

---

# Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah

Tami Rusli

Dosen Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung

## Abstrak

Fungsi Hak Tanggungan sangat penting sebagai salah satu lembaga jaminan yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan di dalam penyediaan dana yang diperlukan terhadap pengembalian hutang. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana syarat, prosedur, dan akibat hukum dari pendaftaran hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah. Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. Analisis data dilakukan secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan terhadap Hak Milik atas Tanah mutlak diperlukan berdasarkan suatu perjanjian di hadapan notaris dengan memenuhi syarat spesialisitas khusus mengenai pokok pemberian hak tanggungannya, serta syarat publisitas mengenai pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan guna menjamin kepastian hukum.

**Kata Kunci:** benda, hak atas tanah, hak tanggungan

## I. PENDAHULUAN

Dikeluarkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Nomor 42 dan Tambahan Lembaga Negara Nomor 3632) untuk selanjutnya disebut UUHT, ditujukan untuk menggantikan kedudukan *Hypotheek* dan *Credietverband* serta menjamin adanya kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perkreditan ataupun utang piutang terhadap jaminan pelunasannya dengan adanya suatu barang jaminan khusus mengenai kebendaan tidak bergerak. Oleh karena itu UUHT adalah merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Jaminan atas pelunasan suatu utang adalah berupa jaminan atau agunan yang dianggap sebagai sesuatu yang sangat berharga sehingga jika diserahkan kepada kreditur, maka debitur akan semaksimal mungkin berusaha untuk mendapatkan kembali barang berharganya tersebut. Mengingat benda tersebut adalah untuk menjamin kepastian pengembalian utang, maka seharusnya bila benda tersebut mudah dijual oleh kreditur yang bersangkutan demi mengambil pelunasannya dengan memiliki hak mendahului dan diutamakan terhadap adanya kreditur-kreditur lain atas debitur yang