

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG BERPOTENSI
MERUGIKAN KREDITUR (Studi Putusan Pengadilan Negeri
Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg Jo Putusan Pengadilan
Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh:

LAKSANA YUDHA PUTRA PAMBUDI

NIM : 21302200163

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG BERPOTENSI
MERUGIKAN KREDITUR (Studi Putusan Pengadilan Negeri
Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg Jo Putusan Pengadilan
Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG)**

TESIS

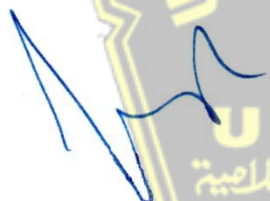
Oleh:

LAKSANA YUDHA PUTRA PAMBUDI

NIM : 21302200163

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui Oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN: 0617026801



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG BERPOTENSI
MERUGIKAN KREDITUR (Studi Putusan Pengadilan Negeri
Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg Jo Putusan Pengadilan
Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG)**

TESIS

Oleh:

LAKSANA YUDHA PUTRA PAMBUDI

NIM : 21302200163

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Anggota :

Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN: 0617026801

Anggota :

Dr. Djuzaedi, S.H., Sp.N.

NIDK: 8897823420

Mengetahui,

Rektor Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **LAKSANA YUDHA PUTRA PAMBUDI**

NIM. : 21302200163

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Yuridis Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang Berpotensi Merugikan Kreditur (Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg)” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 22 Agustus 2024

Yang Menyatakan



LAKSANA YUDHA PUTRA PAMBUDI

21302200163

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : **LAKSANA YUDHA PUTRA PAMBUDI**
NIM. : 21302200163
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG BERPOTENSI MERUGIKAN KREDITUR (Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Sng)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 22 Agustus 2024

Yang Menyatakan



LAKSANA YUDHA PUTRA PAMBUDI

21302200163

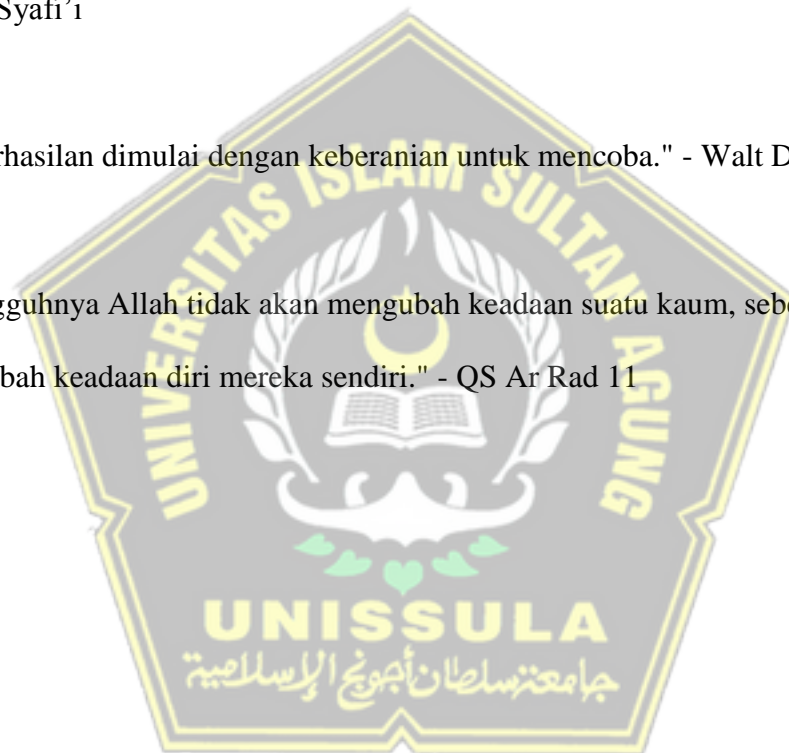
MOTTO

"Pengetahuan adalah kunci kesuksesan yang tak ternilai." - Albert Einstein

“ Pengetahuan yang baik adalah yang memberikan manfaat, bukan hanya diingat.”
Imam Syafi’i

