

Perlindungan Hukum Kreditur atas Kegagalan Pendaftaran Hak Tanggungan Akibat Alih Fungsi Lahan

Naris Narista Kusumawardani¹, Ana Silviana², Dwi Ratna Indri Hapsari³

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Malang, Kota Malang, Jawa Timur, Indonesia

*naris9230@gmail.com

ABSTRACT

Registration of Mortgage Rights is a constitutive requirement for creditors to obtain preferential status. In practice, registration is often hindered by land conversion inconsistent with spatial planning regulations, creating legal vulnerability for creditors. This study aims to analyze the juridical implications of impeded Mortgage Rights registration due to land conversion and to formulate ideal legal protection for creditors based on applicable laws, including Government Regulation Number 43 of 2021. This research uses a normative juridical method with a statutory approach and qualitative descriptive analysis. The results show regulatory disharmony among spatial planning, land administration, and security rights registration, causing rejection or delay of registration. Consequently, creditors lose preferential rights and execution certainty, while no specific protection mechanism is currently available.

Keywords: *Legal Protection; Mortgage Rights; Land Conversion.*

ABSTRAK

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat konstitutif bagi kreditur untuk memperoleh kedudukan preferen. Namun, pendaftaran sering terhambat akibat alih fungsi lahan yang tidak sesuai tata ruang, sehingga menimbulkan kerentanan hukum bagi kreditur. Penelitian ini bertujuan menganalisis implikasi yuridis terhambatnya pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan serta merumuskan bentuk perlindungan hukum ideal bagi kreditur berdasarkan peraturan perundang-undangan, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa disharmoni regulasi tata ruang, pertanahan, dan pendaftaran jaminan atas tanah beralih fungsi yang menyebabkan pendaftaran Hak Tanggungan ditolak atau tertunda. Akibatnya, kreditur kehilangan hak preferen dan kepastian eksekusi. Selain itu, belum ada mekanisme perlindungan hukum bagi kreditur.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum; Hak Tanggungan; Alih Fungsi Lahan.*

A. PENDAHULUAN

Sektor perbankan memiliki peran strategis dalam menopang perekonomian nasional melalui fungsi intermediasi, terutama dalam penyaluran kredit kepada masyarakat dan pelaku usaha. Dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur, keberadaan jaminan kebendaan menjadi unsur penting karena memberikan kepastian pelunasan piutang apabila debitur wanprestasi atau tidak mampu memenuhi kewajibannya (Ramziati, Sulaiman & Jumadiyah, 2019). Di antara berbagai lembaga jaminan dalam sistem hukum Indonesia, Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan instrumen yang paling dominan digunakan dalam perjanjian

kredit perbankan. Hal tersebut disebabkan objeknya berupa hak atas tanah yang bernilai ekonomis tinggi dan relatif stabil. Hak Tanggungan juga memberikan kedudukan preferen kepada kreditur pemegangnya dibandingkan kreditur lain, sehingga secara normatif memberikan perlindungan hukum terhadap pelunasan piutang (Frahma, 2023).

Perlindungan hukum tersebut hanya dapat terwujud apabila seluruh tahapan pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, khususnya pada tahap pendaftaran sebagai syarat konstitutif lahirnya Hak Tanggungan. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan sebagai tanda telah selesainya proses pendaftaran di Kantor Pertanahan. Tanpa adanya pendaftaran yang sah, Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Akibatnya, kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak preferen atas objek jaminan. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan ketika debitur melakukan wanprestasi karena kreditur tidak memperoleh hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang melalui hasil eksekusi objek jaminan, melainkan diperlakukan sama dengan kreditur lainnya (Utami & Satriawan, 2025).

Permasalahan semakin kompleks ketika hambatan pendaftaran Hak Tanggungan tidak hanya disebabkan kelalaian prosedural, tetapi juga perubahan peruntukan atau alih fungsi lahan yang menjadi objek jaminan. Fenomena ini cukup tinggi di Indonesia seiring urbanisasi, pembangunan infrastruktur, serta perluasan kawasan industri dan permukiman. Perubahan lahan yang tidak mengikuti mekanisme hukum sering menimbulkan ketidaksesuaian antara status administratif dan kondisi faktual di lapangan. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan karena objek jaminan tidak lagi memenuhi persyaratan administratif di bidang pertanahan (Wibisono & Widowaty, 2023). Secara yuridis, perubahan fungsi lahan berpotensi menghambat pendaftaran Hak Tanggungan karena proses pendaftaran mensyaratkan kesesuaian peruntukan lahan dengan rencana tata ruang yang berlaku. Ketidaksesuaian ini dapat menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk menolak permohonan pendaftaran, sehingga mengurangi kepastian hukum bagi kreditur (Handayani, Halim & Mulyadi, 2025).

Problematika ini semakin relevan dikaji seiring transformasi digital layanan pertanahan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (HT-el). Regulasi ini mengubah mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan melalui sistem elektronik yang mengintegrasikan proses sejak pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hingga penerbitan sertifikat secara digital. Penerapan HT-el memberikan efisiensi dan kemudahan administrasi, tetapi juga menimbulkan potensi gangguan teknis dan administratif baru. Kondisi tersebut dapat menyebabkan permohonan pendaftaran tertunda atau ditolak apabila terdapat

ketidaksesuaian data maupun permasalahan pada objek jaminan (Reza & Rosadi, 2023). Penolakan pendaftaran akibat alih fungsi lahan menempatkan kreditur pada posisi rentan, karena tanpa sertifikat Hak Tanggungan kreditur tidak memperoleh hak preferen maupun dasar hukum untuk mengeksekusi objek jaminan ketika debitur wanprestasi (Finalo, Azmi & Andora, 2023).

Penyusunan kerangka analisis atas permasalahan ini memerlukan landasan teoritis yang relevan dan sistematis. Penelitian ini menggunakan tiga teori utama yang berkaitan langsung dengan isu yang dikaji. Pertama, teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon yang membedakan perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif berfungsi mencegah pelanggaran melalui pengaturan normatif, sedangkan perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa setelah pelanggaran terjadi. Teori ini digunakan untuk menilai perlindungan hukum bagi kreditur, baik pada tahap pembebanan Hak Tanggungan maupun setelah pendaftaran gagal. Kedua, asas publisitas dalam hukum jaminan kebendaan yang mensyaratkan setiap pembebanan hak jaminan atas benda tidak bergerak diumumkan melalui pendaftaran. Asas ini bertujuan memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa atas objek jaminan, sekaligus menegaskan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan bersifat konstitutif (Khasanah & Alfons, 2021). Ketiga, teori kepastian hukum yang menekankan kejelasan dan prediktabilitas hak serta kewajiban para pihak, sehingga kreditur dapat mengandalkan kerangka hukum dalam mengamankan kepentingannya (Zahra & Yustikarini, 2025).

