

Konflik Kepentingan dalam Hak Kebendaan di atas Benda Milik Orang Lain: Antara Perlindungan Pemilik dan Hak Preferensi Kreditor

*Conflicts of Interest in Property Rights over Assets Owned by Another: Between Owner Protection
and Creditor Preference Rights*

Siti Najla Nur Najma¹, Fatimah Az-Zahra², Matthew Febrian³, Dwi Desi Yayi Tarina⁴

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Email: 2210611455@mahasiswa.upnvj.ac.id, 2210611401@mahasiswa.upnvj.ac.id,
2210611421@mahasiswa.upnvj.ac.id, dwidisiyayitarina@upnvj.ac.id

Abstract: *This research examines the conflict of interest arising from the exercise of property rights over another person's assets within Indonesia's civil law system. Property law not only protects ownership rights but also serves as a legal instrument to guarantee creditors and third parties in the modern economy. The core issue emerges when absolute ownership rights conflict with limited real rights that grant preferential status to creditors. Using a normative juridical method through analysis of legislation, legal doctrines, and court decisions such as Supreme Court Rulings No. 2911 K/Pdt/2019 and No. 1248 K/Pdt/2007, this study finds that the existence of real rights has transformed ownership from an absolute concept into a relative or functional one. While owners retain their rights, these rights are limited by the existence of real rights to ensure legal certainty for creditors. The study concludes that harmonization is needed between ownership protection and creditor certainty through clearer regulations, strict procedural enforcement, and increased legal awareness to achieve a balance between legal certainty and substantive justice in property law practice.*

Abstract: Penelitian ini membahas konflik kepentingan dalam pelaksanaan hak kebendaan di atas benda milik orang lain dalam sistem hukum perdata Indonesia. Hukum kebendaan tidak hanya memberikan perlindungan terhadap hak kepemilikan, tetapi juga berfungsi sebagai jaminan bagi pihak ketiga, seperti kreditor, dalam sistem ekonomi modern. Permasalahan utama muncul ketika hak milik yang bersifat absolut berbenturan dengan hak kebendaan terbatas yang memberikan hak preferensi kepada kreditor. Melalui pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan seperti Putusan MA No. 2911 K/Pdt/2019 dan No. 1248 K/Pdt/2007, penelitian ini menemukan bahwa hak kebendaan telah menggeser konsep kepemilikan dari yang bersifat absolut menjadi relatif atau fungsional. Pemilik tetap memiliki hak, tetapi ruang geraknya dibatasi oleh keberadaan hak kebendaan demi kepastian hukum kreditor. Kesimpulan menunjukkan perlunya harmonisasi antara perlindungan pemilik dengan kepastian hukum bagi kreditor melalui regulasi yang lebih jelas, penegakan prosedural yang ketat, dan peningkatan kesadaran hukum para pihak agar tercipta keseimbangan antara kepastian dan keadilan substantif dalam praktik hukum kebendaan.

Article History

Received: Oktober 29, 2025

Revised: Oktober 30, 2025

Published: November 24, 2025

Keywords :

Property Law, Ownership Rights, Limited Real Rights, Preferential Rights, Legal Certainty

Kata Kunci :

Hukum Kebendaan, Hak Milik, Hak Kebendaan Terbatas, Hak Preferensi, Kepastian Hukum



<https://doi.org/10.5281/zenodo.17760405>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Hukum kebendaan merupakan salah satu cabang hukum perdata yang memiliki posisi sentral dalam mengatur hubungan manusia dengan benda. Pada dasarnya, hukum kebendaan tidak hanya mengatur hak kepemilikan mutlak atas suatu benda, tetapi juga memberikan ruang bagi lahirnya hak-

hak kebendaan terbatas di atas benda milik orang lain. Fenomena ini muncul sebagai respons terhadap kebutuhan sosial dan ekonomi, terutama dalam perkembangan sistem kredit, jaminan utang, dan transaksi bisnis modern. Seiring meningkatnya aktivitas ekonomi, muncullah berbagai bentuk hak kebendaan terbatas, seperti gadai, fidusia, hipotek, hak tanggungan, hak pakai, hak sewa, maupun hak numpang. Kehadiran hak-hak tersebut memiliki tujuan strategis, yakni memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditur atau pihak ketiga, sekaligus mendorong sirkulasi modal dan investasi. Dengan kata lain, hukum kebendaan tidak bisa dipandang hanya dalam kerangka perlindungan pemilik benda, melainkan juga sebagai instrumen untuk menjamin kepentingan pihak lain yang berkepentingan terhadap benda tersebut.

