutorialnya dalam konteks sistem publikasi pendaftaran tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungaan dan Kaitannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

A. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai Title Eksekutorial

Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang sangat istimewa dalam sistem hukum jaminan Indonesia karena kedudukannya sebagai title eksekutorial. Keistimewaan ini terletak pada pencantuman irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertifikat tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) (Indonesia, 1996, Pasal 14 ayat 2). Irah-irah ini merupakan penanda bahwa sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewijsde)* (Sjahdeini, 1999, hlm. 112).

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

Kedudukan eksekutorial ini menegaskan bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi), kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap objek jaminan tanpa harus terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan (Indonesia, 1996, Penjelasan Pasal 14 ayat 2). Hal ini memberikan kepastian dan kemudahan bagi kreditur dalam menjalankan haknya untuk memperoleh pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitor cidera janji, sertifikat tersebut siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap *(Ibid*).

Kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan ini menggantikan fungsi *grosse acte hypotheek* yang berlaku pada masa sebelum berlakunya UUHT. Perbedaan mendasar terletak pada prosedur dan landasan hukumnya (Satrio, 1998, hlm. 234). Jika grosse acte hypotheek dibuat oleh Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), maka sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setelah dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Harsono, 2005, hlm. 425).

B. Dasar Hukum Kewenangan Eksekusi Langsung (Parate Eksekusi)

Kewenangan eksekusi langsung atau yang dikenal dengan *parate executie* dalam pembahasan Hak Tanggungan didasarkan pada beberapa ketentuan hukum yang saling berkaitan. Pasal 6 UUHT menjadi dasar utama yang menyatakan: *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." (Indonesia, 1996, Pasal 6)*. Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan objek jaminan tanpa melalui proses gugatan di pengadilan. Secara etimologis, istilah *parate* berasal dari bahasa Belanda yang berarti "siap di tangan", sehingga *parate executie* dapat diartikan sebagai sarana yang siap di tangan kreditur untuk segera dilaksanakan. Dengan demikian, prinsip yang mendasari parate executie adalah memberikan kemudahan, waktu yang cepat, dan biaya yang murah bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dibandingkan dengan eksekusi berdasarkan title eksekutorial yang memerlukan fiat pengadilan.

Pasal 20 UUHT kemudian mengatur secara rinci mekanisme eksekusi Hak Tanggungan dengan memberikan ***tiga alternatif*****,** yaitu: (1) melalui hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; (2) melalui title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2); atau (3) atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Namun dalam praktik, terdapat permasalahan terkait pelaksanaan *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT. Beberapa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak bersedia melaksanakan penjualan lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan alasan bahwa setiap penjualan umum terhadap objek Hak Tanggungan harus melalui *fiat* Ketua Pengadilan Negeri (Harahap, 2009, hlm. 285). Hal ini dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan dalam memahami perbedaan antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan title eksekutorial. Jika *parate executie* masih harus melalui *fiat* dari Ketua Pengadilan, maka

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

letak *paraat-nya* (siap di tangan) sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menjadi hilang (Poesoko, 2008, hlm. 93).

Perbedaan mendasar antara eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan eksekusi berdasarkan Pasal 14 UUHT adalah bahwa eksekusi Pasal 6 UUHT tidak berkaitan langsung dengan title eksekutorial yang tercantum pada sertipikat Hak Tanggungan. Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dilakukan atas dasar hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri, sedangkan eksekusi berdasarkan Pasal 14 UUHT dilakukan berdasarkan kekuatan eksekutorial yang melekat pada sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan pengadilan.

C. Hubungan Kekuatan Eksekutorial dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dipisahkan dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia. Sistem publikasi pendaftaran tanah merupakan mekanisme yang menentukan sejauh mana kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah, termasuk pemegang Hak Tanggungan. Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) (Indonesia, 1997, Penjelasan Pasal 32 ayat 2).

Dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat. Hal ini berbeda dengan sistem publikasi positif di mana negara menjamin kebenaran data sehingga siapa yang namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam hal terjadi pemalsuan. Namun demikian, Indonesia tidak menganut sistem publikasi negatif murni, melainkan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, yang berarti meskipun negara tidak menjamin kebenaran data, tetapi pejabat pendaftaran tanah diinstruksikan untuk teliti dalam melakukan penelitian dan verifikasi data.

Karakteristik sistem publikasi negatif bertendensi positif ini tercermin dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Kata “kuat” dalam konteks ini mengandung makna bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti lain (Harsono, 2005, hlm. 477).

