

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Kepastian Hukum

1. Definisi kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan prinsip dasar dalam sistem hukum yang menjamin adanya ketertiban, kejelasan, dan keteraturan dalam penerapan hukum. Prinsip ini memastikan bahwa setiap individu dapat mengetahui hak dan kewajiban mereka dengan jelas dan dapat mengantisipasi konsekuensi dari tindakan mereka. Kepastian hukum menciptakan rasa aman dan nyaman dalam masyarakat, karena hukum diterapkan secara konsisten, adil, dan tidak berubah-ubah tanpa alasan yang jelas.³³ Dalam prakteknya, kepastian hukum membantu masyarakat untuk menjalani kehidupan mereka tanpa ketakutan akan adanya penegakan hukum yang sewenang-wenang atau tidak adil. Kepastian hukum memberikan stabilitas sosial dan ekonomi, yang sangat penting dalam menjaga hubungan sosial yang harmonis. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat memiliki panduan yang jelas dalam bertindak, baik dalam hubungan pribadi maupun dalam interaksi mereka dengan negara.³⁴

Prinsip kepastian hukum juga berkaitan dengan prediktabilitas keputusan hukum. Prediktabilitas ini penting karena memberikan

³³ Lilik Mulyadi, "Shifting in Perspectives and Practices from the Supreme Court of the Republic of Indonesia Regarding Sentence Decisions," 2020, hlm. 56

³⁴ Gandjar Laksmiana Bonaprapta. Bondan, *Information Book: Law and the Criminal Justice System*, (Jakarta: RI Corruption Eradication Commission, 2019), hlm. 35

kemampuan kepada individu untuk memprediksi akibat hukum yang mungkin timbul dari setiap tindakan yang mereka lakukan.³⁵ Tanpa prediktabilitas, hukum dapat menjadi alat yang digunakan secara tidak adil untuk kepentingan tertentu, yang akhirnya mengarah pada ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem hukum itu sendiri.³⁶ Hukum yang memiliki kepastian menjamin bahwa setiap individu memiliki kesempatan yang sama untuk diperlakukan sesuai dengan aturan yang berlaku. Prinsip ini juga mendorong masyarakat untuk lebih patuh terhadap hukum, karena mereka tahu dengan jelas apa yang diharapkan dari mereka dan konsekuensi dari tindakan mereka. Pengertian konsep kepastian hukum menurut beberapa tokoh :

a. Hans Kelsen (1881-1973)

Hans Kelsen adalah tokoh yang terkenal dengan teori hukum murninya, yang menekankan pentingnya sistem hukum yang terstruktur dan konsisten. Kelsen percaya bahwa kepastian hukum dapat dicapai melalui hierarki norma-norma hukum yang saling terkait, yang menjamin kesesuaian antara norma yang lebih rendah dan norma yang lebih tinggi. Dalam pandangannya, sistem hukum yang sistematis memungkinkan hukum diterapkan secara jelas dan tanpa menimbulkan kebingungan. Setiap norma hukum harus terintegrasi dalam sebuah piramida hukum yang menunjukkan hubungan antara norma dasar

³⁵ Ariyanti, Vivi. "Kebijakan Penegakan Hukum Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia." *Jurnal Yuridis* Vol. 6, no. 2, 2019, hlm. 33

³⁶ Manan, Dkk, *Dinamika Politik Hukum Di Indonesia*. (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 67

dengan norma yang lebih rendah, sehingga menciptakan ketertiban dan kejelasan.

Menurut Kelsen, dalam teori hukum murninya, hukum harus dipisahkan dari norma moral dan norma sosial lainnya. Kepastian hukum tercipta dengan adanya keteraturan dan kejelasan dalam penerapan hukum yang tidak terpengaruh oleh faktor-faktor eksternal, seperti pertimbangan moral atau politik. Dalam hal ini, Kelsen menegaskan bahwa hukum harus berdiri sendiri sebagai suatu sistem yang otonom. Dengan demikian, kepastian hukum tidak boleh bergantung pada interpretasi subjektif, melainkan pada penerapan yang objektif dan sistematis.

Kelsen juga menyatakan bahwa kepastian hukum hanya dapat dicapai apabila ada konsistensi dalam penerapan norma hukum. Artinya, setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh penguasa atau lembaga negara harus berlandaskan pada norma yang lebih tinggi dalam sistem hukum yang berlaku. Kelsen juga menganggap bahwa sistem hukum harus memiliki dasar yang jelas, yang mengatur bagaimana norma-norma hukum tersebut saling terkait dan diterapkan.

Bagi Kelsen, adanya norma dasar yang bersifat fundamental atau *grundnorm* menjadi elemen kunci dalam menciptakan kepastian hukum. Grundnorm ini menjadi acuan utama dalam menetapkan keabsahan dari setiap norma hukum yang ada dalam sistem hukum. Tanpa dasar ini, hukum tidak dapat berfungsi dengan baik dan tidak bisa diandalkan

untuk memberikan kepastian. Dengan adanya *grundnorm*, seluruh norma hukum dalam sistem tersebut akan memiliki legitimasi dan otoritas yang jelas.³⁷

Kelsen menganggap bahwa melalui sistem hukum yang terstruktur dengan hierarki yang jelas, serta adanya hubungan yang konsisten antara norma yang satu dengan yang lainnya, maka kepastian hukum dapat diwujudkan. Suatu negara yang memiliki sistem hukum yang teratur dan sistematis akan menciptakan kepastian hukum yang dapat diandalkan oleh masyarakat dan tidak akan menimbulkan kebingungan atau ketidakpastian hukum.

b. John Austin (1790-1859)

John Austin, seorang tokoh positivisme hukum, berpendapat bahwa kepastian hukum tercipta melalui perintah yang dikeluarkan oleh penguasa yang sah. Menurutnya, hukum adalah perintah yang diberikan oleh otoritas yang berwenang dan harus diikuti oleh warga negara. Dalam pandangannya, hukum tidak perlu dipertanyakan tentang keadilannya atau moralitasnya, melainkan hanya perlu dilihat dari sudut perintah yang sah dan kewajiban untuk mematuhi perintah tersebut. Austin meyakini bahwa kepastian hukum tercipta apabila otoritas yang berwenang memberikan perintah yang jelas dan diikuti oleh masyarakat

³⁷ Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2015) hlm. 43

secara konsisten.³⁸ Austin juga menekankan pentingnya hubungan antara penguasa dan masyarakat, di mana penguasa memiliki kekuasaan untuk menentukan hukum dan masyarakat wajib mematuhi perintah tersebut. Hukum, menurutnya, adalah hasil dari kehendak penguasa yang otoritatif. Kepastian hukum bagi Austin adalah ketika perintah tersebut ditegakkan dengan tegas dan tidak ada ambiguitas dalam penerapannya. Ketidakpastian hanya muncul ketika ada ketidaktegasan atau perubahan dalam perintah yang dikeluarkan oleh penguasa.