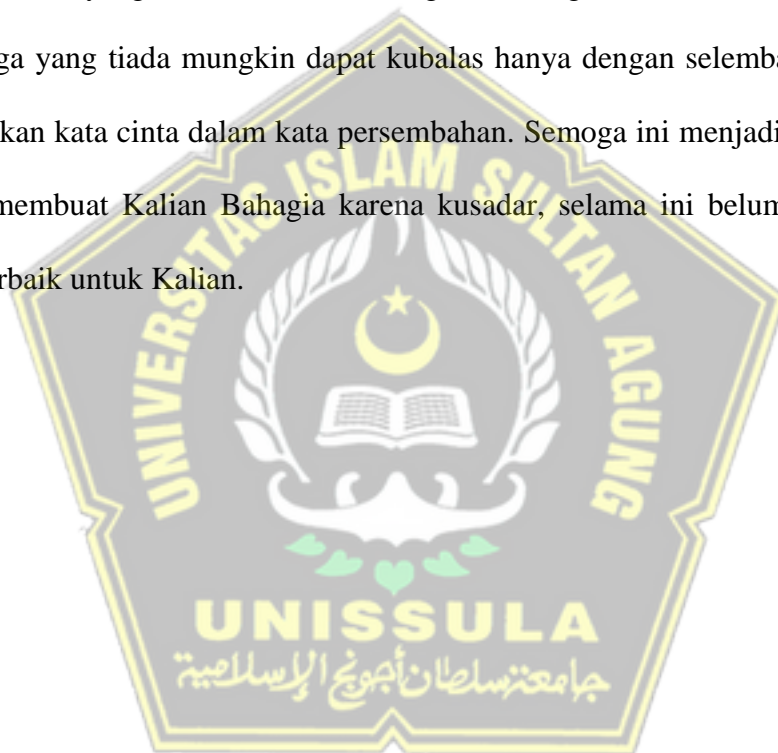
"Keberhasilan dimulai dengan keberanian untuk mencoba." - Walt Disney

"Seungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka
mengubah keadaan diri mereka sendiri." - QS Ar Rad 11



PERSEMBAHAN

Istriku dan Anak-anakku Tercinta, sebagai tanda kasih sayang dan rasa terimakasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya ini kepada Istriku dan Anak-anakku yang telah memberikan segala dukungan dan cinta kasih yang tiada terhingga yang tiada mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata cinta dalam kata persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Kalian Bahagia karena kusadar, selama ini belum bisa berbuat yang terbaik untuk Kalian.



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala karunia, rahmat, nikmat dan hidayah-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG BERPOTENSI MERUGIKAN KREDITUR (Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG)”**. Adapun tujuan dari penulisan TESIS ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat untuk menempuh jenjang Strata 2 Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi pembahasan maupun sistematika penulisan. Keterbatasan kemampuan serta pengalaman dari Penulis sendiri merupakan salah satu faktor penyebab sehingga masih banyak yang perlu diperbaiki. Penulis mengharapkan kritik dan saran untuk dapat memperbaiki kekurangan dikemudian hari.

Pada proses penyusunan tesis ini, Penulis mendapat bimbingan, motivasi, saran, do'a dan nasehat, serta bantuan dan dukungan dari banyak pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Penulis ingin mengucapkan terima kasih dengan penuh rasa hormat dan bangga kepada:

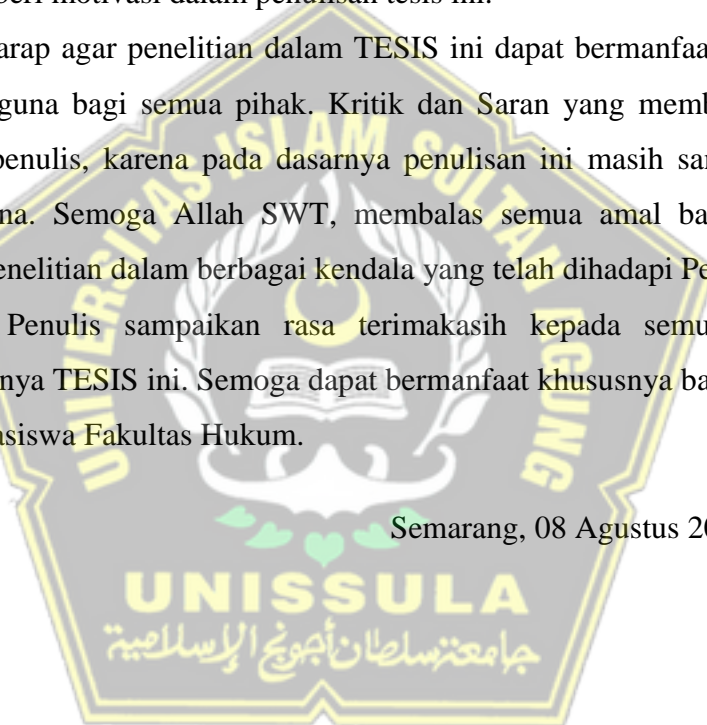
1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Para Dosen seluruhnya pada Fakultas Hukum khususnya program studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Para karyawan dan staf pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Keluarga penulis terkhususnya untuk isteri dan anak-anak yang selalu memberi do'a dan kasih sayang tanpa batas,
8. Seluruh teman-teman seangkatan yang telah membantu penulis dan memberi motivasi dalam penulisan tesis ini.