Unsur positif dalam sistem publikasi pendaftaran tanah Indonesia terlihat dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Ketentuan ini merupakan penerapan dari konsep rechtverwerking yang bertujuan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah.

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

Dalam ranah Hak Tanggungan, sistem publikasi pendaftaran tanah memiliki peran yang sangat penting. Pendaftaran Hak Tanggungan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan memberikan public notice kepada pihak ketiga bahwa objek tanah tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan. Asas publisitas (publicitet) ini menjadi salah satu asas fundamental dalam Hak Tanggungan yang mengharuskan Hak Tanggungan didaftarkan agar dapat dieksekusi oleh kreditur jika debitor wanprestasi. Dengan pendaftaran, pihak ketiga dapat mengetahui bahwa terhadap benda jaminan tersebut telah dilakukan pembebanan jaminan, sehingga tercipta transparansi dan kepastian hukum dalam transaksi yang melibatkan tanah sebagai objek jaminan.

Selanjutnya perlu diketahui jikalau sertifikat Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, tetapi juga sebagai instrumen yang mempertegas kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen atau kreditur yang mempunyai hak didahulukan *(droit de preference)*. Kedudukan preferen ini merupakan ciri khas dari lembaga jaminan kebendaan yang memberikan perlindungan khusus kepada kreditur pemegang jaminan (Satrio, 1993, hlm. 67).

Dalam sistem hukum jaminan Indonesia, dikenal tiga kategori kreditur berdasarkan kedudukan dan prioritasnya dalam memperoleh pelunasan piutang. ***Pertama*****,** kreditur separatis, yaitu kreditur yang memegang jaminan kebendaan seperti fidusia, Hak Tanggungan, hipotek, atau hak jaminan kebendaan lainnya yang kedudukannya lebih tinggi dari kreditur preferen kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. ***Kedua*****,** kreditur preferen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1139 jo Pasal 1149 KUHPerdata, yaitu kreditur yang memiliki hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. ***Ketiga*****,** kreditur konkuren sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1131 jo Pasal 1132 KUHPerdata, yaitu kreditur yang tidak termasuk kreditur separatis dan preferen sehingga tidak memiliki hak istimewa dalam pelunasan piutang.

Pemegang Hak Tanggungan termasuk dalam kategori kreditur separatis yang memiliki kedudukan paling kuat dalam hal pelunasan piutang. Pasal 1 angka 1 UUHT secara tegas menyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kedudukan diutamakan *(droit de preference)* ini berarti bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan sebelum kreditur lain memperoleh haknya. Kekuatan pembuktian sertipikat Hak Tanggungan sebagai alat bukti yang sah dan sempurna turut memperkuat kedudukan kreditur sebagai pemegang hak preferen. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata jo Pasal 165 HIR. Terkait sertipikat Hak Tanggungan elektronik yang saat ini telah diterapkan, kekuatan pembuktiannya tetap diakui sebagai alat bukti yang sah berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

Kedudukan kreditur sebagai pemegang hak preferen ini juga diperkuat dengan adanya asas *droit de suite* yang melekat pada Hak Tanggungan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UUHT, Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Hal ini berarti bahwa meskipun objek Hak Tanggungan telah berpindah kepemilikannya kepada pihak lain, Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada objek dan kreditur tetap dapat melakukan eksekusi terhadap objek tersebut untuk pelunasan piutangnya.

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

D. Peran Pendaftaran dalam Menjamin Kepastian Hukum agar Proses Eksekusi Tidak Menimbulkan Sengketa Kepemilikan

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan untuk dapat dilaksanakannya eksekusi. Pasal 13 UUHT menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini bukan hanya sekedar formalitas administratif, tetapi merupakan syarat konstitutif yang menentukan lahir atau tidaknya Hak Tanggungan. Tanpa pendaftaran, Hak Tanggungan tidak akan lahir meskipun telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT.

Pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan dalam menjamin kepastian hukum dapat dilihat dari beberapa aspek. ***Pertama*****,** pendaftaran memberikan kepastian mengenai objek Hak Tanggungan. Melalui proses pendaftaran, data fisik tanah yang meliputi letak, batas, dan luas bidang tanah dicatat dan dipetakan secara akurat dalam peta pendaftaran (Indonesia, 1997, Pasal 1 angka 6). Dengan demikian, dapat dipastikan objek mana yang menjadi jaminan dan dapat dieksekusi apabila debitor wanprestasi, sehingga meminimalisir terjadinya sengketa mengenai objek yang sebenarnya menjadi jaminan. ***Kedua*****,** pendaftaran memberikan kepastian mengenai subjek hak. Melalui pendaftaran, tercatat secara jelas siapa yang menjadi pemberi Hak Tanggungan dan siapa yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Data yuridis ini sangat penting untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan pembebanan Hak Tanggungan adalah pihak yang benar-benar berhak atas tanah tersebut. Hal ini dapat mencegah terjadinya pembebanan Hak Tanggungan oleh pihak yang tidak berhak yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Ketiga**,** pendaftaran memberikan kepastian mengenai peringkat Hak Tanggungan. Dalam hal terdapat lebih dari satu Hak Tanggungan yang membebani objek yang sama, peringkat Hak Tanggungan ditentukan berdasarkan tanggal pendaftarannya (Indonesia, 1996, Pasal 5). Hal ini sangat penting untuk menentukan prioritas pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dengan adanya kepastian peringkat, proses eksekusi dapat berjalan tertib tanpa menimbulkan sengketa antar kreditur mengenai siapa yang berhak mendapatkan pelunasan terlebih dahulu. ***Keempat*****,** pendaftaran memberikan kepastian mengenai nilai tanggungan dan utang yang dijamin. Dalam sertipikat Hak Tanggungan tercantum secara jelas jumlah utang yang dijamin dan rincian mengenai perjanjian utang-piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Dengan demikian, dapat dipastikan berapa nilai piutang yang harus dilunasi dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan, sehingga tidak terjadi sengketa mengenai jumlah utang yang harus dibayar.

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif bertendensi positif sebagaimana dianut Indonesia memang masih membuka peluang terjadinya gugatan terhadap sertifikat yang telah diterbitkan. Namun, dengan adanya ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang memberikan batas waktu 5 (lima) tahun untuk mengajukan gugatan dengan syarat-syarat tertentu, kepastian hukum tetap dapat terwujud (Indonesia, 1997, Pasal 32 ayat 2). Dalam eksekusi Hak Tanggungan, pembatasan waktu ini penting untuk mencegah debitor atau pihak ketiga mengulur-ulur waktu dengan mengajukan gugatan setelah bertahun-tahun berlalu, yang dapat menghambat proses eksekusi dan merugikan kreditur.

Lebih lanjut, sistem pendaftaran yang terkomputerisasi dan terintegrasi yang saat ini telah diterapkan melalui sistem Hak Tanggungan elektronik dapat semakin meningkatkan akurasi data dan meminimalisir kesalahan dalam pencatatan, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa yang timbul akibat ketidakakuratan data. Transparansi informasi melalui sistem elektronik juga memudahkan masyarakat dan pihak yang berkepentingan untuk

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

melakukan pengecekan terhadap status suatu bidang tanah, apakah telah dibebani Hak Tanggungan atau tidak, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa kepemilikan.

Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan serta Tantangan Administratif dan Yuridis dalam Praktiknya

Implementasi kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam praktiknya merupakan bagian yang paling krusial sekaligus paling kompleks dalam sistem jaminan kebendaan atas tanah. Meskipun secara normatif SHT memuat titel eksekutorial yang memberikan kedudukan kuat bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan tanpa perlu melalui gugatan perdata, kenyataannya pelaksanaan eksekusi tidak selalu berjalan seturut apa yang dikehendaki oleh pembentuk undang-undang (Pratama, 2015). Hal ini disebabkan oleh keberadaan berbagai hambatan, baik yang bersifat yuridis maupun administratif, yang mempengaruhi efektivitas hak kreditur dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya.

Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui dua jalur, yaitu parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dan eksekusi melalui titel eksekutorial yang memerlukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri (Doing et al., 2023). Parate eksekusi yang idealnya menjadi sarana cepat bagi kreditur sering kali tidak dapat dilakukan secara efektif karena munculnya gugatan atau keberatan dari debitur maupun pihak ketiga. Kondisi ini menyebabkan banyak pejabat lelang menunda pelaksanaan lelang demi menghindari persoalan hukum yang lebih besar. Akibatnya, mekanisme yang seharusnya memberikan kemudahan bagi kreditur justru tidak dapat berfungsi optimal. Kreditur yang berada pada posisi hukum terkuat sekalipun masih harus menempuh prosedur yang panjang untuk memperoleh pelunasan, sehingga tujuan utama pemberian titel eksekutorial menjadi kurang tercapai.