Sistem hukum yang diusung oleh Austin adalah sistem yang sentralistik, di mana kekuasaan berada di tangan penguasa yang sah. Kepastian hukum tidak bergantung pada partisipasi masyarakat atau institusi lainnya, tetapi pada kemampuan penguasa untuk memberikan perintah yang jelas dan pasti. Ketika perintah ini diikuti, maka hukum akan diterapkan dengan konsisten, menciptakan kepastian dalam masyarakat. Kepastian hukum menurut Austin juga berkaitan erat dengan hukum positif yang diatur oleh penguasa. Dalam kerangka ini, hukum tidak didasarkan pada prinsip moral atau etika, tetapi pada perintah yang harus diikuti. Masyarakat hanya perlu mengikuti hukum yang telah ditetapkan oleh penguasa, tanpa perlu mempertanyakan isi atau tujuan dari hukum tersebut, selama perintah itu datang dari sumber yang sah dan diikuti dengan tegas.

³⁸ Widayati, Lidya Suryani. "Pengawasan Pelaksana Sistem Peradilan Pidana Dalam Pemberantasan Mafia Peradilan." *Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis* Vol.7 No. 11, 2020, hlm. 23

c. H.L.A. Hart (1907-1992)

H.L.A. Hart, seorang tokoh positivisme hukum yang lebih modern, menekankan pentingnya sistem hukum yang terstruktur dengan baik dan jelas. Menurut Hart, kepastian hukum tidak hanya berasal dari adanya perintah yang harus diikuti, tetapi juga dari sistem aturan yang dapat dipahami dan diterima oleh masyarakat. Dalam pandangannya, suatu sistem hukum yang efektif harus memiliki aturan dasar yang jelas yang menjadi panduan dalam penerapan hukum, serta adanya mekanisme yang memungkinkan verifikasi atas penerapan aturan tersebut.³⁹ Hart membedakan antara aturan primer dan aturan sekunder dalam sistem hukum. Aturan primer mengatur kewajiban individu, sedangkan aturan sekunder mengatur bagaimana aturan primer dapat diubah, diterapkan, atau dihapus. Kepastian hukum tercipta apabila aturan primer jelas dan dapat diprediksi, serta adanya aturan sekunder yang dapat memastikan penerapan hukum dengan benar. Dengan adanya mekanisme semacam ini, masyarakat dapat memprediksi bagaimana hukum akan diterapkan dan dapat mengandalkan sistem hukum untuk menyelesaikan masalah hukum.

Menurut Hart, prediktabilitas dalam hukum sangat penting untuk menciptakan kepastian. Namun, kepastian hukum tidak hanya dilihat dari sudut prediksi tentang bagaimana hukum akan diterapkan, tetapi juga dari segi keberlanjutan dalam penerapan aturan. Sistem hukum yang baik harus

³⁹ Adams, Ian T., Scott M. Mourgos, and Justin Nix. "Turnover in Large US Policing Agencies Following the George Floyd Protests." *Journal of Criminal Justice* Vol.8 No.8, 2023, hlm.5

mampu menjaga konsistensi dalam penerapan aturan sepanjang waktu, sehingga tidak terjadi ketidakpastian hukum akibat perubahan yang mendadak atau inkonsistensi dalam penegakan hukum.

Hart juga memperkenalkan konsep *rule of recognition*, yaitu aturan yang diakui oleh masyarakat dan lembaga-lembaga hukum sebagai dasar validitas aturan hukum lainnya. Dengan adanya *rule of recognition*, kepastian hukum dapat terjaga karena aturan-aturan yang lebih rendah akan selalu mengikuti aturan yang lebih tinggi dalam sistem hukum yang berlaku. Dalam hal ini, hukum yang diterapkan akan lebih dapat diprediksi dan tidak menimbulkan kebingungan. Bagi Hart, kepastian hukum tercipta apabila masyarakat memahami dan menerima aturan yang berlaku dalam sistem hukum tersebut. Kejelasan aturan dan mekanisme verifikasi penerapan hukum menjadi elemen kunci untuk memastikan bahwa hukum diterapkan secara konsisten dan dapat diprediksi. Dengan demikian, Hart menganggap bahwa kepastian hukum adalah hasil dari penerapan hukum yang sistematis, terstruktur, dan dapat dipahami oleh masyarakat.⁴⁰

d. *Rechtsstaat* (Negara Hukum)

Dalam pandangan negara hukum atau *Rechtsstaat*, kepastian hukum adalah prinsip dasar yang mengatur seluruh aspek kehidupan negara dan masyarakat. Dalam sistem negara hukum, segala tindakan yang diambil oleh pemerintah harus didasarkan pada hukum yang berlaku dan dilakukan

⁴⁰ Adawiyah, Robiatul, and Umi Rozah. "Indonesia's Criminal Justice System with Pancasila Perspective as an Open Justice System." *Law Reform: Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol.16 No. 2, 2020, hlm. 62

secara transparan serta tidak diskriminatif. Kepastian hukum tercipta apabila hukum yang diterapkan jelas, adil, dan dapat diakses oleh semua warga negara tanpa kecuali. Dalam sistem ini, tidak ada satu pihak pun yang berada di atas hukum, sehingga setiap tindakan negara harus tunduk pada aturan yang telah ditetapkan.⁴¹

Negara hukum menjamin bahwa hak-hak warga negara dilindungi dan setiap tindakan hukum yang diambil oleh pemerintah tidak akan merugikan hak individu atau kelompok tertentu. Kepastian hukum juga berkaitan dengan prinsip kesetaraan di hadapan hukum, di mana setiap orang, tanpa memandang status sosial atau kekuasaan, memiliki hak yang sama untuk memperoleh perlakuan yang adil. Dengan prinsip ini, hukum berfungsi untuk melindungi setiap individu dari tindakan yang sewenang-wenang oleh negara. Kepastian hukum dalam negara hukum juga terkait dengan akuntabilitas pemerintah. Dalam sistem ini, pemerintah harus bertindak sesuai dengan hukum yang berlaku, dan apabila ada penyalahgunaan kekuasaan atau tindakan yang melanggar hak warga negara, maka negara harus memberikan sanksi yang sesuai. Dengan adanya mekanisme pengawasan ini, kepastian hukum terjamin karena semua tindakan pemerintah dapat dipertanggungjawabkan dan diatur oleh hukum yang jelas.⁴²

⁴¹ Adiyaryani, Ni Nengah, and Kadek Agus Sudiarawan. "Surveillance Function in Law Enforcement in Indonesia: Integrated Criminal Justice System Perspective." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* Vol.10 No. 3, 2021, hlm. 471.