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan hak kebendaan seringkali memunculkan konflik kepentingan. Di satu sisi, pemilik benda menuntut perlindungan penuh atas hak kepemilikannya sebagai hak yang bersifat absolut. Di sisi lain, pemegang hak kebendaan terbatas menuntut adanya kepastian hukum untuk dapat mengeksekusi haknya ketika terjadi wanprestasi atau perjanjian tidak berjalan semestinya. Situasi ini menimbulkan problem klasik: sampai sejauh mana hak kebendaan di atas benda milik orang lain dapat dibenarkan tanpa mengurangi esensi kepemilikan mutlak? Contoh nyata dapat ditemukan dalam sengketa gadai saham maupun hak pakai atas tanah, di mana pemilik sering merasa dirugikan karena haknya seolah “terbatasi”, sementara pemegang hak justru menuntut prioritas bahkan eksekusi. Kondisi demikian memperlihatkan adanya disharmoni antara norma hukum dengan praktik di lapangan, serta antara teori kepemilikan absolut dengan kebutuhan akan kepastian kredit dan investasi.

Lebih jauh, persoalan ini juga menyentuh aspek filsafat hukum. Konsep kepemilikan dalam hukum perdata klasik cenderung menempatkan pemilik sebagai pihak yang memiliki kedaulatan penuh atas benda. Akan tetapi, perkembangan masyarakat modern menuntut fleksibilitas, di mana hak kepemilikan tidak lagi bersifat mutlak, melainkan dapat dibatasi demi kepentingan sosial-ekonomi yang lebih luas. Inilah titik pertemuan antara teori dan praktik yang seringkali memunculkan ketegangan.

Dengan demikian, studi mengenai hak kebendaan di atas benda milik orang lain menjadi penting bukan hanya dari aspek doktrinal, tetapi juga dari aspek praktis dan kebijakan hukum. Kajian ini dapat memberikan jawaban atas persoalan: bagaimana hukum kebendaan menyeimbangkan perlindungan terhadap pemilik dengan kebutuhan kepastian hukum bagi pemegang hak, agar tercipta sistem hukum yang adil, harmonis, dan adaptif terhadap perkembangan zaman.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif dengan memadukan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Pemilihan metode ini didasarkan pada karakter permasalahan yang bersifat doktrinal, yakni menelaah norma-norma hukum positif yang mengatur hak kebendaan serta implikasinya terhadap hak milik ketika dibebani hak kebendaan. Melalui penggunaan bahan hukum primer berupa KUHPdata, UU Hak Tanggungan, UUPA, dan putusan pengadilan; bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal; serta bahan hukum tersier sebagai pendukung, penelitian ini mampu memberikan gambaran komprehensif mengenai keterbatasan hak milik dan perlindungan hukum bagi pemilik serta kreditur. Analisis kualitatif normatif yang dilakukan memungkinkan peneliti menarik kesimpulan secara deduktif bahwa keberadaan hak kebendaan pada hakikatnya membatasi sifat absolut kepemilikan, namun diperlukan demi kepastian hukum dan stabilitas transaksi ekonomi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implikasi Hukum Yang Timbul Bagi Pemilik Benda Ketika Hak Kebendaan Diberikan Kepada Pihak Lain

Dalam hukum perdata, hak kebendaan dibagi atas hak absolut (hak milik) dan hak kebendaan terbatas yang memberikan wewenang tertentu kepada pihak lain di atas benda milik orang lain.¹ Hak milik pada dasarnya bersifat penuh, eksklusif, dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun, namun ketika pemilik memberikan hak kebendaan kepada pihak lain, maka hak tersebut dibatasi oleh keberadaan hak kebendaan yang melekat pada benda.² Implikasi pertama adalah pembatasan hak pemilik. Misalnya, dalam hak tanggungan, pemilik tanah tidak bebas lagi melakukan perbuatan hukum seperti pengalihan atau pembebanan ulang tanpa memperhatikan kepentingan pemegang hak tanggungan.³ Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan hak eksekusi langsung (*parate executie*) kepada kreditur apabila debitur wanprestasi.⁴ Dengan demikian, hak absolut pemilik tanah berkurang demi menjamin kepastian hukum bagi kreditur.⁵

