



# JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993  
P-ISSN: 2747-2000<https://dinastirev.org/JIHHP> [✉ dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com) [☎ +62 811 7404 455](tel:+628117404455)DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Dinamika Perubahan Lembaga Jaminan Hipotek Menjadi Lembaga Jaminan Hak Tanggungan

**Faishal Amroe Hidayat<sup>1</sup>, Ana Silviana<sup>2</sup>**<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Indonesia, [faishalamroe@student.undip.ac.id](mailto:faishalamroe@student.undip.ac.id)<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Indonesia, [silvianafhundip@gmail.com](mailto:silvianafhundip@gmail.com)Corresponding Author: [faishalamroe@student.undip.ac.id](mailto:faishalamroe@student.undip.ac.id)

**Abstract:** *The purpose of this research is to analyze the dynamics of changes in the Mortgage Collateral Institution into a Mortgage Collateral Institution. This type of research is qualitative with normative legal research methods. The data sources in this research consist of secondary data. Data collection and preparation are carried out through library research procedures to find the theoretical basis of the problems studied. This research uses a qualitative descriptive analysis method, in which the data obtained is analyzed with a qualitative approach and presented in the form of descriptive explanations. The result of this research is that the transition of the Security Institution for land rights from the Mortgage Security Institution to the Mortgage Security Institution occurs because the Mortgage Security Law Institution is due to the enactment of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land based on Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles. This transition needs to be implemented considering that the Mortgage Security Institution is based on the Civil Code, the source of which is the colonial law that once prevailed in Indonesia, while the object of collateral attached to the Mortgage Security Institution is the right to immovable objects, namely land before the enactment of Law Number 4 of 1996. After the enactment of Law Number 4 of 1996, 1960, the applicable security institution for land rights is Mortgage Rights originating from Law Number 5 of 1960 which originated from customary land law in Indonesia.*

**Keywords:** *Mortgage Security Institution, Mortgage Security Institution*

**Abstrak:** Tujuan penelitian ini ialah menganalisis dinamika perubahan Lembaga Jaminan Hipotek menjadi Lembaga Jaminan Hak Tanggungan. Jenis penelitian ini ialah kualitatif dengan metode penelitian hukum normative. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder. Pengumpulan dan penyusunan data dilakukan melalui prosedur studi kepustakaan (*Library Research*) untuk mencari dasar teoritis dari permasalahan yang diteliti. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, di mana data yang diperoleh dianalisis dengan pendekatan kualitatif dan disajikan dalam bentuk penjabaran deskriptif. Hasil penelitian ini ialah bahwa peralihan Lembaga Jaminan atas hak atas tanah beralih dari Lembaga Jaminan Hipotek ke Lembaga Jaminan Hak Tanggungan terjadi karena Lembaga Hukum Jaminan Hipotek akibat dari disahkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak

Tanggungans atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berdasarkan dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peralihan ini perlu dilaksanakan mengingat Lembaga Jaminan Hipotek bersumber dari KUH Perdata yang sumbernya ialah hukum kolonial yang pernah berlaku di Indonesia, sedangkan objek jaminan yang dilekatkan Lembaga Jaminan Hipotek ialah hak atas benda tidak bergerak yaitu tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 1960 maka lembaga Jaminan yang berlaku atas Hak atas tanah ialah Hak Tanggungan yang bersumber dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berasal dari hukum tanah adat di Indonesia.

**Kata kunci:** Lembaga Jaminan Hipotek, Lembaga Jaminan Hak Tanggungan

---

## PENDAHULUAN

Kemajuan ekonomi menjadi salah satu tujuan utama Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan pentingnya "memajukan kesejahteraan umum." Negara memiliki tanggung jawab penuh terhadap kesejahteraan ekonomi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Ketentuan ini menunjukkan dengan jelas bahwa negara berperan penting dalam menjamin kesejahteraan ekonomi masyarakat.

Dalam konteks ini, pergerakan dunia ekonomi yang cepat memaksa adanya perkembangan pada setiap aspek ekonomi masyarakat, termasuk perlunya pengaturan hukum yang kuat untuk mendukung aktivitas ekonomi. Perkembangan pesat dunia bisnis sebagai hasil dari era pasar global menuntut sistem hukum yang mampu memberikan kepastian, perlindungan, dan keadilan dalam berbagai transaksi ekonomi. Salah satu bidang hukum yang menjadi penopang utama dalam dinamika ini adalah hukum jaminan, yang berfungsi memberikan kepastian hukum terhadap para pihak dalam hubungan utang-piutang, sekaligus menjadi instrumen penting untuk mendukung pembiayaan dan pertumbuhan ekonomi. Keberadaan hukum jaminan memungkinkan pelaku usaha memperoleh akses terhadap modal dengan menjaminkan asetnya, sehingga dapat mempercepat roda perekonomian secara keseluruhan (Winarsasi, 2020).