⁴² Akbar, Muhammad Fatahillah. "The Urgency of Law Reforms on Economic Crimes in Indonesia." *Cogent Social Sciences* Vol.9, No. 1, 2023, hlm. 10.

2. Karakteristik Kepastian Hukum

a. Kejelasan Norma

Kejelasan norma hukum adalah karakteristik utama dalam menciptakan kepastian hukum. Hukum yang jelas memberikan pedoman yang tegas bagi masyarakat tentang hak, kewajiban, dan larangan yang berlaku. Ketika norma hukum disusun dengan bahasa yang sederhana dan tidak ambigu, masyarakat dapat lebih mudah memahami aturan yang ada dan mengetahui apa yang harus dilakukan atau tidak dilakukan. Kejelasan norma ini juga mengurangi ruang untuk interpretasi yang berbeda, sehingga penerapan hukum menjadi lebih objektif dan tidak tergantung pada pandangan subjektif.⁴³ Tanpa kejelasan dalam norma hukum, hukum dapat menjadi tidak efektif dan membingungkan bagi masyarakat. Ketidakjelasan norma menyebabkan ketidakpastian tentang apa yang diizinkan atau dilarang, serta akibat hukum yang mungkin timbul. Misalnya, jika suatu peraturan tidak ditulis dengan jelas atau tidak menyebutkan dengan tepat apa yang dimaksud, maka masyarakat atau aparat hukum bisa menafsirkan aturan tersebut secara berbeda-beda. Ini bisa mengarah pada perlakuan yang tidak adil dan tidak konsisten, yang akhirnya merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.⁴⁴

Kejelasan norma hukum berperan dalam menjaga stabilitas hukum.

Jika suatu norma atau peraturan terus berubah tanpa penjelasan yang baik,

⁴³ Anggraeni, Anggita. "Penal Mediation as Alternative Dispute Resolution: A Criminal Law Reform in Indonesia." *Journal of Law and Legal Reform Vol.1, No. 2*, 2020, hlm. 372

⁴⁴ Rahayu, Derita Prapti, Faisal Faisal, Rafiqah Sari, and Ndaru Satrio. "Law Enforcement in the Context of Legal Culture in Society." *Law Reform Vol.16, No. 2*, 2020, hlm. 276

masyarakat bisa kehilangan panduan yang jelas dan merasa kebingungan dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Penting bagi pembuat hukum untuk menyusun aturan yang jelas dan terperinci, serta mengkomunikasikan perubahan hukum secara transparan agar masyarakat dapat menyesuaikan diri dengan perubahan tersebut tanpa merasa terkejut atau dirugikan.⁴⁵

b. Stabilitas Hukum

Stabilitas hukum merupakan karakteristik penting dalam menciptakan kepastian hukum. Sebuah sistem hukum yang stabil memungkinkan masyarakat untuk mengandalkan aturan yang ada dalam kehidupan sehari-hari. Jika hukum sering berubah tanpa alasan yang jelas atau tanpa melalui prosedur yang tepat, maka masyarakat akan kesulitan untuk mengikuti dan memahami hukum yang berlaku. Stabilitas hukum memastikan bahwa peraturan yang ada dapat diprediksi, memberikan rasa aman, dan memberikan ruang bagi masyarakat untuk merencanakan masa depan mereka tanpa khawatir akan perubahan aturan yang mendadak.⁴⁶ Stabilitas hukum juga menciptakan kesinambungan dalam penerapan hukum, yang sangat penting dalam membangun kepercayaan publik. Ketika hukum diterapkan dengan konsisten dan tidak berubah secara drastis, individu dan masyarakat dapat memahami bahwa mereka akan diperlakukan sesuai dengan aturan yang ada. Penerapan hukum yang stabil

⁴⁵ Simanjuntak, Samuel Hamonangan, and FX Joko Priyono. "Legal Pluralism as Pancasila's Reflection to Realize Substantive Justice in Law Enforcement and Law-Making." *Pancasila: Jurnal Keindonesiaan* Vol. 3 No. 1, 2022, hlm.48.

⁴⁶ Anwary, I. "Exploring the Interconnectedness Between Public Administration, Legislative Systems, and Criminal Justice: A Comparative Analysis of Malaysia and Indonesia." *International Journal of Criminal Justice Sciences* Vol.18, No. 1, 2023, hlm. 82

menciptakan lingkungan yang dapat diprediksi, yang pada gilirannya mendukung terciptanya rasa keadilan dan mengurangi ketidakpastian yang dapat merugikan masyarakat dan negara.⁴⁷

c. Keadilan dan Perlakuan yang Setara

Kepastian hukum yang sesungguhnya tidak hanya didasarkan pada kejelasan norma atau stabilitas hukum, tetapi juga pada penerapan hukum yang adil dan setara. Keberadaan prinsip keadilan memastikan bahwa hukum diterapkan tanpa memandang status sosial, ekonomi, atau kekuasaan individu. Setiap orang harus diperlakukan dengan setara di hadapan hukum, dan tidak ada diskriminasi dalam penerapan hukum.⁴⁸ Dengan demikian, hukum berfungsi untuk melindungi hak-hak individu tanpa membedakan latar belakang mereka.⁴⁹ Penerapan keadilan yang setara berfungsi untuk menjaga stabilitas sosial. Jika hukum diterapkan dengan adil dan tanpa pandang bulu, masyarakat akan lebih menghargai sistem hukum dan lebih patuh terhadap aturan yang ada. Ketidakadilan dalam penegakan hukum, sebaliknya, dapat memicu ketegangan sosial dan menumbuhkan rasa ketidakpercayaan terhadap lembaga-lembaga negara, yang dapat merusak ikatan sosial dan mempengaruhi keharmonisan dalam masyarakat.⁵⁰

⁴⁷ Kanter, E.Y, dan S.R. Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*. (Jakarta: Stora Grafika, 2022). Hlm. 54

⁴⁸ Hartanto, Sri, Indah Sri Utari, and Ridwan Arifin. "Implementation of Penal Mediation in the Perspective of Progressive Law (Study at the Semarang City Police Department)." *Indonesian Journal of Criminal Law Studies* Vol.4, No. 2, 2019, Hlm. 88.