Kajian mengenai perlindungan hukum kreditur dalam konteks Hak Tanggungan telah banyak dilakukan, namun masih terdapat kekosongan penelitian yang secara khusus membahas kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan. Sebagian besar penelitian terdahulu berfokus pada perlindungan kreditur akibat hapusnya hak atas tanah, pembatalan sertifikat, atau perubahan objek jaminan. Dengan demikian, hubungan antara alih fungsi lahan, hambatan pendaftaran Hak Tanggungan, dan implikasi yuridisnya bagi kreditur belum dikaji secara komprehensif.

Penelitian terdahulu yang relevan salah satunya dilakukan oleh Dharmahita Yuang Raditya, dkk. dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur terhadap Berakhirnya Hak Guna Usaha sebagai Objek Hak Tanggungan”. Penelitian tersebut menyoroti konsekuensi hukum dari hapusnya Hak Guna Usaha yang berimplikasi pada hilangnya Hak Tanggungan, sehingga menempatkan kreditur dalam posisi yang lemah akibat kehilangan hak preferen. Fokus kajian tersebut terbatas pada berakhirnya Hak Guna Usaha sebagai objek jaminan, sehingga belum mencakup permasalahan kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan yang disebabkan oleh perubahan fungsi atau peruntukan lahan (Raditya, Widodo & Astutik, 2025). Penelitian kedua dilakukan oleh Vanessa Maurizkha dan Abdul Salam dengan judul “Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Peralihan Jaminan Hak Tanggungan dalam Jual Beli Piutang Melalui *Cessie* (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri

Nomor 79/Pdt.G/2019/PN Tab dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 754 PK/PDT/2011)”. Penelitian tersebut mengkaji mekanisme pengalihan piutang melalui *cessie* pada bank konvensional dalam perspektif hukum Indonesia, termasuk perkembangan pengaturan mengenai pendaftaran peralihan Hak Tanggungan akibat *cessie*, serta akibat hukum pengalihan piutang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan putusan pengadilan yang dianalisis (Maurizkha & Salam, 2022). Penelitian ketiga dilakukan oleh Andi Irmayanti, Kristi Simanjuntak, dan Sokhib Naim dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan”. Penelitian tersebut mengkaji dampak hukum dari berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan. Fokus kajian terletak pada analisis status hukum jaminan HGB yang telah berakhir masa berlakunya sementara perjanjian kredit masih berlangsung, serta langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh kreditur dalam menghadapi kondisi tersebut (Irmayanti, Simanjuntak, & Naim, 2024).

Artikel penelitian ini memiliki perbedaan mendasar dibandingkan penelitian terdahulu. Fokus utamanya terletak pada analisis konstruksi hukum dan implikasi yuridis kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan dalam perspektif hukum jaminan kebendaan dan hukum pertanahan di Indonesia. Kajian ini tidak hanya mengidentifikasi permasalahan, tetapi juga merumuskan bentuk perlindungan hukum ideal bagi kreditur dalam menghadapi hambatan tersebut. Analisis dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021, sehingga diharapkan memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi penguatan perlindungan hukum kreditur.

Penelitian mengenai Hak Tanggungan umumnya masih berfokus pada prosedur pendaftaran, kekuatan eksekutorial, dan perlindungan kreditur ketika debitur wanprestasi. Kajian yang secara khusus membahas kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan masih terbatas, terutama yang menghubungkan rezim hukum jaminan kebendaan dengan hukum pertanahan secara komprehensif. Analisis mengenai implikasi yuridisnya terhadap kedudukan kreditur sebagai pemegang jaminan juga belum optimal. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021 belum secara eksplisit mengatur perlindungan hukum bagi kreditur dalam konteks tersebut, sehingga menimbulkan kekosongan norma dan ketidakpastian hukum dalam praktik.

Kondisi ini menunjukkan perlunya kajian komprehensif untuk mengidentifikasi permasalahan hukum sekaligus merumuskan model perlindungan hukum yang ideal bagi kreditur. Penelitian ini merumuskan dua masalah utama, yaitu: (1) bagaimana konstruksi hukum dan implikasi yuridis kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan dalam sistem hukum jaminan kebendaan dan hukum pertanahan di Indonesia?; dan (2) bagaimana bentuk perlindungan hukum

ideal bagi kreditur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021?. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis konstruksi hukum dan implikasi yuridis atas kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan, serta merumuskan perlindungan hukum ideal bagi kreditur guna mendukung pengembangan hukum jaminan di Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menempatkan hukum sebagai suatu sistem norma yang mencakup asas, kaidah, dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang dikaji. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif-analitis, yang bertujuan untuk menggambarkan sekaligus menganalisis secara kritis konstruksi hukum terkait perlindungan kreditur atas kegagalan pendaftaran hak tanggungan akibat alih fungsi lahan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Adapun landasan normatif utama dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021 yang mengatur penyelesaian ketidaksesuaian tata ruang dan status hak atas tanah (Utami & Satriawan, 2025).

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak tanggungan, pendaftaran tanah, dan alih fungsi lahan. Bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah seperti jurnal, buku, dan hasil penelitian terdahulu, sedangkan bahan hukum tersier mencakup kamus hukum dan ensiklopedia sebagai penunjang pemahaman konsep. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelaah sumber-sumber hukum secara sistematis. Selanjutnya, data dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif-normatif melalui pendekatan interpretasi gramatikal, sistematis, dan teleologis untuk memperoleh kesimpulan yang komprehensif, logis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah (Handayani, Halim & Mulyadi, 2025).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konstruksi Hukum dan Implikasi Yuridis atas Kegagalan Pendaftaran Hak Tanggungan Akibat Alih Fungsi Lahan dalam Sistem Hukum Jaminan Kebendaan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan atas tanah yang memiliki posisi

sentral dalam sistem perkreditan nasional. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menegaskan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya. Kedudukan preferen tersebut menjadi inti perlindungan hukum karena memungkinkan kreditur memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari hasil eksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi.