Perkembangan ekonomi tentu harus dibarengi dengan penyempurnaan peraturan di bidang hukum jaminan. Kita ketahui bahwa aturan yang selama ini dianut kebanyakan adalah aturan produk Kolonial. Sedangkan perkembangan dunia bisnis terus berkembang seiring dengan kemajuan di bidang teknologi informasi. Oleh sebab itu mau tidak mau, suka atau tidak suka kita harus mengikuti arus perkembangan teknologi itu, dengan menyesuaikan aturan-aturan yang tidak lagi dapat mengakomodir kepentingan pasar baik debitur maupun kreditur (Usman, 2008).

Hadirnya hukum jaminan dalam suatu perkembangan ekonomi merupakan suatu kebutuhan masyarakat dalam berekonomi. Adanya relevansi hukum jaminan diperlukan guna pemenuhan kebutuhan modal pelaksanaan perkembangan ekonomi. Hukum Jaminan diberlakukan guna memperkuat posisi seorang kreditur dalam pemenuhan prestasi seorang debitur (Winarsasi, 2020). Salah satu contoh perkembangan dalam hukum jaminan ialah beralihnya Lembaga Jaminan Hipotek menjadi Lembaga Jaminan Hak Tanggungan (Mihardjo, 2021). Proses ini didorong oleh kebutuhan untuk meningkatkan efektivitas dan kepastian hukum dalam penggunaan properti sebagai jaminan utang. Sebelum era modern, pengaturan jaminan properti di Indonesia masih bergantung pada undang-undang kolonial Belanda, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Di bawah Pasal 1162–1232

KUHPerdata, hipotek diatur sebagai sebuah hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripada mereka bagi pelunasan suatu perikatan. Namun, sistem ini memiliki beberapa kelemahan, termasuk kurangnya integrasi dengan praktek agraria lokal dan kompleksitas administratif yang tinggi. Oleh karena itu, perluasan dan penyempurnaan sistem jaminan properti menjadi sangat penting.

Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT, yang mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Tahun 1960, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 diberlakukan, yang membawa perubahan besar dalam regulasi pertanian dan properti di Indonesia. Meskipun UUPA memberikan dasar yang kuat untuk pengaturan hak-hak atas tanah, namun ia masih menggunakan terminologi dan konsep klasik yang sulit diadaptasi dengan kondisi ekonomi dan sosial kontemporer. Untuk mengatasi kekurangan tersebut, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) diajukan. UUHT ini merupakan hasil sinergi antara para ahli hukum dan praktisi yang ingin menyederhanakan proses pendaftaran dan pembebanan jaminan properti, serta memberikan proteksi yang lebih baik bagi kreditor. Transisi menuju hak tanggungan ini juga melibatkan eliminasi lembaga hipotek dan *creditverband* yang lebih tua, sehingga semua pengaturan jaminan properti sekarang sepenuhnya diatur oleh lembaga hak tanggungan. Hal ini membuat proses pendaftaran dan pembebanan jaminan lebih mudah dan efektif (Usman, 2008).

Peralihan berlakunya Lembaga Jaminan Hipotek menjadi Lembaga Hak Tanggungan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang ini bertujuan untuk menyatukan dan menyederhanakan sistem jaminan atas tanah di Indonesia, menggantikan berbagai bentuk jaminan sebelumnya seperti hipotek dan *creditverband*. Dengan adanya UU Hak Tanggungan, tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dijadikan jaminan melalui Hak Tanggungan.

Adapun yang akan dibahas pada penelitian ini ialah mengapa diperlukan perubahan lembaga jaminan Hipotek menjadi Lembaga Jaminan Hak Tanggungan.