Penulis berharap agar penelitian dalam TESIS ini dapat bermanfaat di kemudian hari dan berguna bagi semua pihak. Kritik dan Saran yang membangun sangat diharapkan penulis, karena pada dasarnya penulisan ini masih sangat jauh dari kata sempurna. Semoga Allah SWT, membalas semua amal baik yang telah membantu penelitian dalam berbagai kendala yang telah dihadapi Penulis.

Akhir kata Penulis sampaikan rasa terimakasih kepada semua pihak atas terselesaikannya TESIS ini. Semoga dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan seluruh mahasiswa Fakultas Hukum.

Semarang, 08 Agustus 2024



LAKSANA YUDHA PUTRA PAMBUDI

ABSTRAK

Hak tanggungan merupakan hak yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Namun secara *Das Sein* terdapat kenyataan bahwa meskipun sebagai pemegang hak tanggungan, pihak bank sebagai kreditur ternyata kedudukannya masih terancam salah satunya ketika ada putusan hakim yang membatalkan hak tanggungan. Tujuan penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui dan menganalisis berkaitan dengan putusan hakim dalam perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG; 2) Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang terjadi dalam peristiwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG; 3) Untuk mengetahui dan menganalisis terkait dengan perlindungan hukum bagi pihak perbankan selaku kreditur atas peristiwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam putusan perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG.

Metode penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data yang digunakan adalah data sekunder yang merujuk pada kajian perundang-undangan dengan didukung bahak hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan analisis data menggunakan metode analisis kualitatif. Teori hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah 1) teori kepastian hukum yang berkaitan dengan pembatalan APHT oleh putusan pengadilan. 2) teori perlindungan hukum berkaitan dengan kedudukan kreditur yang dirugikan akibat pembatalan APHT. 3) teori tujuan hukum berkaitan dengan keadilan, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum.

Hasil penelitian dari tesis ini adalah 1) putusan majelis hakim dalam perkara 11/Pdt.G/2023/PN SMG jika didasarkan pada peraturan perundang-undangan adalah sesuai namun jika dikaitkan dengan fakta lapangan dan asas kepastian hukum, putusan pembatalan dan pencoretan APHT-SHT tidak sesuai dengan asas kepastian hukum putusan tersebut dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG. 2) Akibat hukum dari adanya pembatalan APHT adalah hilangnya jaminan pelunasan hutang piutang bagi kreditur beserta hak istimewa yang melekat karena kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren. 3) perlindungan hukum yang dapat diterima kreditur adalah berupa pembentukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak kreditur jika terjadi pembatalan APHT sebagai perlindungan hukum preventif sedangkan perlindungan hukum represif adalah upaya hukum litigasi dan non litigasi yang dapat dilakukan kreditur.

Kata Kunci: Pembatalan APHT, Kreditur, Debitur.

ABSTRACT

Mortgage rights are rights imposed on land rights as referred to in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA), along with other objects that are an integral part of the land, for the repayment of certain debts, which give a priority position to certain creditors over other creditors. However, in Das Sein terms, there is a reality that even though as the holder of the mortgage right, the bank as a creditor is still under threat, one of which is when there is a judge's decision that cancels the mortgage right. The purpose of this study is 1) To find out and analyze the judge's decision in case number 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG; 2) To find out and analyze the legal consequences that occur in the event of the cancellation of the Deed of Granting of Mortgage Rights in case number 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG; 3) To find out and analyze related to legal protection for banking parties as creditors for the cancellation of the Deed of Granting of Mortgage Rights in the decision of case number 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG.