Secara yuridis, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Keberadaan dan hapusnya Hak Tanggungan bergantung pada hubungan utang-piutang yang mendasarinya (Guntara, Prama & Benni, 2023). Namun demikian, sifat *accessoir* saja tidak cukup melahirkan hak jaminan. Hak Tanggungan baru lahir setelah memenuhi syarat formil berupa pendaftaran sebagaimana Pasal 13 UUHT. Artinya, meskipun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah ditandatangani, tanpa pendaftaran tidak pernah lahir hak kebendaan yang memberikan preferensi kepada kreditur (Korua et al., 2025).

Mekanisme pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan diatur secara bertahap dan hierarkis dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pengaturan tersebut mencerminkan adanya prosedur yang harus dipenuhi secara sistematis guna menjamin keabsahan dan kekuatan hukum Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan. Tahapan pembebanan dimulai dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT yang telah dibuat wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT. Kewajiban pendaftaran tersebut merupakan bagian integral dari proses pembebanan Hak Tanggungan yang tidak dapat diabaikan. Pendaftaran Hak Tanggungan memiliki sifat konstitutif, yang berarti bahwa Hak Tanggungan baru lahir secara yuridis pada saat dicatat dalam buku tanah Hak Tanggungan, bukan sejak ditandatanganinya APHT. Karakter konstitutif tersebut menegaskan bahwa pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi lahirnya Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan yang sah dan memiliki kekuatan hukum.

Konsekuensi yuridis dari telah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanpa diikuti dengan pendaftaran adalah tidak lahirnya Hak Tanggungan dalam tatanan hukum. Kondisi tersebut menegaskan bahwa tanpa proses pendaftaran yang sah, Hak Tanggungan tidak memiliki eksistensi sebagai hak jaminan kebendaan, sehingga tidak menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang diharapkan (Sinaga et al., 2024). Ketiadaan pendaftaran mengakibatkan kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren tanpa memiliki hak preferensi atas objek jaminan.

Kedudukan tersebut menghilangkan keistimewaan utama Hak Tanggungan, yaitu adanya kekuatan eksekutorial yang memungkinkan pelaksanaan eksekusi secara langsung tanpa melalui proses gugatan perdata yang panjang. Ketiadaan sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya hak preferensi sekaligus menghapus dasar hukum bagi pelaksanaan eksekusi, sehingga kreditur kehilangan instrumen hukum yang paling efektif dalam menghadapi wanprestasi debitur (Sako, Franciska & Candra, 2024).

Urgensi kepatuhan terhadap mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan semakin meningkat seiring dengan perkembangan sistem layanan pertanahan berbasis elektronik melalui Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Transformasi digital tersebut memberikan kemudahan dan efisiensi dalam proses administrasi pertanahan, sekaligus menghadirkan tantangan baru yang berkaitan dengan validitas dan integritas data digital objek jaminan. Sistem HT-el menempatkan kesesuaian antara data yuridis dan data spasial sebagai faktor determinan dalam proses pendaftaran. Validasi berbasis sistem mengharuskan adanya sinkronisasi antara status hukum tanah dengan kondisi faktual yang tercermin dalam data spasial. Ketidaksesuaian antara kedua jenis data tersebut berpotensi menghambat bahkan menggagalkan proses pendaftaran Hak Tanggungan. Kondisi di mana data spasial menunjukkan adanya perubahan peruntukan lahan akibat alih fungsi lahan dapat menyebabkan sistem secara otomatis menolak permohonan pendaftaran Hak Tanggungan. Penolakan tersebut tetap dapat terjadi meskipun seluruh dokumen administratif telah dipenuhi, sehingga menunjukkan bahwa aspek kesesuaian data menjadi determinan utama dalam keberhasilan pendaftaran Hak Tanggungan dalam sistem elektronik.

Realitas tersebut menunjukkan bahwa kreditur tidak cukup hanya melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen yuridis formal, melainkan juga harus memastikan kesesuaian antara kondisi faktual di lapangan dengan status spasial objek jaminan dalam sistem pertanahan nasional. Kewajiban verifikasi ini menjadi semakin penting dalam konteks penerapan sistem elektronik yang mengedepankan validasi data secara terintegrasi (Sinaga et al., 2024). Ketidakcermatan dalam melakukan verifikasi terhadap aspek yuridis dan spasial tersebut berpotensi menimbulkan kerugian finansial yang signifikan bagi kreditur. Risiko tersebut menjadi semakin besar dalam situasi di mana kredit telah dicairkan, namun Hak Tanggungan tidak dapat didaftarkan akibat adanya ketidaksesuaian data atau perubahan fungsi lahan, sehingga kreditur kehilangan jaminan kebendaan yang seharusnya memberikan perlindungan hukum (Korua et al., 2025).

Fenomena alih fungsi lahan yang semakin meningkat di Indonesia tidak hanya menimbulkan persoalan di bidang agraria dan lingkungan hidup, tetapi juga berdampak langsung pada kepastian hukum dalam sistem jaminan kebendaan. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021 tentang Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, dan/atau Hak Atas Tanah pada

dasarnya dimaksudkan sebagai instrumen harmonisasi antara pemanfaatan ruang dan status hak atas tanah. Namun, regulasi ini lebih menitikberatkan pada penertiban administrasi pertanahan dan tata ruang, tanpa memberikan pengaturan khusus mengenai perlindungan pihak ketiga yang beritikad baik, termasuk kreditur pemegang jaminan. Akibatnya, ketika suatu bidang tanah berstatus tidak sesuai tata ruang, layanan pertanahan dapat diblokir atau ditunda, sementara kepentingan kreditur tidak memperoleh mekanisme perlindungan yang jelas. Kondisi ini menunjukkan bahwa PP Nomor 43 Tahun 2021 masih menyisakan kekosongan norma terhadap aspek perlindungan kreditur (Awanto & Susilowardani, 2024). Dalam praktik, persoalan tersebut dapat terjadi ketika bank telah mencairkan kredit berdasarkan penilaian agunan berupa tanah bersertifikat, namun pada saat pendaftaran Hak Tanggungan diketahui bahwa objek tersebut telah berubah fungsi menjadi kawasan komersial atau permukiman yang tidak sesuai rencana tata ruang. Sistem administrasi pertanahan kemudian menolak atau menunda pendaftaran sampai dilakukan penyesuaian status lahan. Situasi ini menempatkan kreditur pada posisi rentan karena dana kredit telah dicairkan, sedangkan hak jaminan belum lahir secara yuridis. Risiko tersebut menunjukkan adanya celah antara proses analisis kredit perbankan dengan sistem verifikasi tata ruang yang belum terintegrasi secara optimal (Raditya, Widodo & Astutik, 2025).