Implikasi kedua adalah adanya risiko eksekusi. Ketika benda dijadikan objek jaminan, pemilik dapat kehilangan benda tersebut jika debitur gagal memenuhi prestasi. Eksekusi atas jaminan tersebut memiliki dasar dalam hukum positif, di mana kreditur pemegang gadai atau hipotek memiliki kedudukan preferen dibandingkan kreditur konkuren.⁶ Pasal 1133 KUHPdata menegaskan bahwa kreditur dengan hak kebendaan memiliki hak untuk didahulukan atas hasil eksekusi benda debitur.⁷ Hal ini menunjukkan bahwa kepemilikan pemilik asli dapat tereduksi demi kepastian pelunasan utang.⁸

Implikasi ketiga adalah potensi konflik hukum. Pemilik seringkali merasa dirugikan ketika hak kebendaan dijalankan, terutama karena haknya seolah “dibatasi” oleh pihak lain. Dalam praktik sengketa, misalnya pada kasus gadai saham atau hak pakai atas tanah, benturan kepentingan antara pemilik dengan pemegang hak kebendaan kerap terjadi karena adanya perbedaan tafsir atas batas perlindungan hukum yang harus diutamakan.⁹ Hal ini menunjukkan adanya ketidakharmonisan antara doktrin kepemilikan absolut dengan kebutuhan praktik ekonomi dan investasi modern.

Selain pembatasan hak, implikasi lain bagi pemilik benda adalah timbulnya hubungan hukum baru antara pemilik dan pemegang hak kebendaan. Hubungan ini bersifat timbal balik: pemilik terikat untuk menghormati hak kebendaan yang diberikan, sedangkan pemegang hak wajib melaksanakan kewenangannya sesuai hukum. Ketika salah satu pihak menyalahgunakan haknya, maka dapat timbul sengketa yang mengganggu kepastian hukum.¹⁰

Dalam praktik, sengketa juga sering muncul pada pelaksanaan hak tanggungan. Pemilik tanah yang membebankan tanahnya dengan hak tanggungan kerap merasa dirinya tetap berwenang penuh atas tanah tersebut, padahal pemegang hak tanggungan memiliki hak preferensi untuk mengeksekusi apabila debitur wanprestasi. Ketegangan ini timbul karena tanah, selain bernilai ekonomi, juga memiliki dimensi sosial, kultural, dan bahkan identitas bagi pemiliknya. Kondisi demikian terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 2911 K/Pdt/2019, di mana kreditur mengeksekusi tanah melalui mekanisme pelelangan umum sebagai pelunasan utang. Pemilik menggugat karena menganggap hak

¹ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 45.

² J. Satrio, Hukum Benda, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 18.

³ Adrian Sutedi, Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 77.

⁴ UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6.

⁵ Ridwan Khairandy, “Aspek Kepastian Hukum dalam Hak Jaminan Kebendaan,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 18 No. 4 (2011): 601.

⁶ Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 215.

⁷ KUHPdata, Pasal 1133.

⁸ Gunawan Widjaja, “Perlindungan Pemilik dalam Hak Jaminan,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan UI*, Vol. 37 No. 2 (2007): 155.

⁹ Munir Fuady, Hukum Jaminan Utang, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 144.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 146.

kepemilikannya dilanggar. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menegaskan bahwa secara prinsipil hak tanggungan memang memberikan kewenangan eksekusi kepada kreditur sebagai perwujudan asas *droit de preference* dan *parate executie*, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Namun, hakim juga menekankan bahwa kewenangan tersebut tidak bersifat mutlak, melainkan harus dijalankan sesuai prosedur hukum yang ketat agar tidak merugikan pemilik. Karena dalam perkara ini pelelangan terbukti cacat prosedur, Mahkamah Agung menyatakan risalah lelang tidak sah demi hukum.