⁴⁹ Anis Widyawati , Ridwan Arifin "Supervision in Integrated Justice: Legal Reform and Constructive Enforcement in the Criminal Justice System", *Journal of Law and Legal Reform* Vol. 5 No.2, 2024, hlm. 58

⁵⁰ *Ibid*

d. Prediktabilitas Keputusan Hukum

Prediktabilitas keputusan hukum adalah aspek yang sangat penting dalam memastikan kepastian hukum. Kemampuan untuk meramalkan akibat hukum dari suatu perbuatan atau tindakan memberikan rasa aman dan ketenangan kepada masyarakat. Ketika keputusan hukum dapat diprediksi, masyarakat dapat memahami dengan jelas apa yang akan terjadi jika mereka melanggar hukum atau jika mereka terlibat dalam sengketa hukum. Ini memungkinkan individu dan organisasi untuk membuat keputusan yang lebih informasional dan terencana dalam menjalankan aktivitas mereka.⁵¹ Ketidakpastian ini dapat menciptakan kebingungan dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Keputusan hukum harus memiliki dasar yang kuat dan mengikuti prinsip-prinsip hukum yang sudah ada, sehingga masyarakat dapat meramalkan akibat hukum dari perbuatan mereka berdasarkan aturan yang jelas.⁵² Untuk mencapai prediktabilitas, sistem hukum harus menciptakan aturan yang konsisten dan standar yang jelas dalam proses pengambilan keputusan hukum. Hakim dan pengadilan harus mampu memberikan alasan yang rasional dan transparan dalam setiap keputusan hukum, yang tidak hanya berdasarkan interpretasi pribadi, tetapi juga pada ketentuan hukum yang berlaku.⁵³

⁵¹ Barriola, Illan, Bruno Deffains, and Olivier Musy. "Law and Inequality: A Comparative Approach to the Distributive Implications of Legal Systems." *International Review of Law and Economics* Vol.7 No.5, 2023, hlm. 2

⁵² Zhang, Jian, Ke Li, and Yang Feng. "Criminal Sanctions on Identity Theft in Shanghai: An Empirical Case Law Analysis." *International Journal of Law, Crime and Justice* Vol.71, no. 51, 2022, hlm. 7

⁵³ Zulfa, Eva Achjani. "Implementation of Restorative Justice Principles in Indonesia: A Review." *International Journal of Science and Society* Vol. 2, No. 2, 2020, hlm.320.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk hak jaminan yang berkaitan dengan tanah dan benda-benda yang melekat di atasnya, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak ini diberikan kepada pihak penerima hak (kreditor) oleh pemilik tanah (debitor) sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Dalam praktiknya, hak tanggungan memungkinkan kreditor untuk memiliki prioritas atas hasil eksekusi tanah atau benda yang dijaminkan. Dengan kata lain, hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor dibandingkan kreditor lainnya.⁵⁴

Dalam sistem hukum Indonesia, hak tanggungan bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dalam hubungan utang-piutang. Proses pemberian hak tanggungan dilakukan dengan melalui tahapan formal seperti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah itu, hak tanggungan didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat resmi. Pendaftaran ini bertujuan agar hak tersebut diakui secara hukum dan dapat dipergunakan oleh kreditor dalam hal debitor gagal memenuhi kewajibannya.

⁵⁴ Guntoro, Jefri, Emelia Kontesa, Herawan Sauni, Tinjauan Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Dalam Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 10 No 2, 2020, hlm. 87

Hak tanggungan menjadi solusi atas kebutuhan kreditor akan jaminan yang konkret dan memiliki nilai ekonomis. Dalam banyak kasus, kreditor membutuhkan jaminan yang tidak hanya bernilai tetapi juga memiliki stabilitas hukum yang kuat. Hal ini berbeda dengan jaminan lainnya, seperti gadai atau fidusia, yang tidak selalu melibatkan pendaftaran pada instansi pemerintah. Dengan adanya sertifikasi dan pendaftaran, hak tanggungan memberikan tingkat perlindungan yang lebih tinggi kepada kreditor. Hak tanggungan juga menjadi mekanisme penyelesaian utang secara efektif. Jika debitor tidak dapat melunasi utangnya, kreditor memiliki hak untuk menjual tanah atau benda yang dijaminakan melalui lelang. Hasil dari penjualan tersebut akan digunakan untuk melunasi utang kepada kreditor. Dengan demikian, hak tanggungan memberikan mekanisme eksekusi yang lebih cepat dibandingkan bentuk jaminan lainnya. Hak tanggungan memberikan keunggulan dalam hal kepastian hukum, efisiensi dalam eksekusi, dan perlindungan hak kreditor. Kombinasi dari ketiga aspek ini menjadikan hak tanggungan sebagai instrumen penting dalam hubungan utang-piutang yang melibatkan tanah sebagai jaminan.⁵⁵

⁵⁵ Uswatun Hasanah, *Hukum Jaminan Konsep dan Pengaturannya di Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2021), hlm. 34

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Berikut adalah ciri-ciri hak tanggungan.⁵⁶

a. Sebagai hak jaminan

Hak tanggungan merupakan bentuk hak jaminan yang spesifik terhadap tanah. Kreditor penerima hak tanggungan memiliki hak prioritas atas objek jaminan jika debitor gagal melunasi utangnya. Hal ini berarti kreditor berhak memperoleh pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditor lainnya. Sifat hak jaminan ini menempatkan hak tanggungan sebagai instrumen penting dalam sistem pembiayaan yang melibatkan tanah. Kreditor yang memegang hak tanggungan tidak perlu bersaing dengan kreditor lainnya dalam hal pembagian hasil lelang. Sebagai contoh, ketika terjadi kepailitan pada debitor, hak tanggungan tetap memberikan perlindungan kepada kreditor pemegang hak tersebut. Kondisi ini menciptakan rasa aman bagi kreditor dalam memberikan pinjaman kepada debitor yang menjaminkan tanahnya. Dengan demikian, sifat hak tanggungan ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan ekonomi kepada kreditor.

b. Dapat dipindah tangankan

Hak tanggungan memiliki sifat fleksibel karena dapat dialihkan kepada pihak lain. Proses pengalihan ini biasanya dilakukan bersamaan dengan pengalihan utang atau piutang yang dijamin oleh hak