Akibat hukum dari kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut bersifat serius dan multidimensional. Kreditur kehilangan hak preferen, tidak memiliki titel eksekutorial, serta hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam hal debitur mengalami gagal bayar atau pailit, posisi tersebut sangat merugikan karena pelunasan piutang harus dibagi secara proporsional bersama kreditur lain. Dengan demikian, kegagalan pendaftaran tidak hanya merupakan persoalan administratif, tetapi juga mencerminkan lemahnya perlindungan hukum terhadap lembaga pembiayaan yang seharusnya dijamin oleh sistem hukum jaminan kebendaan.

Dari perspektif kebijakan hukum, negara seharusnya tidak cukup hanya mengatur penyelesaian ketidaksesuaian tata ruang, tetapi juga menyediakan mekanisme transisional bagi objek tanah yang telah dijadikan agunan sebelum terjadinya perubahan fungsi lahan. Ketiadaan mekanisme tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menurunkan kepercayaan sektor perbankan dalam menyalurkan kredit berbasis jaminan tanah (Putra & Pamungkas, 2024). Posisi hukum kreditur yang melemah menjadi semakin kritis dalam situasi di mana debitur memiliki lebih dari satu kreditur. Kondisi kepailitan mengakibatkan kreditur tanpa jaminan kebendaan khusus hanya memperoleh pelunasan secara proporsional dari harta pailit debitur, yang dalam banyak kasus tidak mencukupi untuk menutup seluruh piutang yang dimiliki (Putri, 2024). Revisi kebijakan diperlukan untuk mengintegrasikan perlindungan hukum bagi kreditur, mekanisme verifikasi

kesesuaian tata ruang sebelum pencairan kredit, serta akses remediasi yang cepat dan efektif terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang mengalami hambatan akibat perubahan status lahan.

Dalam perspektif hukum jaminan kebendaan, kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan juga mengandung dimensi tanggung jawab hukum yang memerlukan kajian mendalam. Permasalahan utama yang muncul berkaitan dengan penentuan pihak yang seharusnya bertanggung jawab atas kerugian yang dialami kreditur sebagai akibat tidak terdaftarnya Hak Tanggungan. Kondisi di mana alih fungsi lahan dilakukan oleh debitur secara sepihak tanpa pemberitahuan kepada kreditur selama masa kredit berlangsung dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wanprestasi. Tindakan tersebut bertentangan dengan kewajiban debitur untuk menjaga dan memelihara objek jaminan agar tetap memenuhi syarat sebagai objek Hak Tanggungan yang sah dan efektif. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut secara langsung merugikan kepentingan kreditur karena mengakibatkan hilangnya jaminan kebendaan yang seharusnya memberikan perlindungan hukum.

Situasi yang berbeda muncul apabila alih fungsi lahan terjadi sebagai akibat kebijakan pemerintah daerah melalui perubahan rencana tata ruang wilayah. Keadaan ini menimbulkan kompleksitas hukum yang lebih tinggi karena melibatkan dimensi hukum administrasi negara yang bersinggungan dengan hak-hak privat kreditur atas objek jaminan. Persoalan tanggung jawab tidak lagi semata-mata berada pada debitur, melainkan juga berpotensi melibatkan otoritas publik sebagai pembentuk kebijakan (Sako, Franciska & Candra, 2024). Mekanisme penggantian kerugian melalui jalur hukum administrasi negara dapat menjadi salah satu alternatif penyelesaian dalam kondisi tersebut. Kendala prosedural dalam praktik seringkali menjadi hambatan bagi kreditur untuk memperoleh pemulihan hak secara efektif. Kebutuhan akan pendampingan hukum yang komprehensif menjadi penting guna memastikan bahwa hak-hak kreditur tetap terlindungi secara optimal dalam berbagai kemungkinan skenario yang timbul (Guntara, Pratama & Benni, 2023).

Permasalahan tanggung jawab hukum tersebut selanjutnya dapat dianalisis dengan menggunakan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Perspektif perlindungan hukum preventif menekankan pentingnya keberadaan instrumen normatif yang mampu mencegah timbulnya kerugian bagi kreditur sejak tahap awal, khususnya melalui penguatan mekanisme verifikasi objek jaminan, pengawasan terhadap kesesuaian tata ruang, serta integrasi data yuridis dan spasial dalam sistem pertanahan. Perlindungan hukum represif memperoleh relevansinya ketika kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan telah terjadi, sehingga diperlukan mekanisme penyelesaian sengketa dan pemulihan hak kreditur, baik melalui gugatan perdata terhadap debitur maupun melalui upaya hukum dalam ranah administrasi negara apabila terdapat keterlibatan kebijakan publik.

Analisis tersebut berkaitan erat dengan asas publisitas dalam hukum jaminan kebendaan yang menempatkan pendaftaran sebagai syarat konstitutif bagi lahirnya Hak Tanggungan. Kegagalan pendaftaran akibat alih fungsi lahan menunjukkan tidak terpenuhinya asas publisitas, sehingga Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga dan tidak mampu memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Kondisi ini menegaskan bahwa efektivitas asas publisitas sangat ditentukan oleh kepastian status objek jaminan dalam sistem pertanahan, baik dari aspek yuridis maupun spasial.

Keterkaitan antara kedua aspek tersebut selanjutnya memperlihatkan urgensi teori kepastian hukum dalam menjamin stabilitas dan prediktabilitas sistem hukum. Kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan mencerminkan adanya ketidakpastian hukum, terutama karena belum terdapat pengaturan yang secara eksplisit mengakomodasi perlindungan kreditur dalam kondisi demikian. Ketidakpastian tersebut berimplikasi pada melemahnya jaminan perlindungan hukum bagi kreditur serta berpotensi menurunkan kepercayaan terhadap sistem jaminan kebendaan, sehingga diperlukan penguatan regulasi yang mampu memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum yang proporsional bagi para pihak.