Putusan ini memiliki implikasi penting: di satu sisi, ia menegaskan bahwa hak kebendaan memang dapat membatasi hak absolut pemilik demi kepastian hukum kreditur, tetapi di sisi lain, ia menempatkan *procedural justice* sebagai syarat fundamental agar hak preferensi kreditur dapat dijalankan. Dengan kata lain, kepemilikan tetap relatif ketika dibebani hak kebendaan, tetapi relativitas itu tidak berarti pemilik kehilangan perlindungan sepenuhnya. Justru, pengadilan memperlihatkan adanya koreksi terhadap praktik eksekusi yang sewenang-wenang, sehingga keseimbangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hak pemilik tetap dijaga. Hal ini menunjukkan bahwa hukum kebendaan modern tidak hanya mengedepankan fungsi ekonomis (jaminan kredit), tetapi juga memastikan bahwa pelaksanaannya selaras dengan prinsip keadilan, kepatuhan prosedural, dan perlindungan hak individu.

Hal serupa juga terjadi dalam kasus hak pakai atas tanah. Pemilik tanah sering merasa haknya “dibatasi” karena tidak dapat memanfaatkan tanah sesuai kehendaknya selama masa berlaku hak pakai. Namun, menurut Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak pakai memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah orang lain untuk kepentingan tertentu, sehingga pemilik tanah wajib tunduk selama perjanjian berjalan.¹¹ Kondisi ini menunjukkan bahwa kepentingan sosial-ekonomi seringkali lebih diutamakan daripada hak absolut pemilik.

Dari perspektif teori hukum, implikasi ini menimbulkan relativitas hak milik. Hak milik tidak lagi dipandang sebagai hak yang absolut dan tidak terbatas, melainkan sebagai hak yang dapat dibatasi demi kepentingan umum dan kepastian hukum bagi pihak ketiga. Pandangan ini sejalan dengan doktrin modern dalam hukum kebendaan yang menekankan keseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan sosial.¹²

Akhirnya, dapat disimpulkan bahwa pemberian hak kebendaan kepada pihak lain mengakibatkan tiga implikasi penting bagi pemilik benda: (1) pembatasan hak absolut pemilik, (2) risiko eksekusi terhadap benda, dan (3) potensi konflik hukum dengan pemegang hak. Implikasi ini menggeser paradigma kepemilikan dari yang semula absolut menjadi relatif, sehingga menuntut adanya harmonisasi antara perlindungan pemilik dengan kepastian hukum bagi kreditur maupun investor.

Kedudukan Hak Preferensi Pemegang Hak Kebendaan Jika Berhadapan Dengan Hak Kepemilikan Pemilik Benda

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1248 K/Pdt/2007 memperlihatkan bahwa hukum kebendaan di Indonesia menganut prinsip perlindungan terhadap kepastian hukum kreditur melalui hak preferensi. Dalam kasus gadai saham tersebut, hakim menegaskan bahwa meskipun pemilik saham berhak atas kepemilikan mutlak, hak tersebut tidak dapat dijalankan secara absolut karena telah dibebani hak kebendaan. Doktrin *droit de suite* menegaskan bahwa hak gadai tetap melekat pada objek meskipun terjadi peralihan, sedangkan asas hak preferensi memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur

¹¹ UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41 ayat (2).

¹² J. Satrio, Cakupan dan Batasan Hak Milik dalam Hukum Kebendaan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 102.

untuk didahulukan dalam pelunasan piutang. Konsekuensinya, hak kepemilikan yang secara teoritis dianggap sebagai hak yang paling sempurna dalam hukum perdata, berubah menjadi bersifat relatif ketika berbenturan dengan hak kebendaan. Secara teoritis, putusan ini menunjukkan pergeseran paradigma dari konsep kepemilikan absolut menuju konsep kepemilikan fungsional, di mana perlindungan kepentingan kreditur dan kepastian transaksi ekonomi lebih diutamakan. Hal ini sejalan dengan fungsi hukum kebendaan modern yang tidak hanya menjaga kepentingan pemilik, tetapi juga menjamin stabilitas ekonomi melalui mekanisme jaminan yang dapat dieksekusi secara efektif.