## **METODE**

Jenis penelitian ini ialah kualitatif dengan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan menganalisis sumber-sumber pustaka atau data sekunder (Soekanto & Mamudji, 2008). Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder, seperti peraturan tertulis atau dokumen hukum lainnya (Maiyestati, 2022). Penelitian ini akan membahas mengenai dinamika perubahan lembaga jaminan hipotek menjadi lembaga jaminan hak tanggungan. Karena penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, pengumpulan dan penyusunan data dilakukan melalui prosedur studi kepustakaan (*Library Research*) untuk mencari dasar teoritis dari permasalahan yang diteliti. Proses ini melibatkan pembacaan buku, mempelajari literatur terkait, serta menganalisis penulisan ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan sumber lainnya yang relevan. Data yang terkumpul kemudian diolah dan disusun secara sistematis.

Metode ini merupakan langkah awal dari analisis yang lebih mendalam, di mana bahan hukum yang terkumpul akan ditafsirkan melalui kajian literatur dan sumber tertulis lainnya. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, di mana data yang diperoleh dianalisis dengan pendekatan kualitatif dan disajikan dalam bentuk penjabaran deskriptif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hipotek merupakan salah satu bentuk jaminan kebendaan yang digunakan untuk mengamankan pelaksanaan kewajiban utang atau perjanjian dengan menjadikan benda milik debitur sebagai objek jaminan (Rumengan et al., 2021). Hipotek memiliki karakteristik dan prinsip hukum yang mendalam yang membedakannya dengan jenis jaminan lain, baik itu jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan (Happy & Mudana, 2022). Sebagai jaminan kebendaan, hipotek memberikan hak mutlak yang terikat pada benda tertentu milik debitur dan bersifat dapat dipertahankan terhadap siapa pun (*droit de suite*). Hak kebendaan ini muncul melalui perjanjian aksesori, yaitu perjanjian tambahan yang terikat pada perjanjian utama (induk). Dengan kata lain, benda yang akan dijamin harus terlebih dahulu diperjanjikan secara khusus (Pasal 1132 KUHPerdara). Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hipotek adalah jaminan yang memberikan hak mutlak atas suatu benda tertentu, yang memiliki ciri-ciri hubungan langsung dengan benda tersebut, dapat dipertahankan terhadap siapa pun (*droit de suite*), dan dapat dialihkan.

Hak kebendaan memiliki asas-asas tertentu yang berlaku dalam penerapannya (Arba & Mulada, 2020). Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menyebutkan bahwa terdapat setidaknya 10 asas umum yang mendasari hak kebendaan, antara lain: Hukum kebendaan bersifat memaksa; hak kebendaan dapat dipindahtangankan; asas individualitas, totalitas, dan ketidakpisahan; asas prioritas; asas percampuran; asas publikasi; asas perlakuan yang berbeda antara kebendaan yang bergerak dan yang tidak bergerak; serta adanya sifat perjanjian dalam setiap pembentukan atau pengadaan hak kebendaan.

Hipotek sebagai jaminan kebendaan memiliki peran penting dalam sistem pembiayaan di Indonesia, terutama dalam pembiayaan properti dan real estat. Dengan memberikan hak mutlak kepada kreditur dan kedudukan preferen, hipotek memberikan jaminan yang kuat bagi pemberi kredit. Meskipun demikian, tantangan dalam administrasi dan eksekusi hipotek masih menjadi isu yang perlu diatasi untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam penggunaan hipotek sebagai jaminan kebendaan.

Lembaga hipotek dapat dianggap sebagai lembaga yang bersifat tradisional, yang diatur secara yuridis dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), khususnya dalam Pasal 1162 hingga Pasal 1232. Lembaga ini merupakan warisan hukum Belanda yang memberikan pengaruh besar terhadap perkembangan hukum di Indonesia dan dianggap sebagai cikal bakal sistem hukum jaminan di negara ini. Sebelum tahun 1996 lembaga jaminan atas tanah dipergunakan Hipotek yang ketentuan materilnya diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan di dalamnya telah dicabut oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Selain itu pelekatan pendaftaran jaminan dilakukan berdasarkan *Overschrijving Ordonantie* (Stb. 1834-27). Sedangkan *Creditverband* ketentuan materil serta pendaftarannya diatur dalam Stb. 1908- 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937-190 jo Stb. 1937-191 (Adjie, 2021).

Keadaan yang disebutkan terjadi karena adanya kekosongan hukum dalam pengaturan terhadap jaminan atas benda yang berupa tanah. Kekosongan hukum terjadi karena sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 hukum jaminan di Indonesia memerlukan suatu lembaga Hukum Jaminan yang dilekatkan atas tanah. Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hak atas tanah digolongkan dalam suatu hak kebendaan. Hak kebendaan diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak kebendaan sebagai jaminan terhadap hak atas tanah ialah Hipotek.