2. Bentuk Perlindungan Hukum yang Ideal bagi Kreditur terhadap Kegagalan Pendaftaran Hak Tanggungan Akibat Alih Fungsi Lahan Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku, Termasuk PP Nomor 43 Tahun 2021.

Perlindungan hukum merupakan konsep yang menempatkan hukum sebagai instrumen untuk melindungi hak dan kepentingan subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang maupun perlakuan yang merugikan, melalui pembatasan terhadap kepentingan pihak lain dalam kerangka yang seimbang. Konsep ini menegaskan fungsi hukum tidak hanya sebagai alat pengatur, tetapi juga sebagai sarana perlindungan yang menjamin keadilan dan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat. Pandangan tersebut sejalan dengan pemikiran Satjipto Raharjo yang menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Perlindungan tersebut bertujuan untuk mewujudkan ketertiban dan ketenteraman, sehingga setiap individu dapat menikmati dan mempertahankan martabatnya sebagai manusia (Rahardjo, 2014).

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam menghadapi kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan dapat diklasifikasikan ke dalam dua dimensi utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif sebagaimana dikonstruksikan dalam doktrin perlindungan hukum dalam ilmu hukum administrasi. Klasifikasi tersebut menjadi penting sebagai dasar analisis untuk memahami mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi

kreditur dalam sistem hukum jaminan. Kerangka analisis tersebut dapat digunakan untuk menilai sejauh mana sistem hukum mampu memberikan jaminan perlindungan terhadap kepentingan kreditur.

Perlindungan hukum preventif dimaknai sebagai upaya yang dilakukan sebelum terjadinya pelanggaran, yang diwujudkan melalui pengaturan dalam peraturan perundang-undangan. Pengaturan tersebut berfungsi sebagai instrumen pencegahan dengan memberikan rambu-rambu serta batasan yang jelas dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, sehingga potensi terjadinya pelanggaran dapat diminimalisasi sejak awal. Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa. Bentuk perlindungan ini diwujudkan melalui penegakan hukum, termasuk pemberian sanksi seperti denda, pidana penjara, maupun sanksi tambahan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tujuan utama dari perlindungan represif adalah untuk memulihkan hak yang dilanggar serta memberikan efek jera bagi pelaku pelanggaran. Perumusan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari landasan filosofis negara, yaitu Pancasila sebagai ideologi dan dasar negara. Nilai-nilai yang terkandung dalam Pancasila menjadi pijakan dalam membangun sistem perlindungan hukum yang berkeadilan, seimbang, dan menjunjung tinggi martabat manusia (Almendo, 2016).

Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui serangkaian tindakan kehati-hatian yang dilakukan oleh kreditur sebelum dan pada saat proses pembebanan Hak Tanggungan berlangsung. Pendekatan ini menempatkan prinsip *prudential banking* sebagai landasan normatif yang harus dipatuhi. Kreditur berkewajiban melakukan *due diligence* secara menyeluruh terhadap status hukum objek jaminan, termasuk memastikan kesesuaian peruntukan lahan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku sebelum objek tersebut diterima sebagai agunan.

Ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan kewajiban setiap pemohon layanan pertanahan untuk memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen, termasuk kesesuaian peruntukan lahan. Norma ini menunjukkan bahwa kehati-hatian dalam memverifikasi aspek yuridis dan administratif merupakan prasyarat penting dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Kreditur yang cermat seharusnya telah mengantisipasi potensi penolakan pendaftaran sejak tahap awal melalui verifikasi kesesuaian lahan, antara lain dengan mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) secara elektronik kepada Kantor Pertanahan yang berwenang (Awanto & Susilowardani, 2024). Penguatan perlindungan preventif juga dapat dilakukan melalui pencantuman klausul pembatasan penggunaan dan perubahan peruntukan lahan dalam perjanjian kredit. Klausul tersebut berfungsi sebagai instrumen hukum yang mengikat debitur agar tidak melakukan alih fungsi lahan secara sepihak selama masa perjanjian berlangsung.

Keberadaan klausul ini penting untuk menjaga stabilitas status hukum objek jaminan serta menjamin keberlangsungan efektivitas Hak Tanggungan sebagai instrumen perlindungan bagi kreditur (Raditya, Widodo & Astutik, 2025).

Perlindungan hukum represif bagi kreditur yang mengalami kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan dapat ditempuh melalui berbagai mekanisme hukum dalam sistem hukum positif Indonesia. Pendekatan ini berfungsi sebagai upaya pemulihan hak kreditur setelah terjadinya pelanggaran atau kerugian yang nyata. Upaya pertama yang dapat dilakukan adalah pengajuan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Gugatan ini relevan apabila kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan disebabkan oleh tindakan debitur yang secara sepihak mengubah fungsi lahan tanpa persetujuan kreditur, sehingga menimbulkan kerugian materiil. Kualifikasi perbuatan tersebut juga dapat diperluas menjadi perbuatan melawan hukum apabila alih fungsi lahan dilakukan bertentangan dengan ketentuan tata ruang, sehingga kreditur memiliki dasar untuk mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Upaya kedua berkaitan dengan pemanfaatan mekanisme penyelesaian ketidaksesuaian tata ruang sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021. Kreditur bersama debitur dapat mengajukan permohonan penyelesaian ketidaksesuaian guna memulihkan kesesuaian status lahan dengan rencana tata ruang yang berlaku. Keberhasilan mekanisme ini akan membuka kembali kemungkinan dilaksanakannya pendaftaran Hak Tanggungan secara sah, sehingga kedudukan hukum kreditur dapat dipulihkan (Putra & Pamungkas, 2024). Ketiga, sebagai langkah alternatif, kreditur dapat meminta debitur menyediakan jaminan pengganti yang bebas dari permasalahan alih fungsi lahan, dengan prosedur pelepasan dan pengikatan. Upaya ketiga dapat dilakukan melalui penyediaan jaminan pengganti oleh debitur sebagai alternatif penyelesaian. Mekanisme ini dilakukan dengan cara pelepasan jaminan yang bermasalah dan pengikatan jaminan baru yang bebas dari permasalahan alih fungsi lahan, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Langkah tersebut bertujuan untuk memulihkan kedudukan preferensi kreditur serta menjamin kepastian pelaksanaan eksekusi apabila debitur di kemudian hari melakukan wanprestasi (Putri, 2024).