⁵⁶ Gunarta, I Made Dwi, Akur Nurasa, dan Sukmo Pinuji, Persepsi Kreditor Dan PPAT Terhadap Kualitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, *Tunas Agraria Vol 3 No 3*, 2020, hlm. 99

tanggungan tersebut. Dalam banyak kasus, pengalihan hak tanggungan terjadi ketika kreditor asli menjual piutangnya kepada pihak ketiga. Misalnya, perusahaan keuangan dapat menjual hak tanggungan kepada lembaga lain melalui perjanjian yang sah. Proses pengalihan hak tanggungan juga memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan kredit. Kreditor yang tidak lagi ingin memegang piutang dapat mengalihkan hak tanggungan kepada pihak lain yang memiliki minat untuk mengambil alih kredit tersebut. Dengan demikian, hak tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai jaminan tetapi juga sebagai instrumen ekonomi yang dapat diperjualbelikan.

c. Dibebankan pada tanah dan benda terkait

Hak tanggungan secara khusus ditujukan pada tanah dan benda-benda yang terhubung secara permanen dengan tanah tersebut, seperti bangunan atau tanaman. Dalam hukum pertanahan, tanah dan benda terkait dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Hak tanggungan memberikan jaminan yang mencakup seluruh elemen yang ada di atas tanah tersebut. Hal ini memberikan kreditor keunggulan dalam penjaminan. Sebagai contoh, jika sebuah tanah memiliki bangunan di atasnya, maka nilai jaminan akan meningkat karena mencakup nilai tanah dan bangunan tersebut. Dengan demikian, hak tanggungan memberikan nilai lebih tinggi dibandingkan jaminan lain yang hanya berfokus pada benda bergerak.

d. Adanya sertifikat sebagai bukti

Salah satu aspek penting dari hak tanggungan adalah adanya sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti legal bahwa hak tanggungan telah didaftarkan dan diakui secara hukum. Kreditor yang memiliki sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan hukum yang jelas dalam mengeksekusi haknya jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan juga memberikan transparansi dalam sistem pertanahan. Hal ini memungkinkan pihak lain untuk mengetahui status hukum tanah yang dijadikan objek hak tanggungan. Dengan demikian, sertifikat hak tanggungan menjadi elemen penting dalam menciptakan kepercayaan dalam hubungan utang-piutang.

3. Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai instrumen hukum dalam memberikan jaminan atas utang melibatkan beberapa unsur penting yang mendukung pelaksanaannya. Unsur-unsur ini meliputi pihak-pihak yang terlibat, objek hak tanggungan, dan prosedur pembebanan yang diatur secara rinci oleh undang-undang. Setiap unsur memiliki fungsi tertentu dalam memastikan keberlangsungan hak tanggungan sebagai alat jaminan yang sah.⁵⁷

a. Pihak-Pihak yang Terlibat

Hak tanggungan melibatkan dua pihak utama, yaitu pemberi hak tanggungan (debitur atau pemilik sertifikat) dan pemegang hak

⁵⁷ *Ibid*

tanggungan (kreditur). Pemberi hak tanggungan adalah pihak yang memiliki hak atas tanah atau benda terkait dan memberikan jaminan kepada kreditur untuk pelunasan utang. Pemberi hak tanggungan harus memenuhi persyaratan hukum, termasuk memiliki hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Guna Usaha (HGU). Pemegang hak tanggungan adalah pihak yang memberikan pinjaman atau kredit kepada debitur dan menerima jaminan berupa tanah. Kreditor biasanya berupa lembaga keuangan seperti bank, namun dapat juga individu atau entitas lain yang memenuhi syarat hukum untuk menerima hak tanggungan. Kedua pihak harus menyepakati pembebanan hak tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai dasar legalitasnya

Selain dua pihak utama tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki peran penting sebagai pihak ketiga yang berwenang membuat APHT. PPAT memastikan bahwa proses pemberian hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keterlibatan PPAT memberikan legitimasi hukum terhadap hak tanggungan yang dibebankan. Dalam praktiknya, pihak-pihak yang terlibat ini harus memahami hak dan kewajiban masing-masing untuk menghindari potensi konflik. Kesepakatan yang jelas antara pemberi dan pemegang hak tanggungan sangat diperlukan untuk menjaga hubungan yang harmonis dan menghindari risiko hukum di masa depan.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan adalah tanah beserta benda-benda yang terkait secara permanen dengan tanah tersebut. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, objek hak tanggungan meliputi tanah dengan sertifikat yang berstatus Hak Milik, HGB, HGU, atau Hak Pakai atas tanah negara. Dengan demikian, tanah yang belum memiliki sertifikat, seperti tanah adat atau tanah girik, tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan. Selain tanah, objek hak tanggungan juga mencakup benda tetap yang melekat pada tanah, seperti bangunan, tanaman, atau infrastruktur lainnya. Hal ini memberikan nilai tambah kepada kreditor karena tanah beserta benda di atasnya dapat meningkatkan nilai jaminan. Namun, benda yang tidak terhubung secara permanen dengan tanah, seperti barang bergerak, tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan.

Pengaturan objek hak tanggungan ini memberikan fleksibilitas sekaligus batasan kepada pihak-pihak yang terlibat. Misalnya, jika tanah yang dijamin memiliki nilai ekonomis tinggi karena terdapat bangunan komersial, kreditor akan lebih yakin dalam memberikan pinjaman. Sebaliknya, tanah yang memiliki sengketa atau tidak bersertifikat akan menurunkan kepercayaan kreditor dan kemungkinan besar ditolak sebagai jaminan. Objek hak tanggungan juga harus memiliki nilai ekonomis yang cukup untuk menutupi jumlah utang. Penilaian aset dilakukan sebelum pembebanan hak tanggungan. Hal ini

bertujuan untuk memastikan bahwa tanah dan benda terkait mampu menjadi sumber pelunasan utang jika terjadi wanprestasi.

c. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan

Prosedur pembebanan hak tanggungan dimulai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT dibuat oleh PPAT dan merupakan dokumen resmi yang menyatakan bahwa pemberi hak tanggungan memberikan jaminan kepada kreditor atas utang tertentu. APHT harus mencantumkan informasi lengkap, termasuk identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, deskripsi objek hak tanggungan, serta besarnya utang yang dijamin. Setelah APHT dibuat, langkah berikutnya adalah pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini bertujuan untuk mencatatkan hak tanggungan dalam buku tanah yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah pendaftaran selesai, BPN akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi bukti legal bahwa hak tanggungan telah dibebankan secara sah. Prosedur ini memberikan kepastian hukum bagi kreditor dan pemberi hak tanggungan. Dengan adanya sertifikat, kreditor memiliki hak prioritas atas tanah atau benda terkait jika terjadi eksekusi. Proses pendaftaran ini juga berfungsi untuk mencegah terjadinya tumpang tindih hak atas tanah yang sama, sehingga menciptakan transparansi dalam sistem pertanahan.