Menurut ketentuan pasal 1162 KUHPerdara yang dimaksud dengan hipotek ialah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan. Hartono Hadisoeperto dalam buku karangannya berjudul Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, menjelaskan bahwa hipotek adalah bentuk

jaminan kredit yang timbul dari perjanjian, yaitu suatu bentuk jaminan yang adanya harus diperjanjikan.

Vollmar mengatakan hipotek adalah “sebuah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak tidak bermaksud untuk memberikan orang yang berhak (pemegang hipotik) sesuatu nikmat dari suatu benda, tetapi ia bermaksud memberikan jaminan belaka bagi pelunasan sebuah hutang dengan dilebihdahulukan (Sukendar & Santoso, 2021). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hipotek merupakan hak kebendaan yang sendirinya mengandung ciri-ciri yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun diperalihkan dan lain-lain yang timbul dari perjanjian, adanya harus diperjanjikan serta memberikan hak pelunasan seorang kreditur untuk pelunasan didahulukan.

Hipotek berlaku terhadap objek sebagai berikut:

- a) Benda tidak bergerak serta segala kelengkapannya yang dapat dipindahtangankan:
- b) Hak pakai atas suatu benda serta segala kelengkapannya:
- c) Hak untuk numpang karang dan hak usaha:
- d) Bunga tanah yang dibayarkan dengan uang maupun dengan hasil tanah:
- e) Bunga seperti semula:
- f) Pasar yang diakui oleh pemerintah serta hak-hak asli yang melekat padanya.

Dapat dilihat bahwa Hipotek melekat pada hak kebendaan yang diberlakukan atas tanah. Dengan tujuan unifikasi berlakunya ketentuan terhadap objek atas tanah maka perlu diberlakukan Lembaga Jaminan yang bersumber dari Hukum Tanah yang berlaku Nasional di Indonesia yang bersumber dari hukum adat atas tanah di Indonesia dan bukan lagi Lembaga Jaminan Hipotek yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bersumber dari Hukum kolonial yang diberlakukan di Indonesia.

Setelah melalui perjalanan yang cukup panjang maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Adjie, 2021). Lahirnya Undang-Undang ini merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”

Peralihan dari Lembaga Jaminan Hipotek menuju Lembaga Jaminan Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan dari Pasal 24 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah:

“Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-undang ini, Yang menggunakan ketentuan *Hypotheek* atau *Credietverband* berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.”

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang selanjutnya disebutkan bahwa Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Siti Malikhatun Badriyah menyebutkan bahwa diaturnya Hak Tanggungan ini tentu dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum baik bagi pihak kreditor Pemegang Hak Tanggungan maupun debitor serta pemberi Hak Tanggungan. Arti

pentingnya lembaga jaminan termasuk Hak tanggungan ini adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. kreditor akan mempunyai keyakinan bahwa debitor akan melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak (Badriyah, 2016).

Berkaitan dengan hal ini sejalan dengan pendapat Hasanudin Rahman yang mengemukakan bahwa jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor atau pihak ketiga kepada pihak kreditor, karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan (Dewi & Novana, 2020). Sehubungan dengan hal ini, Kashadi menyebutkan bahwa Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Kashadi, 2000).

Perubahan dari sistem hipotek menjadi Hak Tanggungan di Indonesia, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, merupakan langkah signifikan dalam pengembangan hukum jaminan properti. Sebelumnya, sistem hipotek yang kompleks dan tidak konsisten menyulitkan proses transaksi dan perlindungan hak bagi kreditor (Imanda, 2020). Dengan adanya Hak Tanggungan, pemerintah bertujuan untuk menyederhanakan dan memperjelas berbagai hak terkait tanah dan benda bergerak, sehingga meningkatkan perlindungan bagi kreditor. Selain itu, perubahan ini juga sejalan dengan praktik internasional yang telah lama mengadopsi konsep hak tanggungan sebagai sarana efektif untuk menjaga kepentingan pembiaya. Prosedur registrasi dan eksekusi Hak Tanggungan menjadi lebih sederhana, memungkinkan kreditor untuk lebih mudah menegakkan haknya jika terjadi masalah utang piutang.