This research method is normative legal research with a statutory approach and a case approach. The data used is secondary data that refers to the study of legislation supported by primary, secondary, and tertiary laws. Data collection uses literature studies and data analysis uses qualitative analysis methods. The legal theory used in this research is 1) the theory of legal certainty relating to the cancellation of APHT by a court decision. 2) the theory of legal protection relates to the position of creditors who suffer losses due to APHT cancellation. 3) the theory of legal objectives is related to justice, legal benefits and legal certainty.

The results of this thesis are 1) the decision of the panel of judges in case 11/Pdt.G/2023/PN SMG if based on statutory regulations is appropriate, but if associated with field facts and the principle of legal certainty, the decision to cancel and delete APHT-SHT is not in accordance with the principle of legal certainty This decision was confirmed by Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG. 2) The legal consequences of the cancellation of APHT are the loss of guarantee of debt receivables for creditors along with the privileges attached because the creditor's position as a concurrent creditor. 3) The legal protection that creditors can receive is in the form of the establishment of laws and regulations that protect creditors' rights in the event of cancellation of APHT as preventive legal protection, while repressive legal protection is litigation and non-litigation legal efforts that creditors can take.

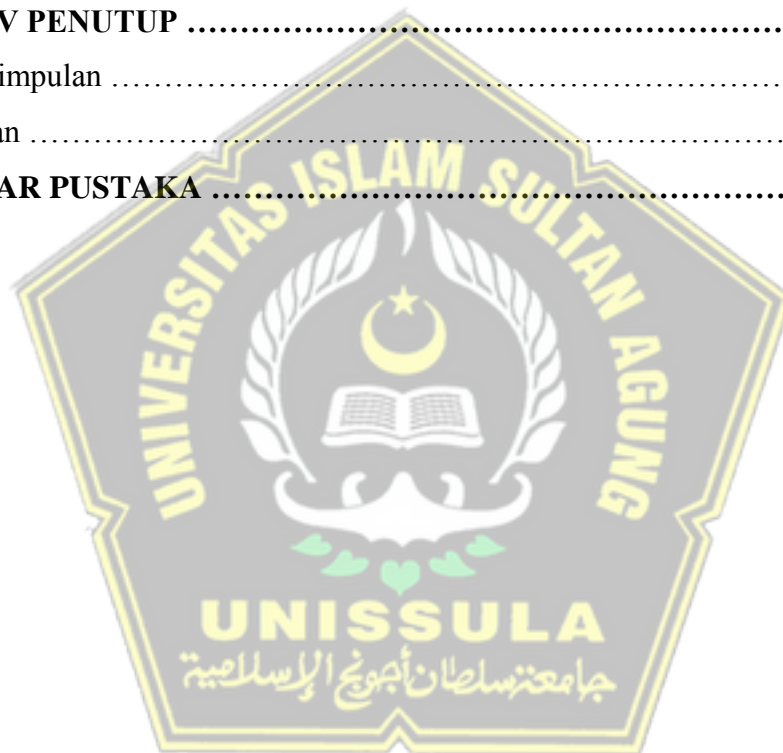
Keywords: Cancellation of APHT, Creditors, Debtors.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teoritis	13
G. Metode Penelitian	20
H. Sistematika Penulisan	26
BAB II KAJIAN PUSTAKA	28
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	28
1. Pengertian Perjanjian	28
2. Syarat Sahnya Perjanjian	29
3. Unsur-Unsur Perjanjian	33
4. Subjek Perjanjian	34
5. Berakhirnya Perjanjian	35

B.	Tinjauan Umum Tentang Hak Jaminan	36
1.	Dasar Hukum dan Definisi Jaminan	36
2.	Jenis Jaminan	38
3.	Syarat dan Manfaat Benda Jaminan	40
C.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	41
1.	Pengertian Sertifikat Tanah	41
2.	Fungsi Sertifikat Tanah	42
3.	Subjek Hak Tanggungan	43
4.	Objek Hak Tanggungan	44
5.	Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan	45
6.	Berakhirnya Hak Tanggungan	46
D.	Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan	47
1.	Pengertian Putusan Pengadilan	47
2.	Jenis-Jenis Pertimbangan Hakim	48
3.	Bentuk Pertimbangan Hakim	49
E.	Tinjauan Umum Tentang Perbankan	51
1.	Pengertian Bank	51
2.	Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank	52
3.	Jenis-Jenis Bank	53
4.	Kegiatan Usaha Bank	54
5.	Prinsip Penyelenggaraan Bank	54
6.	Prinsip Pemberian Kredit	56
7.	Kredit Bermasalah	57
F.	Konsepsi Islam Tentang Hak Tanggungan (Kafālah)	60
1.	Pengertian Kafālah	60
2.	Dasar Hukum Kafālah	61
3.	Rukun dan Syarat Kafālah	62
BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PERMASALAHAN		64
A.	Analisis Hukum Terhadap Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG ..	64
1.	Kasus Posisi Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG	64