Proses pembebanan hak tanggungan harus dilakukan secara hati-hati untuk menghindari risiko hukum. Kesalahan dalam prosedur, seperti

tidak mencantumkan informasi yang lengkap dalam APHT atau gagal mendaftarkan hak tanggungan, dapat menyebabkan hak kreditor tidak diakui secara hukum. PPAT dan BPN memiliki peran penting dalam memastikan kelancaran proses pembebanan.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan merupakan tahapan esensial dalam proses pembebanan hak tanggungan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas jaminan utang yang telah disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Proses ini dilakukan dengan mencatatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Setelah proses pendaftaran selesai, Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti sah bahwa hak tanggungan telah terdaftar.⁵⁸

a) Tujuan Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak tanggungan (kreditor). Dalam hukum pertanahan, kepastian hukum penting untuk mencegah sengketa kepemilikan atas tanah atau objek jaminan yang sama. Dengan pendaftaran, hak tanggungan tercatat secara resmi di Kantor Pertanahan, sehingga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak ketiga. Pendaftaran hak tanggungan berfungsi untuk memberikan

⁵⁸ Adzin Askhian, “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) (Tinjauan Praktik Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman)”, Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, 2020.

kedudukan istimewa kepada kreditor dalam hal pelunasan utang. Kreditor yang hak tanggungannya telah terdaftar memiliki hak prioritas atas hasil eksekusi objek hak tanggungan dibandingkan kreditor lainnya. Proses pendaftaran juga bertujuan untuk menciptakan transparansi dalam sistem pertanahan, sehingga semua pihak dapat mengetahui status hukum tanah yang dijadikan objek jaminan.

b) Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

Proses pendaftaran hak tanggungan dimulai setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). APHT harus memuat informasi lengkap, seperti identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, deskripsi objek jaminan, serta besarnya utang yang dijamin. Setelah APHT selesai dibuat, dokumen ini harus segera didaftarkan di Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat 7 hari kerja sejak penandatanganan APHT. Di Kantor Pertanahan, petugas akan mencatatkan hak tanggungan tersebut ke dalam Buku Tanah dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat ini menjadi bukti resmi bahwa hak tanggungan telah terdaftar dan diakui secara hukum. Proses pendaftaran ini biasanya memakan waktu sekitar 14 hari kerja, tergantung pada kelengkapan dokumen yang diserahkan.

c) Persyaratan Dokumen untuk Pendaftaran

Agar proses pendaftaran hak tanggungan berjalan lancar, beberapa dokumen penting harus dilampirkan, antara lain:⁵⁹

- (1) Salinan sertifikat tanah yang menjadi objek hak tanggungan.
- (2) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah ditandatangani oleh PPAT.
- (3) Fotokopi KTP pemberi dan pemegang hak tanggungan.
- (4) Surat kuasa (jika pendaftaran dilakukan oleh pihak yang dikuasakan).
- (5) Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), jika diperlukan.

Dokumen ini menjadi dasar hukum bagi Kantor Pertanahan untuk mencatatkan hak tanggungan ke dalam Buku Tanah. Kelengkapan dokumen yang diajukan sangat penting untuk menghindari penolakan atau keterlambatan dalam proses pendaftaran.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan utang dapat berakhir atau hapus karena berbagai alasan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penghapusan hak tanggungan ini memiliki implikasi hukum yang penting baik bagi pemberi maupun pemegang hak tanggungan. Proses hapusnya hak tanggungan harus

⁵⁹ *Ibid*

melalui prosedur formal untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak.⁶⁰

a. Alasan Hapusnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan hapus apabila utang yang dijamin telah dilunasi. Dalam hal ini, pemberi hak tanggungan tidak lagi memiliki kewajiban kepada pemegang hak tanggungan, sehingga jaminan atas tanah dan benda terkait dapat dicabut. Hak tanggungan juga dapat hapus karena adanya penghapusan hak atas tanah yang menjadi objek jaminan, misalnya tanah tersebut terkena kebijakan pembatalan hak oleh negara. Hak tanggungan juga berakhir karena pelepasan hak oleh kreditor. Kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat melepaskan haknya secara sukarela, biasanya melalui perjanjian khusus atau setelah negosiasi dengan debitor. Sebagai tambahan, hak tanggungan hapus jika terjadi peralihan objek hak tanggungan kepada pihak ketiga yang tidak menerima tanggung jawab atas utang yang dijamin.

b. Prosedur Hapusnya Hak Tanggungan

Setelah utang dilunasi atau alasan lain yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan, pemberi dan pemegang hak tanggungan harus melibatkan Kantor Pertanahan untuk mencabut hak tanggungan tersebut. Prosedur ini dimulai dengan pemberian Surat Roya, yaitu surat pernyataan dari kreditor yang menyatakan bahwa utang telah dilunasi

⁶⁰ Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015)

dan hak tanggungan dapat dihapus. Setelah surat roya diterbitkan, pemberi hak tanggungan harus mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan untuk mencabut catatan hak tanggungan dalam Buku Tanah. Proses ini diakhiri dengan pencoretan hak tanggungan pada sertifikat tanah dan sertifikat hak tanggungan. Pencoretan ini menunjukkan bahwa hak tanggungan tersebut tidak lagi berlaku.

c. Implikasi Hukum Hapusnya Hak Tanggungan

Penghapusan hak tanggungan memberikan dampak hukum yang signifikan. Bagi pemberi hak tanggungan, penghapusan ini mengembalikan hak penuh atas tanah yang sebelumnya dijadikan jaminan. Tanah tersebut dapat digunakan kembali untuk keperluan lain, termasuk dijadikan objek hak tanggungan baru. Bagi kreditor, penghapusan hak tanggungan berarti kreditor tidak lagi memiliki hak prioritas atas tanah yang menjadi objek jaminan. Kreditor juga tidak dapat menggunakan tanah tersebut untuk pelunasan utang. Penting bagi kreditor untuk memastikan bahwa seluruh kewajiban debitor telah terpenuhi sebelum memberikan surat roya.

d. Situasi Khusus dalam Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam beberapa kasus, penghapusan hak tanggungan dapat terjadi karena putusan pengadilan. Misalnya, jika tanah yang dijamin terbukti menjadi objek sengketa atau hasil dari perbuatan melawan hukum, pengadilan dapat memerintahkan pencoretan hak tanggungan. Hak tanggungan juga dapat hapus karena adanya perubahan status

tanah, seperti tanah yang sebelumnya bersertifikat menjadi tanah negara akibat pelanggaran hukum tertentu. Hak tanggungan juga dapat hapus karena adanya perjanjian khusus antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dalam hal ini, kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri hak tanggungan sebelum utang dilunasi, biasanya dengan penggantian jaminan atau penyelesaian utang secara berbeda.⁶¹