Pada sisi lain, eksekusi melalui fiat pengadilan sering dipilih karena dianggap lebih aman dari sisi prosedural. Namun, jalur ini tetap menghadapi berbagai hambatan, seperti panjangnya proses aanmaning, verifikasi dokumen, hingga potensi terjadinya verzet dari debitur. Tidak jarang pengadilan menafsirkan bahwa setiap keberatan debitur harus diproses terlebih dahulu sebelum eksekusi dilanjutkan, meskipun UUHT memberikan ruang bagi kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa menunggu putusan terhadap gugatan. Inkonsistensi antara pengadilan dalam menilai apakah gugatan debitur harus menghambat eksekusi membuat kepastian hukum menjadi sulit dicapai (Sutedi, 2010). Perbedaan tafsir tersebut menunjukkan bahwa norma hukum yang telah memberikan kedudukan kuat bagi kreditur belum sepenuhnya diterima secara seragam dalam praktik peradilan.

Hambatan-hambatan yuridis semakin kompleks ketika terkait dengan klaim pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah. Perlawanan pihak ketiga (derden verzet) hampir selalu menyebabkan penundaan eksekusi, karena pengadilan cenderung untuk memeriksa terlebih dahulu pokok keberatan yang diajukan. Tidak hanya itu, persoalan tumpang tindih hak, sengketa batas, ataupun perbedaan data antara sertifikat dan kondisi lapangan sering dijadikan dasar oleh para pihak untuk mempersoalkan keabsahan pembebanan Hak Tanggungan. Sengketa permukaan (surface dispute) atau sengketa substansi (substance dispute) mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah sering kali muncul justru pada tahap eksekusi, yaitu ketika nilai ekonomis tanah semakin terlihat sebagai aset yang diperebutkan. Hal ini menunjukkan bahwa lemahnya sistem administrasi pertanahan membuat pelaksanaan eksekutorial SHT rentan dipersoalkan dari aspek legalitas objek jaminan.

Permasalahan administratif menjadi faktor penting yang mempengaruhi efektivitas eksekusi. Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pencatatan Hak

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

Tanggungan sering kali menghadapi persoalan klasik berupa ketidaksesuaian data fisik dan yuridis , kesalahan pencatatan, serta ketidakteraturan arsip baik dalam bentuk manual maupun digital. Ketidaksinkronan data ini menyebabkan proses verifikasi ulang harus dilakukan secara mendalam, sehingga memperpanjang waktu yang dibutuhkan untuk memastikan keabsahan data pendukung eksekusi. Keterlambatan dalam pembetulan data, perubahan subjek hak, atau perbaikan hasil ukur tanah tidak jarang mengakibatkan proses eksekusi tertunda berbulan-bulan. Dalam konteks sengketa, kesalahan administratif seperti ini menjadi celah bagi debitur atau pihak ketiga untuk menyerang legitimasi eksekusi sehingga proses menjadi semakin rumit.

Selain itu, peran Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dalam pembebanan Hak Tanggungan juta terlepas dari berbagai persoalan yang berimplikasi pada pelaksanaan eksekusi. Kesalahan yang dilakukan PPAT pada tahap awal, seperti ketidaktepatan dalam memeriksa keabsahan bukti kepemilikan, kelalaian dalam mengecek objek tanah, atau kesalahan pencantuman luas dan batas tanah dalam APHT, dapat berdampak besar pada tahap eksekusi. Ketidaktepatan pada tahap pembebanan sering kali dijadikan dasar oleh pihak yang berkeberatan untuk menyatakan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan cacat hukum (Mihardjo, 2021). Di sisi lain, keterlambatan PPAT dalam mengirimkan berkas ke Kantor Pertanahan juga dapat mengakibatkan Hak Tanggungan tidak segera dibukukan, sehingga berpotensi menimbulkan persaingan hak dengan kreditur lain atau pihak lain.

Implementasi Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) merupakan inovasi penting untuk meningkatkan kecepatan dan transparansi sistem pertanahan (Guntoro et al., 2020). Namun, proses digitalisasi juga menghadirkan tantangan baru yang perlu diperhatikan. Gangguan sistem, kesalahan input data akibat kurangnya keahlian pengguna, tidak terintegrasinya data lama dan baru, serta terbatasnya literasi digital PPAT dan aparat pertanahan membuat proses pendaftaran secara elektronik tidak selalu lebih cepat dibandingkan sistem manual. Banyak kasus menunjukkan bahwa data pada HT-el harus dicek ulang melalui arsip manual, sehingga keuntungan digitalisasi belum sepenuhnya dapat dinikmati. Meskipun HT-el memiliki potensi besar untuk memperkuat kepastian hukum dan memperlancar proses eksekusi, efektivitasnya masih sangat bergantung pada kesiapan infrastruktur dan kualitas data yang tersedia.