2. Kasus Posisi Putusan Nomor 405/PDT/2023/PT SMG	74
3. Analisis Yuridis Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. 405/PDT/2023/PT SMG	75
B. Akibat Hukum yang Timbul dalam Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungans dalam Perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. 405/PDT/2023/PT SMG	92
C. Perlindungan Hukum bagi Kreditur atas Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungans	99
BAB IV PENUTUP	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran	107
DAFTAR PUSTAKA	xv



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah sebuah negara yang sejak awal pendiriannya, telah dicita-citakan sebagai negara hukum oleh Bapak Pendiri Bangsa (*The Founding Father*). Harapan dan cita-cita ini kemudian dituangkan dalam sebuah aturan hukum yang semakin menegaskan posisi dan kedudukan dari negara Indonesia sebagai negara hukum. Aturan tersebut adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) khususnya di Pasal 1 ayat (3) yang menyebutkan dengan tegas dan jelas bahwa, “Indonesia adalah Negara Hukum.”¹

Indonesia sebagai negara hukum dipertegas dalam UUD 1945, yang pada akhirnya membawa sebuah konsekuensi hukum sekaligus merupakan salah satu ciri khas dari negara hukum, yakni seluruh kegiatan sosial masyarakat dimanapun mereka berada termasuk jalannya pemerintahan di Indonesia harus selalu mentaati aturan perundang-undangan yang telah dibentuk tanpa terkecuali. Hal ini berarti di tiap kegiatan masyarakat dari skala kecil hingga skala besar harus selalu ada dalam lingkup aturan hukum yang berlaku, apabila terjadi pelanggaran maka akan menimbulkan sanksi sebagai bentuk

¹ Dahan Thaib, 2016, *Teori Negara Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 10.

konsekuensi dari pelanggaran aturan tersebut.² Salah satu bidang kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan kondisi Indonesia sebagai negara hukum adalah di bidang perekonomian.

Ekonomi merupakan salah satu bidang yang memiliki peranan penting untuk menunjang pembangunan suatu negara demi terwujudnya tujuan akhir yakni memberikan kesejahteraan bagi masyarakat. Pembangunan perekonomian di suatu negara termasuk Indonesia memiliki peran yang penting dan juga strategis untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat Indonesia demi terciptanya kesejahteraan rakyat secara keseluruhan. Untuk dapat mencapai tujuan akhir tersebut, negara sebagai otoritas tertinggi terus berupaya mencari beragam cara untuk meningkatkan perekonomian negara.³

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang memiliki beberapa sektor yang menjadi pilar kehidupan bangsa, salah satunya adalah pilar ekonomi. Bidang perbankan adalah salah satu pilar ekonomi bangsa, hadirnya perbankan memiliki peran yang cukup strategis sebab berperan penting dalam terjadinya pembangunan ekonomi nasional untuk melakukan pemerataan pembangunan, tumbuhnya ekonomi bangsa, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan lebih baik lagi.⁴

Bank hadir dalam suatu negara, merupakan indikator tercapainya kemajuan perekonomian sebuah negara. Semakin sektor perbankan di negara

² *Ibid.*

³ Ghia Riezna Zhadira, "Peran Dan Tanggungjawab Notaris Dalam Pendirian Perseroan Perorangan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* Vol. 7, No. 1 (2022), hal. 3.

⁴ Djunyanto Thriyana, "Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah Dalam Praktek Perbankan di Indonesia," *Jurnal Dialogia Iuridica*, Vol. 11, No. 2, April 2020, hal. 87.

tersebut mengalami kemajuan dan banyak digunakan sebagai perputaran uang warga negaranya maka hal tersebut menjadi pertanda bahwa tingkat perekonomian negara sedang berkembang dengan sangat baik.⁵

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang ada di setiap negara termasuk Indonesia. Umumnya, bank memiliki fasilitas berupa penyimpanan dana bagi nasabah yang memiliki kelebihan dana, dan fasilitas pinjaman kredit bagi debitur yang kekurangan dana. Dengan memberikan pelayanan kepada para nasabahnya melalui beberapa fasilitas yang bank miliki, bank telah memberikan kontribusinya untuk pelaksanaan mekanisme perputaran perekonomian di suatu negara.⁶