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, hak kepemilikan (*eigendom*) diatur sebagai hak yang paling absolut. Pemilik memiliki kekuasaan penuh untuk menggunakan, menikmati, dan menguasai benda yang menjadi miliknya. Namun, sifat absolut tersebut dibatasi oleh kemungkinan adanya hak kebendaan lain yang membebani benda, misalnya gadai, hipotek, dan hak tanggungan. Hak kebendaan ini bersifat *erga omnes*, artinya dapat dipertahankan terhadap siapa pun, dan secara khusus memberikan hak preferensi kepada kreditur, yaitu hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dari hasil eksekusi objek jaminan. Hak preferensi ini ditegaskan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa pada dasarnya seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan bagi semua perikatannya, tetapi apabila terdapat kreditur dengan hak istimewa atau hak jaminan kebendaan, maka mereka didahulukan daripada kreditur biasa.¹³

Ketika hak kepemilikan berbenturan dengan hak kebendaan yang memiliki hak preferensi, kedudukan hukum menjadi jelas: pemilik memang tetap sah sebagai pemilik, tetapi haknya tidak dapat dilaksanakan secara bebas. Contoh konkret dapat dilihat pada objek tanah yang dibebani dengan hak tanggungan. Walaupun sertifikat tanah tersebut atas nama pemilik, jika pemilik menjaminkan tanah kepada kreditur, maka dalam hal terjadi wanprestasi, kreditur berhak mengeksekusi tanah tersebut. Eksekusi bahkan dapat dilakukan meskipun pemilik tidak menghendakinya. Dengan demikian, hak kepemilikan menjadi “relatif” karena dibatasi oleh hak preferensi yang melekat pada kreditur pemegang hak kebendaan. Keberadaan hak preferensi inilah yang menjadi perisai utama bagi kreditur dalam menjamin kepastian pelunasan piutang.¹⁴

Dalam praktiknya, keberadaan hak preferensi pemegang hak kebendaan memberikan kepastian hukum bagi perbankan dan lembaga keuangan yang menyalurkan kredit. Tanpa adanya hak preferensi, posisi kreditur akan lemah karena harus bersaing dengan kreditur biasa dalam menagih piutangnya. Hak preferensi juga mencegah terjadinya ketidakpastian dalam distribusi harta debitur ketika mengalami wanprestasi atau pailit. Artinya, meskipun kepemilikan benda tetap berada pada debitur, kreditur dapat tenang karena hak preferensinya akan diutamakan dalam eksekusi. Dengan kata lain, sistem hukum perdata membentuk keseimbangan antara perlindungan hak kepemilikan dan kepastian hak kreditur, meskipun dalam praktiknya kedudukan hak preferensi memang lebih dominan dibandingkan kepemilikan murni.¹⁵

Konstruksi ini tercermin dalam sejumlah putusan pengadilan. Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menegaskan bahwa hak preferensi bersifat mengikat dan mendahului kepentingan pemilik maupun kreditur lain. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan konsisten menempatkan hak preferensi sebagai pembatas atas sifat absolut hak kepemilikan. Selain itu, dalam kasus lain, Mahkamah Agung melalui beberapa yurisprudensinya juga memperkuat kedudukan kreditur pemegang hipotik dan

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 70.

¹⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), Pasal 1131–1134 KUHPerdata.

¹⁵ Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan: Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 45.

hak tanggungan dalam pelaksanaan lelang eksekusi, menegaskan prinsip bahwa “hak preferensi mengalahkan hak kepemilikan yang tidak dijamin untuk kepentingan pihak ketiga.”¹⁶

SIMPULAN

Kajian mengenai konflik kepentingan dalam hak kebendaan di atas benda milik orang lain memperlihatkan bahwa hukum kebendaan tidak bisa lagi dipahami hanya sebagai instrumen untuk melindungi hak kepemilikan absolut. Hak milik yang secara konseptual diatur dalam KUHPerdota sebagai hak yang penuh, eksklusif, dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun, dalam praktik menjadi terbatas ketika dibebani hak kebendaan. Realitas ini lahir dari kebutuhan masyarakat modern akan jaminan kredit, kepastian investasi, dan sirkulasi modal, yang menuntut agar benda dapat dijadikan agunan untuk menjamin pelunasan utang. Dari sini muncul tiga implikasi pokok: pertama, adanya pembatasan hak pemilik karena ruang geraknya terikat oleh hak kebendaan yang melekat pada objek; kedua, risiko eksekusi yang menyebabkan pemilik dapat kehilangan benda ketika debitur wanprestasi; dan ketiga, potensi konflik hukum yang timbul akibat benturan tafsir antara perlindungan pemilik dengan kepastian hukum bagi kreditur.