Secara keseluruhan, efektifitas kekuatan eksekutorial SHT dalam praktiknya masih belum sepenuhnya tercapai sebagaimana yang dimaksud oleh UUHT. Di satu sisi, norma hukum telah memberikan kedudukan sangat kuat bagi kreditur melalui pencantuman titel eksekutorial dalam sertipikat. Namun di sisi lain, hambatan yuridis dan administratif menunjukkan bahwa pelaksanaan di lapangan jauh lebih kompleks daripada yang dibayangkan oleh konstruksi normatifnya. Ketidakpastian proses eksekusi tidak hanya merugikan kreditur, tetapi juga berpotensi mengganggu stabilitas pembiayaan nasional karena lembaga keuangan menjadi lebih berhati-hati dalam memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem publikasi pendaftaran tanah, peningkatan profesionalitas PPAT agar kekuatan eksekutorial SHT benar-benar dapat bekerja secara efektif sebagai instrumen perlindungan kreditur dan kepastian hukum di bidang pembiayaan.

KESIMPULAN

Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) memegang peranan sentral dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia, karena secara unik dilekatkan titel eksekutorial melalui pencantuman frasa "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa," yang secara normatif memberikan kekuatan setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, memungkinkan kreditur untuk melakukan eksekusi tanpa melalui gugatan perdata. Kekuatan

preferen dan eksekutorial ini dilegitimasi oleh sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut Indonesia (negatif bertendensi positif), di mana proses pendaftaran Hak Tanggungan bersifat konstitutif dan memberikan *public notice*, menjamin kepastian hukum terkait objek, subjek, dan peringkat hak. Meskipun landasan hukumnya kuat seperti diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 14 UUHT implementasi di lapangan menghadapi hambatan signifikan, baik yang bersifat administratif (meliputi ketidakakuratan data fisik/yuridis, kesalahan pencatatan oleh PPAT, dan masalah integritas arsip di Kantor Pertanahan) maupun yang bersifat yuridis (berkaitan dengan inkonsistensi penafsiran di antara pengadilan dan pejabat lelang mengenai penundaan eksekusi akibat gugatan debitur atau perlawanan pihak ketiga, *derden verzet*). Hambatan-hambatan ini secara efektif mengurangi kecepatan dan efisiensi yang seharusnya dimiliki SHT, menunjukkan bahwa efektivitas Hak Tanggungan tidak hanya bergantung pada kekuatan normatif undang-undang, tetapi juga pada kemampuan sistem administrasi pertanahan untuk menjaga integritas data dan kemampuan aparat penegak hukum untuk menerapkan interpretasi yang seragam.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik. (2024). Keadaan Ketenagakerjaan Indonesia Februari 2024. Jakarta: BPS.

Harahap, M.Y. (2009). Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, B. (2005). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan ke-10. Jakarta: Djambatan.

Indonesia. (1945). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Indonesia. (1996). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42.

Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Indonesia. (2004). Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 150.

Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 116.

Poesoko, H. (2008). Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT). Yogyakarta: LaksBang Pressindo.

Riawan Tjandra, W. (2014). Hukum Ketenagakerjaan. Jakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya.

Satrio, J. (1993). Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Sjahdeini, S.R. (1999). Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan. Bandung: Alumni.

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 1 Tahun 2025
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

Widodo, E., dkk. (2020). Perluasan Kepesertaan Jaminan Sosial Ketenagakerjaan bagi Pekerja Informal. Jurnal Jaminan Sosial Indonesia. 2 (1) 45-62.

Nasution, N. A., & Ammar, D. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Pengaruh Penerapan Hak Tanggungan terhadap Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah. Jurnal Smart Hukum (JSH), 1(2), 344-352.

Mihardjo, R. S. P. (2021). Implikasi Nilai Hak Tanggungan di dalam Pemberian Hak Tanggungan. Jurnal Education and Development, 9(2), 7-11.

Pratama, W. (2015). Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, 3(6), 1-9.

Doing, T. A., K, C. T. S., & Silalahi, H. (2023). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Comprehensive Law Journal*, *1*(2), 01–12.

Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.

Guntoro, J., Kontesa, E., & Sauni, H. (2020). Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum, 10(2), 212-225.