C. Tinjauan Umum tentang Aspek Hukum Perubahan Nama Perusahaan

Perubahan nama perusahaan adalah langkah penting dalam kehidupan suatu perseroan. Nama perusahaan mencerminkan identitas hukum dan komersial, sehingga setiap perubahan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks hukum di Indonesia, perubahan nama perusahaan diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT). Proses perubahan nama perusahaan ini tidak hanya mencakup keputusan internal, tetapi juga melibatkan otoritas negara untuk menjamin legalitasnya.⁶²

1. Ketentuan dalam UUPT Mengenai Perubahan Nama Perusahaan

a. Ketentuan Dasar Perubahan Nama

Nama perusahaan adalah salah satu elemen penting yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPT, yang menyatakan bahwa perseroan harus memiliki nama yang sesuai dengan aturan yang berlaku. Nama ini tidak hanya menjadi identitas bisnis tetapi juga

⁶¹ Imanda, Nadia. Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. dalam *Notaire: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 1, 2020, hlm, 90

⁶² Adjie, Habib, *Pemahaman Terhadap Bentuk SKMHT*, (Bandung: Mandar Maju. 2019), hlm. 244

berfungsi untuk membedakan perusahaan dari entitas hukum lainnya. Jika perusahaan ingin mengubah nama, perubahan ini harus dilakukan melalui mekanisme yang sah sebagaimana diatur dalam undang-undang.

b. Keputusan melalui RUPS

Pasal 19 ayat (1) UUPT mengatur bahwa perubahan nama perusahaan memerlukan keputusan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Dalam RUPS, pemegang saham membahas alasan, dampak, dan keuntungan dari perubahan nama. Keputusan ini kemudian dituangkan dalam berita acara yang harus dibuat dalam bentuk akta notaris.

c. Larangan Penggunaan Nama Tertentu

UUPT juga melarang penggunaan nama yang menyesatkan atau melanggar norma kesusilaan, ketertiban umum, dan hukum yang berlaku. Nama baru tidak boleh sama dengan nama perusahaan lain yang telah terdaftar untuk menghindari sengketa hukum dan kebingungan di pasar. Pemerintah melalui sistem Administrasi Hukum Umum (AHU) memastikan bahwa nama baru yang diajukan memenuhi persyaratan ini.

d. Pendaftaran Nama Baru

Setelah disetujui oleh RUPS, perubahan nama harus didaftarkan ke Kementerian Hukum dan HAM melalui sistem AHU. Proses ini memastikan bahwa nama baru resmi tercatat dan

memiliki perlindungan hukum. Setelah itu, perubahan ini akan dicantumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagai bentuk pemberitahuan kepada publik dan pihak ketiga.

2. Prosedur Legal Perubahan Nama Perusahaan

a) Langkah Pertama : Keputusan RUPS

Langkah pertama dalam perubahan nama adalah mengadakan RUPS untuk memperoleh persetujuan pemegang saham. Dalam rapat ini, agenda perubahan nama harus dijelaskan secara rinci, termasuk alasan, manfaat, dan dampak perubahan nama bagi perusahaan. Keputusan RUPS menjadi dasar untuk mengubah Anggaran Dasar (AD), yang mencantumkan nama baru perusahaan.

b) Langkah Kedua : Penyusunan Akta Perubahan Anggaran Dasar

Setelah keputusan RUPS, perusahaan harus menyusun Akta Perubahan Anggaran Dasar melalui notaris. Akta ini berfungsi sebagai dokumen hukum resmi yang mencerminkan perubahan nama perusahaan. Akta tersebut juga harus mencantumkan persetujuan pemegang saham atas perubahan nama.

c) Langkah Ketiga : Pengajuan Permohonan ke Kementerian

Hukum dan HAM

Permohonan untuk mengesahkan nama baru diajukan secara online melalui sistem AHU. Dokumen yang dilampirkan meliputi:

- a. Akta Perubahan Anggaran Dasar;
- b. Berita Acara RUPS;
- c. Surat Pernyataan Pendaftaran Nama Baru.

Sistem AHU akan mengevaluasi apakah nama baru yang diajukan telah memenuhi persyaratan, seperti tidak melanggar norma hukum atau etika dan tidak serupa dengan nama perusahaan lain.

- d) Langkah Keempat : Pengesahan oleh Kementerian Hukum dan HAM

Setelah dokumen diperiksa dan disetujui, Kementerian Hukum dan HAM akan mengeluarkan Keputusan Menteri yang mengesahkan perubahan nama perusahaan. Keputusan ini memberikan kekuatan hukum pada nama baru perusahaan dan memungkinkan perusahaan untuk mulai menggunakan nama tersebut secara resmi.

- e) Langkah Kelima : Pemberitahuan dan Pembaruan Dokumen

Perubahan nama perusahaan harus diumumkan kepada publik melalui Berita Negara Republik Indonesia. Setelah itu, perusahaan wajib memperbarui dokumen administratif seperti NPWP, perizinan usaha, dan dokumen perjanjian dengan pihak ketiga. Hal ini bertujuan untuk menjaga kepastian hukum dan transparansi.

3. Implikasi Hukum Perubahan Nama terhadap Kewajiban dan Hak Perusahaan

a. Hak dan Kewajiban Tidak Berubah

Perubahan nama tidak membatalkan hak atas aset atau kewajiban perusahaan terhadap kreditur. Jika ada perjanjian utang-piutang atau kontrak lainnya, nama baru harus diinformasikan kepada pihak-pihak terkait untuk mencegah potensi sengketa atau kesalahpahaman.

b. Kekonsistenan Identitas Hukum

Perubahan nama tidak mengubah identitas hukum perusahaan. Berdasarkan prinsip *continuity of entity*, perusahaan tetap dianggap sebagai entitas hukum yang sama, sehingga hak dan kewajiban yang dimiliki sebelum perubahan nama tetap berlaku. Misalnya, perjanjian dagang atau pinjaman yang ditandatangani atas nama lama perusahaan masih tetap sah.

c. Kepastian Hukum dalam Sengketa

Jika terjadi sengketa hukum setelah perubahan nama, pengadilan akan mengakui perusahaan sebagai pihak yang sama dengan nama lama. Hal ini penting untuk menjaga kepastian hukum bagi mitra bisnis, kreditur, atau pihak lain yang memiliki hubungan hukum dengan perusahaan.

d. Kewajiban Pemberitahuan

Perusahaan memiliki kewajiban hukum untuk memberitahukan perubahan nama kepada pihak ketiga, termasuk pelanggan, kreditur, dan mitra bisnis. Jika pemberitahuan tidak dilakukan, hal ini dapat

menyebabkan kesalahpahaman atau bahkan tuntutan hukum dari pihak ketiga yang merasa dirugikan.

e. Pengaruh terhadap Branding

Secara hukum, perubahan nama dapat memengaruhi strategi branding dan pemasaran perusahaan. Untuk melindungi kepentingan bisnis, perusahaan juga harus mendaftarkan nama baru sebagai merek dagang agar tidak digunakan oleh pihak lain.