Putusan-putusan pengadilan yang telah dibahas, baik terkait gadai saham maupun hak tanggungan, memperlihatkan arah perkembangan hukum kebendaan di Indonesia. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2911 K/Pdt/2019 menekankan pentingnya *procedural justice* dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dengan menyatakan batal demi hukum risalah lelang yang cacat prosedur. Kedua putusan ini menggambarkan bahwa paradigma kepemilikan bergeser dari absolut menuju fungsional: pemilik memang tetap dilindungi, tetapi haknya tunduk pada mekanisme kepastian hukum kreditur; sebaliknya, kreditur memang berhak didahulukan melalui hak preferensi, tetapi hak tersebut harus dijalankan sesuai dengan hukum acara yang ketat.

Dengan demikian, hukum kebendaan modern menunjukkan pola keseimbangan: tidak lagi menempatkan pemilik sebagai penguasa tunggal atas benda, melainkan mengakui bahwa kepemilikan memiliki fungsi sosial dan ekonomis. Relativitas hak milik ini sejalan dengan doktrin hukum perdata modern yang menuntut adaptasi terhadap kebutuhan masyarakat, sehingga hukum tidak hanya menjamin kepastian tetapi juga mewujudkan keadilan substantif.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh, perlu adanya penguatan regulasi yang lebih jelas dan konsisten terkait tata cara eksekusi hak kebendaan, baik dalam gadai, fidusia, maupun hak tanggungan. Regulasi yang ada saat ini seringkali menimbulkan multitafsir, sehingga membuka ruang sengketa antara pemilik dengan kreditur. Oleh karena itu, pembentuk undang-undang sebaiknya merumuskan standar prosedur yang lebih rinci, mulai dari kewajiban pemberitahuan, mekanisme penilaian nilai objek, hingga transparansi dalam proses pelelangan. Standarisasi ini bukan hanya menjamin kepastian hukum bagi kreditur, tetapi juga memberikan perlindungan yang seimbang bagi pemilik agar tidak dirugikan oleh praktik eksekusi yang sewenang-wenang. Dengan begitu, hak preferensi kreditur tetap dijalankan secara sah dan kredibel, sementara hak pemilik tetap berada dalam koridor perlindungan hukum yang wajar.

Di sisi lain, konsistensi peradilan juga menjadi kunci dalam menjaga keseimbangan antara perlindungan pemilik dan kepastian hukum bagi kreditur. Hakim perlu menegakkan prinsip proporsionalitas, yakni menempatkan hak milik tidak lagi sebagai hak absolut yang kebal dari intervensi, tetapi sebagai hak yang memiliki fungsi sosial-ekonomi. Begitu pula, kreditur harus

¹⁶ Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 300/PDT/2020/PT SBY.

menyadari bahwa kedudukan preferensinya bukanlah hak yang tanpa batas, melainkan tunduk pada prinsip keadilan dan kepatuhan prosedural. Untuk itu, kesadaran hukum para pihak sangat diperlukan: pemilik harus memahami konsekuensi dari pembebanan hak kebendaan, sedangkan kreditur wajib menegakkan prosedur eksekusi dengan itikad baik. Dengan sinergi antara regulasi, praktik peradilan, dan kesadaran para pihak, hukum kebendaan di Indonesia diharapkan dapat berkembang menjadi sistem yang tidak hanya menekankan kepastian hukum, tetapi juga responsif terhadap keadilan substantif dan kebutuhan masyarakat modern.

REFERENSI

- Adrian Sutedi. (2010). Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah. Sinar Grafika.
- Fuady, M. (2000). Hukum jaminan utang. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Y. (2015). Segi-segi hukum perjanjian. Sinar Grafika.
- Khairandy, R. (2011). Aspek kepastian hukum dalam hak jaminan kebendaan. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 18(4), 601–615.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2007). Putusan Nomor 1248 K/Pdt/2007.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2019). Putusan Nomor 2911 K/Pdt/2019.
- Marzuki, P. M. (2014). Pengantar ilmu hukum. Kencana.
- Pengadilan Tinggi Surabaya. (2020). Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY.
- Satrio, J. (1993). Hukum benda. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2005). Cakupan dan batasan hak milik dalam hukum kebendaan. Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2006). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Pradnya Paramita.
- Subekti. (2001). Pokok-pokok hukum perdata. Intermasa.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Widjaja, G. (2007). Perlindungan pemilik dalam hak jaminan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 37(2), 155–170.
- Widjaja, G. (2008). Hak tanggungan: Asas, ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan. RajaGrafindo Persada.