Pada tataran praktis, efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur atas kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan sangat ditentukan oleh kualitas perumusan klausul dalam perjanjian kredit sejak awal hubungan hukum dibentuk. Klausul yang mengatur kewajiban debitur untuk menyediakan jaminan pengganti yang memenuhi persyaratan yuridis apabila objek jaminan awal mengalami permasalahan hukum, termasuk akibat alih fungsi lahan, merupakan instrumen preventif yang memiliki daya guna tinggi. Perumusan klausul semacam ini memberikan landasan kontraktual yang

kuat bagi kreditur untuk segera menuntut pemenuhan kewajiban debitur tanpa harus menempuh proses litigasi yang memakan waktu, sekaligus memungkinkan langkah mitigasi risiko dilakukan sebelum wanprestasi terjadi secara sempurna (Putra & Pamungkas, 2024). Klausul pengamanan tersebut juga memperkuat posisi tawar kreditur dalam kerangka asas kebebasan berkontrak, sekaligus berfungsi sebagai mekanisme internal untuk menjaga keberlangsungan prinsip kehati-hatian dalam praktik perkreditan. Keberadaan klausul yang jelas, tegas, dan operasional mencerminkan upaya konkret dalam mewujudkan kepastian hukum, karena memberikan parameter yang terukur mengenai hak dan kewajiban para pihak ketika terjadi gangguan terhadap objek jaminan.

Penguatan perlindungan hukum bagi kreditur tidak hanya bergantung pada instrumen kontraktual, tetapi juga memerlukan dukungan kebijakan yang bersifat sistemik. Pengembangan skema asuransi kredit yang secara khusus menanggung risiko kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat faktor eksternal, seperti perubahan kebijakan tata ruang, menjadi alternatif yang relevan untuk dipertimbangkan. Skema ini berfungsi sebagai mekanisme transfer risiko yang dapat melengkapi keterbatasan upaya preventif kreditur, mengingat tidak seluruh risiko dapat dieliminasi melalui *due diligence* semata. Kehadiran instrumen asuransi tersebut berkontribusi dalam membangun perlindungan hukum yang lebih komprehensif, karena tidak hanya berorientasi pada pencegahan dan penegakan hak, tetapi juga pada pemulihan kerugian secara efisien. Pendekatan ini sejalan dengan tuntutan kepastian hukum dalam sistem jaminan kebendaan, khususnya dalam konteks dinamika pengaturan tata ruang yang terus berkembang dan berpotensi menimbulkan ketidaksinkronan dengan rezim hukum pertanahan dan jaminan kebendaan (Putri, 2024).

Konstruksi perlindungan hukum bagi kreditur dalam konteks kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan tersebut dapat diperdalam melalui pendekatan teoretis yang relevan, khususnya dengan merujuk pada teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon, asas publisitas dalam hukum jaminan kebendaan, serta teori kepastian hukum. Ketiga kerangka ini memberikan landasan analitis yang komprehensif dalam menilai sejauh mana sistem hukum mampu memberikan jaminan perlindungan yang efektif bagi kreditur. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibedakan ke dalam dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Dalam konteks ini, keberadaan klausul pengamanan dalam perjanjian kredit, pelaksanaan *due diligence*, serta verifikasi kesesuaian tata ruang merupakan manifestasi perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa. Instrumen-instrumen tersebut memberikan ruang bagi kreditur untuk mengantisipasi potensi risiko sebelum kerugian terjadi. Sementara itu, mekanisme gugatan wanprestasi, perbuatan melawan hukum, serta upaya administratif merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang berfungsi sebagai sarana

pemulihan hak setelah terjadinya pelanggaran. Dengan demikian, efektivitas perlindungan hukum sangat bergantung pada keseimbangan antara kedua bentuk perlindungan tersebut, sehingga tidak hanya reaktif terhadap sengketa, tetapi juga proaktif dalam mencegahnya.

Asas publisitas dalam hukum jaminan kebendaan menempati posisi sentral dalam permasalahan ini. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari asas publisitas yang bertujuan untuk memberikan informasi kepada pihak ketiga mengenai adanya beban jaminan atas suatu objek tanah, sekaligus menentukan lahirnya hak preferen bagi kreditur. Kegagalan pendaftaran akibat alih fungsi lahan secara langsung menghambat terpenuhinya asas ini, sehingga Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga dan tidak memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur. Kondisi ini menimbulkan kerentanan hukum karena kreditur kehilangan perlindungan kebendaan yang seharusnya melekat pada jaminan tersebut, oleh karena itu, seluruh instrumen preventif dan represif yang telah diuraikan sebelumnya pada hakikatnya diarahkan untuk memastikan agar asas publisitas tetap dapat diwujudkan secara efektif.

Perlindungan hukum ideal bagi kreditur terhadap kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan tidak cukup hanya bertumpu pada mekanisme umum dalam hukum perdata, tetapi memerlukan desain perlindungan yang terintegrasi antara rezim hukum jaminan kebendaan, pertanahan, dan tata ruang. Dalam praktik, kreditur sering berada pada posisi paling dirugikan karena telah menyalurkan kredit berdasarkan agunan yang secara formal sah, namun kemudian tidak memperoleh Hak Tanggungan akibat penolakan administrasi pertanahan. Kondisi ini menunjukkan bahwa sistem hukum belum sepenuhnya menempatkan kreditur beritikad baik sebagai subjek yang perlu diprioritaskan perlindungannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021 memang memberikan mekanisme penyelesaian ketidaksesuaian tata ruang, kawasan hutan, izin, dan/atau hak atas tanah. Namun, regulasi ini masih berorientasi pada penataan administrasi ruang dan belum secara eksplisit mengatur perlindungan terhadap hubungan keperdataan yang telah lahir sebelumnya, termasuk perjanjian kredit dengan jaminan tanah. Tidak terdapat norma yang menjamin percepatan penyelesaian apabila objek tanah sedang diagunkan, tidak ada prioritas layanan bagi kreditur, serta tidak tersedia mekanisme kompensasi ketika keterlambatan penyelesaian menimbulkan kerugian finansial. Dengan demikian, PP Nomor 43 Tahun 2021 masih menyisakan *normative gap* dalam perlindungan kreditur.