4. Aspek Notaris dan PPAT dalam Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan mekanisme hukum yang bertujuan memberikan jaminan bagi pihak kreditur atas pelaksanaan kewajiban debitur. Dalam pelaksanaannya, diperlukan kehadiran pejabat yang memiliki wewenang hukum, yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keduanya memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan dokumen dan prosedur hukum terkait.⁶³

a. Tugas dan Fungsi Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

1) Pembuatan Akta Autentik

Notaris bertugas membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai dokumen autentik yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, akta yang dibuat

⁶³ Gusriadi dan Taufiq El Rahman, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Terdegradasi Sebagai Akta Bawah Tangan”, *Jurnal Hukum Fakultas Hukum Unissula*, Volume 37, No. 2, 2021, hlm 87

oleh notaris memiliki kekuatan hukum penuh dan mengikat para pihak. APHT diperlukan untuk memastikan bahwa hak kreditur terhadap objek jaminan diakui secara hukum.

2) Memastikan Keabsahan Identitas Para Pihak

Dalam proses pembuatan APHT, notaris wajib memastikan identitas debitur, kreditur, dan pihak lainnya. Hal ini termasuk memverifikasi dokumen seperti KTP, NPWP, akta pendirian perusahaan, dan surat kuasa (jika ada). Validasi identitas ini mencegah potensi sengketa hukum di kemudian hari.

3) Pencatatan Hak Tanggungan dalam Akta

Notaris mencatatkan secara detail informasi terkait Hak Tanggungan, termasuk deskripsi objek jaminan, nilai tanggungan, dan kewajiban debitur. Hal ini penting untuk memberikan kejelasan hukum atas jaminan yang diberikan. Notaris juga memastikan bahwa isi APHT sesuai dengan kesepakatan para pihak dan ketentuan hukum yang berlaku.

4) Penyimpanan Arsip dan Salinan Akta

Notaris berkewajiban menyimpan arsip APHT dan memberikan salinan akta kepada para pihak. Arsip ini diperlukan jika terjadi sengketa atau jika pihak yang bersangkutan memerlukan dokumen untuk keperluan administrasi.

5) Kewajiban Netralitas

Sebagai pejabat publik, notaris bertindak netral dan tidak memihak salah satu pihak. Fungsi ini penting untuk menjaga kepercayaan kreditur dan debitur terhadap proses pembebanan Hak Tanggungan.

b. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Tanggungan

1) Pembuatan Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta autentik terkait peralihan, pembebanan, dan penghapusan hak atas tanah, termasuk Hak Tanggungan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT bertanggung jawab membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

2) Pendaftaran Hak Tanggungan

Setelah APHT selesai dibuat, PPAT bertugas mengajukan pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat. Proses ini bertujuan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), yang menjadi bukti resmi pengikatan jaminan atas tanah. SHT ini mencantumkan informasi tentang kreditur penerima hak tanggungan, debitur, dan nilai jaminan.

3) Verifikasi Objek Jaminan

PPAT memastikan bahwa objek tanah yang dijadikan jaminan benar-benar sesuai dengan dokumen hukum seperti sertifikat tanah, peta bidang, dan persetujuan dari pihak yang berwenang (jika diperlukan). Hal ini untuk mencegah terjadinya konflik hak atas tanah di masa depan.

4) Koordinasi dengan Kantor Pertanahan

Dalam proses pendaftaran, PPAT harus bekerja sama dengan Kantor Pertanahan untuk memastikan bahwa hak atas tanah terdaftar sesuai peraturan yang berlaku. PPAT bertanggung jawab melampirkan dokumen-dokumen pendukung, termasuk APHT, sertifikat tanah asli, dan dokumen identitas para pihak.

5) Penyelesaian Administrasi

PPAT juga memastikan bahwa seluruh biaya pendaftaran, seperti Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), telah dilunasi. Hal ini diperlukan agar proses pendaftaran dapat diselesaikan tanpa kendala hukum atau administratif.

6) Kesesuaian Dokumen Perusahaan dalam Proses Administrasi Hak Tanggungan

a) Validasi Dokumen Perusahaan

Dalam pembebanan Hak Tanggungan oleh badan hukum seperti perusahaan, dokumen perusahaan harus sesuai dengan

ketentuan hukum yang berlaku. Dokumen yang biasanya diperlukan meliputi:

- (1) Akta Pendirian Perusahaan dan Perubahan Terakhir,
- (2) Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM,
- (3) Nama Perusahaan yang Tercantum di Dokumen Resmi,
- (4) Anggaran Dasar Perusahaan,
- (5) Surat Kuasa Direksi (jika diperlukan).

b) Pemeriksaan Nama Perusahaan

Jika perusahaan telah mengubah nama, PPAT dan notaris harus memastikan bahwa nama baru telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan HAM dan tercatat dalam dokumen resmi seperti sertifikat tanah dan dokumen perjanjian. Hal ini penting untuk mencegah sengketa hukum antara pihak yang terlibat.

c) Keselarasan dengan Anggaran Dasar

PPAT dan notaris juga harus memverifikasi bahwa pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan wewenang yang tercantum dalam Anggaran Dasar perusahaan. Misalnya, apakah direksi atau komisaris memiliki otoritas untuk memberikan jaminan atas nama perusahaan.

d) Konsekuensi Kesalahan Dokumen

Kesalahan atau ketidaksesuaian dokumen, seperti nama perusahaan yang tidak sama antara akta tanah dan sertifikat

perusahaan, dapat menyebabkan proses pendaftaran ditolak oleh Kantor Pertanahan. Hal ini berpotensi merugikan pihak kreditur dan menghambat pengikatan jaminan.

e) Pembaruan Dokumen Administratif

Setelah perubahan nama perusahaan, dokumen seperti sertifikat tanah, NPWP, dan dokumen perjanjian harus diperbarui untuk mencerminkan identitas perusahaan yang baru. Proses pembaruan ini sering kali melibatkan PPAT dan notaris sebagai pihak yang berwenang dalam memverifikasi dan mengesahkan perubahan tersebut.