Hak tanggungan mengatur lebih rinci mengenai prosedur pendaftaran, yang memungkinkan agar hak-hak kreditor dapat diketahui publik dan mendapatkan perlindungan hukum yang lebih kuat (Zaki, 2017). Hak tanggungan memberikan kedudukan preferen kepada kreditor, yang berarti dalam hal debitor gagal membayar utangnya, kreditor yang memegang hak tanggungan akan diprioritaskan dalam hal eksekusi dan pembagian hasil Lelang (M.Khoidin, 2017). Perubahan ini juga membawa pengaruh positif dalam mempermudah transaksi pembiayaan, khususnya di sektor perbankan, karena bank dan lembaga keuangan lainnya lebih cenderung menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan dalam pemberian pinjaman (Rokhmad et al., 2024).

Implikasi positif dari perubahan ini sangat jelas; sistem yang lebih transparan dan konsisten meningkatkan efisiensi transaksi properti, menurunkan risiko kerugian bagi kreditor, serta meningkatkan daya saing Indonesia di pasar global. Dengan demikian, perubahan dari lembaga hipotek menjadi lembaga hak tanggungan tidak hanya memperbaharui sistem jaminan kebendaan yang lebih sesuai dengan kebutuhan zaman, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi kreditor dan memberikan kemudahan dalam eksekusi jaminan. Transformasi ini menggambarkan suatu langkah maju dalam menciptakan sistem pembiayaan yang lebih efisien, transparan, dan dapat diandalkan, yang pada akhirnya berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi Indonesia.

## **KESIMPULAN**

Peralihan Lembaga Jaminan atas hak atas tanah beralih dari Lembaga Jaminan Hipotek ke Lembaga Jaminan Hak Tanggungan terjadi karena Lembaga Hukum Jaminan Hipotek akibat dari disahkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berdasarkan dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peralihan ini perlu dilaksanakan mengingat Lembaga Jaminan Hipotek bersumber dari KUH Perdata yang sumbernya ialah hukum kolonial yang pernah berlaku di Indonesia, sedangkan objek jaminan yang dilekatkan Lembaga Jaminan Hipotek ialah hak atas benda tidak bergerak yaitu tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Setelah berlakunya Undang-

Undang Nomor 4 tahun 1996 1960 maka lembaga Jaminan yang berlaku atas Hak atas tanah ialah Hak Tanggungan yang bersumber dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berasal dari hukum tanah adat di Indonesia.

Perlu dilakukan sosialisai yang masif terhadap berhenti berlakunya Lembaga Jaminan Hipotek menjadi Lembaga Jaminan Hak Tanggungan di Indonesia, mengingat objek tanah merupakan objek jaminan yang banyak diminati oleh pemberi jaminan maupun penerima jaminan dalam praktek pelaksanaan ekonomi di Indonesia. Sosialisai yang dimaksudkan dapat dilakukan oleh kreditur pembiayaan maupun oleh Notaris PPAT.

## REFERENSI

- Adjie, H. (2021). *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. CV. Mandar Maju.
- Arba, & Mulada, D. A. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika.
- Badriyah, S. M. (2016). Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertipikat, Masalah - Masalah Hukum. *E-Journal Undip*, 45(3).
- Dewi, I. G. S., & Novana, M. (2020). Kebijakan Penjaminan Tanah Melalui Hak Tanggungan di Indonesia (Studi Penjaminan Hak Tanggungan Elektronik di Kabupaten Badung Provinsi Bali). *Law, Development & Justice Review*, 3(1), 57–69.
- Happy, N., & Mudana, I. N. (2022). Eksistensi Lembaga Hipotik Dan Creditverband Setelah Berlakunya Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Jurnal Udayana*, 3(1), 1–5.
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 151–164.
- Kashadi. (2000). *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Universitas Diponegoro.
- Maiyestati. (2022). *Metode Penelitian Hukum*. LPPM Universitas Bung Hatta.
- Mihardjo, R. S. P. (2021). Implikasi Nilai Hak Tanggungan di dalam Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Education and Development*, 9(2), 7–19.
- M.Khoidin. (2017). *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Laksbang Yustitia .
- Rokhmad, F. N., Ningsih, D. C., Chairunnisa, N., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia : Regulasi Dan Praktik Di Lapangan. *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*, 7(12).
- Rumengan, F., Wahongan, A., & Gerungan, A. E. (2021). Eksistensi Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Lex Privatum*, 9(3).
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2008). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada.
- Sukendar, & Santoso, A. P. A. (2021). *Pengantar Hukum Jaminan*. Pustaka Baru Press.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika.
- Winarsasi, P. A. (2020). *Hukum Jaminan di Indonesia: Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*. Jakad Media Publishing.
- Zaki, B. F. (2017). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2).