Contoh konkret dapat dilihat ketika bank telah mencairkan fasilitas kredit modal kerja kepada debitur dengan agunan sertifikat Hak Milik. Setelah APHT dibuat dan diajukan melalui sistem HT-el, permohonan ditolak karena bidang tanah masuk zona hijau atau kawasan yang tidak sesuai dengan penggunaan aktual sebagai bangunan usaha. Dalam situasi ini, bank telah menanggung risiko kredit, tetapi belum memperoleh hak preferen maupun titel eksekutorial. Debitur tetap

memanfaatkan dana kredit, sedangkan kreditur harus menunggu penyelesaian tata ruang yang sering memerlukan waktu panjang. Kasus semacam ini memperlihatkan bahwa hambatan administratif dapat berubah menjadi kerugian ekonomi nyata bagi lembaga pembiayaan.

Bentuk perlindungan hukum preventif yang ideal adalah kewajiban verifikasi terpadu sebelum pencairan kredit melalui integrasi data ATR/BPN, pemerintah daerah, dan sistem perbankan. Melalui sistem tersebut, status tata ruang, riwayat perubahan penggunaan lahan, dan potensi sengketa dapat diketahui sejak awal sehingga objek bermasalah tidak langsung diterima sebagai agunan. Selain itu, perjanjian kredit perlu memuat klausul wajib penggantian agunan apabila pendaftaran Hak Tanggungan gagal akibat tindakan debitur atau perubahan penggunaan lahan yang disebabkan debitur sendiri.

Adapun perlindungan represif perlu diarahkan pada mekanisme pemulihan yang cepat dan efektif. Kreditur harus diberikan hak untuk mengajukan percepatan penyelesaian ketidaksesuaian tata ruang apabila objek telah menjadi dasar pemberian kredit. Jika kegagalan pendaftaran terjadi akibat kelalaian debitur, kreditur berhak menuntut wanprestasi atau ganti rugi. Sebaliknya, apabila kegagalan bersumber dari perubahan kebijakan pemerintah yang terjadi setelah kredit dicairkan, maka perlu dibuka mekanisme kompensasi administratif atau penjaminan risiko oleh negara.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, perlindungan kreditur tidak dapat hanya bergantung pada gugatan setelah kerugian terjadi. Kepastian hukum menuntut adanya sistem yang mampu memprediksi risiko sejak awal dan menyediakan solusi cepat ketika hambatan muncul. Model perlindungan ideal harus dibangun melalui harmonisasi UU Hak Tanggungan, PP Nomor 43 Tahun 2021, dan sistem HT-el agar kreditur tetap memperoleh jaminan kepastian, keadilan, dan efektivitas eksekusi.

Selanjutnya, dalam perspektif teori kepastian hukum, kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan mencerminkan adanya disharmoni antara rezim hukum pertanahan, hukum jaminan kebendaan, dan regulasi tata ruang. Kepastian hukum menuntut adanya kejelasan norma, konsistensi pengaturan, serta dapat diprediksinya akibat hukum dari suatu tindakan. Ketika objek jaminan yang secara yuridis memenuhi syarat ternyata secara faktual tidak sesuai dengan tata ruang, maka terjadi ketidakpastian yang merugikan kreditur sebagai pihak yang beritikad baik. Dalam hal ini, penguatan klausul kontraktual, optimalisasi mekanisme administratif, serta pengembangan instrumen mitigasi risiko seperti asuransi kredit merupakan upaya untuk mengembalikan kepastian hukum tersebut. Integrasi antara teori perlindungan hukum, asas publisitas, dan teori kepastian hukum menunjukkan bahwa perlindungan terhadap kreditur tidak dapat hanya bergantung pada satu instrumen, melainkan harus dibangun melalui pendekatan yang sistemik dan berlapis. Pendekatan ini tidak hanya menekankan pada aspek normatif, tetapi juga pada efektivitas implementasi di lapangan, sehingga

mampu menjawab tantangan yang timbul akibat dinamika perubahan tata ruang dan kompleksitas sistem hukum pertanahan di Indonesia.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Konstruksi Hukum dan Implikasi Yuridis Kegagalan Pendaftaran Hak Tanggungan Akibat Alih Fungsi Lahan dalam Sistem Hukum Jaminan Kebendaan dan Hukum Pertanahan di Indonesia menunjukkan adanya ketidaksinkronan antara rezim hukum pertanahan, hukum jaminan kebendaan, dan kebijakan tata ruang yang berdampak pada tidak terpenuhinya asas publisitas sebagai syarat konstitutif lahirnya Hak Tanggungan. Kegagalan tersebut berimplikasi pada hilangnya kedudukan preferen dan kekuatan eksekutorial kreditur, sehingga menurunkan tingkat perlindungan hukum menjadi sebatas kreditur konkuren. Perspektif teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon menegaskan pentingnya optimalisasi perlindungan preventif melalui verifikasi menyeluruh dan integrasi data yuridis-spasial, serta perlindungan represif melalui mekanisme gugatan perdata dan upaya hukum administrasi. Dalam kerangka teori kepastian hukum, kondisi ini mencerminkan urgensi harmonisasi regulasi dan penguatan sistem pertanahan yang adaptif, guna menjamin kepastian, keadilan, dan efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur dalam menghadapi dinamika alih fungsi lahan di Indonesia.

Bentuk perlindungan hukum yang ideal bagi kreditur terhadap kegagalan pendaftaran Hak Tanggungan akibat alih fungsi lahan menuntut pendekatan komprehensif dan berlapis melalui keseimbangan perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui prinsip kehati-hatian, *due diligence*, verifikasi kesesuaian tata ruang, serta penguatan klausul kontraktual, sedangkan perlindungan represif dilakukan melalui gugatan perdata, penyelesaian ketidaksesuaian tata ruang, dan penyediaan jaminan pengganti. Perspektif Philipus M. Hadjon, asas publisitas, dan teori kepastian hukum menegaskan pentingnya harmonisasi regulasi, integrasi data yuridis-spasial, serta penguatan mitigasi risiko untuk menjamin kepastian, keadilan, dan efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, diperlukan penguatan perlindungan hukum bagi kreditur melalui harmonisasi regulasi antara hukum pertanahan, jaminan kebendaan, dan tata ruang, serta integrasi data yuridis dan spasial dalam sistem pertanahan elektronik. Penerapan prinsip kehati-hatian perlu dioptimalkan melalui verifikasi menyeluruh dan penguatan klausul kontraktual yang adaptif terhadap risiko alih fungsi lahan. Pengembangan instrumen mitigasi risiko, termasuk asuransi kredit, serta penyederhanaan mekanisme penyelesaian sengketa juga menjadi langkah penting guna menjamin kepastian, keadilan, dan efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

- Almendo, M. A. (2016). Prinsip Keadilan dalam Tanggung Jawab Negara terhadap Korban Tindak Pidana Karena Pelaku Tidak Menjalani Pidanaan. *Yuridika*, Vol. 31, (No. 1), p.58-77. <https://doi.org/10.20473/ydk.v31i1.1956>
- Awanto, Titan Rossi., & Susilowardani. (2024). Akibat Hukum Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang tentang Penguatan Sektor Keuangan Bagi Kreditur dan Debitur Bank Perkreditan Rakyat di Kabupaten Sukoharjo. *Journal Customary Law*, Vol. 1, (No. 2), p.8. <https://doi.org/10.47134/jcl.v1i2.2512>
- Finalo, Argi Putra., Fendri, Azmi., & Andora, Hengki. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik di Kota Padang. *UNES Journal of Swara Justisia*, Vol. 7, (No. 2), p.284-293. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2>
- Frahma, E. A. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak atas Tanah terhadap Wanprestasi Debitur. *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 1, (No. 2), p.96-106. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i2.401>
- Guntara, Zendra., Pratama, Bisma Putra., & Benni, Beatrix. (2023). Akibat Hukum bagi Pihak Ketiga dalam Memberikan Jaminan Hak Tanggungan kepada Pihak Kreditur dalam Perjanjian Kredit. *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*, Vol. 2, (No. 3), p.142-149. <https://doi.org/10.31933/fgrm0b57>
- Handayani, Dwi., Halim, Anriz Nazaruddin., & Mulyadi. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Dikaitkan dengan Adanya Penolakan Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik di Kantor Pertanahan. *Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, Vol. 2, (No. 9), p.305-316. <https://doi.org/10.62335/cendekia.v2i9.1792>
- Irmayanti, Andi., Simanjuntak, Kristi., & Naim, Sokhib. (2024). Perlindungan Hukum bagi Kreditur Akibat Berakhirnya Jangka Waktu Hak Guna Bangunan yang Dibebani Hak Tanggungan. *Judge: Jurnal Hukum* Vol. 5, (No. 2), p.120-130. <https://doi.org/10.54209/judge.v5i02.669>
- Khasanah, Dian Dewi., & Alfons. (2021). Analisis Yuridis Akibat dari Musnahnya Obyek Jaminan yang Dilekati Hak Tanggungan karena Bencana Alam. *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 1, (No. 2), p.55. <https://doi.org/10.31292/wb.v1i2.15>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Korua, Jolanda Marlien., Taroreh, Royke Adrianus., Nacrawy, Nurhikmah., & Taroreh, Vicky

- Fransiskus. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Kreditur: Tinjauan Komparatif Undang-Undang tentang Fidusia dan Hak Tanggungan. *Nuansa Akademik: Jurnal Pembangunan Masyarakat, Vol. 10*, (No. 2), p.625-638. <https://doi.org/10.47200/jnajpm.v10i2.3211>
- Maurizkha, Vanessa., & Salam, Abdul. (2022). Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Peralihan Jaminan Hak Tanggungan dalam Jual Beli Piutang Melalui Cessie (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 79/Pdt.G/2019 Pn Tab dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 754 PK/PDT/2011). *Lex Patrimonium, Vol. 1*, (No. 1), p.1-18. Retrieved from <https://scholarhub.ui.ac.id/lexpatri/vol1/iss1/2/>
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021 tentang Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang dan Status Hak atas Tanah.
- Putra, Moch. Fernanda Adi., & Pamungkas, Sunu Jati. (2024). Kepastian Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas Jaminan Hak Guna Bangunan yang Sudah Berakhir Jangka Waktunya. *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora, Vol. 2*, (No. 9), p.406-411. <https://doi.org/10.572349/kultura.v2i9.2698>
- Putri, T. K. (2024). Perlindungan Hukum bagi Kreditur Selama Proses Penggantian Objek Hak Tanggungan. *Notaire, Vol. 7*, (No. 1), p.141-158. <https://doi.org/10.20473/ntr.v7i1.53426>
- Raditya, Dharmahita Yuang., Widodo, Ernu., & Astutik, Sri. (2025). Perlindungan Hukum bagi Kreditur terhadap Berakhirnya Hak Guna Usaha sebagai Objek Hak Tanggungan. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 5*, (No. 5), p.172-182. <https://doi.org/10.69957/cr.v5i05.2380>
- Ramziati., Sulaiman., & Jumadiah. (2019). *Kontrak Bisnis: dalam Dinamika Teoritis dan Praktis*. Lhokseumawe: Unimal Press
- Raharjo, S. (2014). *Ilmu Hukum, Cet. 8*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Reza, Muhammad., & Rosadi, Otong. (2023). Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 dalam Kegiatan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik pada Kantor Pertanahan. *UNES Law Review, Vol. 5*, (No. 4), p.1508-1519. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.513>
- Sako, Alim., Franciska, Wira., & Candra, Mardi. (2024). Perlindungan Hukum Kreditur dari

Wanprestasi Debitur atas Utang Jaminan Tanah dan Bangunan tanpa Hak Tanggungan. *Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 4, (No. 10), p.866-874. <https://doi.org/10.59141/cerdika.v4i10.770>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Utami, Nadya Putri., & Satriawan, Hera Alvina. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan (Tanah dan Bangunan) Studi Putusan Nomor 90/PDT.G/2022/PN MTR. *Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram*, Vol. 1, (No. 3). Retrieved from <https://jurnal.unram.ac.id/index.php/rekomendasihukum/article/view/6834>

Wibisono, Gunawan., & Widowaty, Yeni. (2023). Urgensi Perlindungan Lahan Pertanian Pangan terhadap Alih Fungsi Lahan di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Kertha Bhayangkara*, Vol. 17, (No. 1), p.93-106. <https://doi.org/10.31599/krtha.v17i1.1962>

Zahra, Azrinda Rachmadanty., & Yustikarini, Meliyana. (2025). Kepastian Hukum atas Tanah Adat sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris/PPAT. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6, (No. 3), p.1-11. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i3.66>