Bank ketika melaksanakan kegiatan usahanya, bank memiliki orientasi bisnis yang dibuktikan dengan menghimpun dana dari masyarakat dan mengumpulkannya untuk kemudian dilakukan penjualan uang tersebut dengan cara menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan pinjaman (kredit). Oleh sebab itu keberadaan bank tidak dapat dipandang sebelah mata, sebab Bank dapat memberikan fasilitas berupa simpanan dana dengan berbagai macam produknya seperti tabungan atau deposito dan juga memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat. Diantara kedua fasilitas tersebut, fasilitas kredit sering disebut dengan kegiatan utama bank sebab dengan memberikan fasilitas

⁵ Kasmir, 2013, *Dasar-dasar Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 13.

⁶ Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2014, hal.

kredit kepada debitur/nasabah jauh lebih menguntungkan daripada melakukan simpanan dana.⁷

Bank memiliki kedudukan yang penting di Indonesia oleh sebab itu hal ini membuat pemerintah Indonesia membentuk suatu peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang perbankan. Aturan hukum tersebut terdapat pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Maksud dan tujuan dibentuknya aturan hukum tentang perbankan tersebut menjadi pedoman dalam pelaksanaan hukum perbankan di Indonesia, supaya setiap kegiatan perbankan yang dilakukan, tidak menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku di negara ini.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama dari perbankan di Indonesia adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan.⁸ Selain itu pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan disebutkan bahwa salah satu kegiatan bank umum adalah memberikan kredit. Umumnya bank dalam memberikan kredit kepada masyarakat akan didasarkan pada sejumlah penilaian atau analisa yang mendalam guna memperoleh keyakinan atas kemampuan atau

⁷ Muhammad Djumhana, 2014, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 471.

⁸ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

kesanggupan debitur dalam pemenuhan kewajibannya untuk mengembalikan hutangnya tepat waktu sesuai dengan kesepakatan. Hal ini diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Para pihak yang saling mengikatkan diri dalam fasilitas kredit, di dalamnya terkandung kesepakatan antara kedua pihak untuk saling bersepakat menjalankan kewajiban dan memperoleh hak. Seperti pihak debitur yang berkewajiban untuk menyerahkan jaminan kepada kreditur sebelum mendapatkan pembiayaan atas fasilitas kredit yang diajukan. Sebaliknya pihak kreditur berkewajiban untuk memberikan fasilitas kredit kepada debitur sesuai dengan kesepakatan dan kreditur berhak untuk mendapatkan hak preferen dalam hak tanggungan atas jaminan yang diserahkan debitur kepada kreditur.

Hak tanggungan merupakan hak yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan utang terhadap kreditur dan harus dituangkan dalam akta autentik yaitu akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT.⁹

⁹ Supriadi Jufri, "Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang," *Jurnal Dunia Hukum* 4, no. 2 (2020), hal. 97.

Pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 23 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa “Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan selanjutnya disebut APHT. Setelah APHT dibuat selanjutnya APHT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Setelah didaftarkannya APHT tersebut, kantor BPN setempat mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan.”¹⁰

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada kenyataan yang terjadi di lapangan dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri (PN) atas gugatan dari pihak ketiga. Hal ini sebagaimana dalam putusan perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG, dimana para penggugat (pasangan suami istri) yang merupakan pembeli sebidang tanah (Kavling E2 dan E1) kepada Tergugat I masing-masing seharga Rp 205.000.000 dan sudah dibayar lunas. Tanah kavling tersebut masih dalam pecah sertifikat dan dijanjikan akan selesai termasuk proses balik nama kepada Para Penggugat dalam kurun waktu 6 (enam) bulan sejak nanti dibuat Akta Perjanjian Jual Beli. Setelah 6 bulan

¹⁰ Zulfrida Andayani, “Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet,” *Jurnal Sainteks* Vol.7, no. 3 (2020), hal. 702.

tidak ada kejelasan dari Tergugat I, setelah dicek ternyata sertifikat tidak dipecah, namun justru telah diletakkan Hak



Tanggungans Nomor 02601/2022 Peringkat I di Tergugat II dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Turut Tergugat III. Pada perkara tersebut, hakim memberikan putusan menyangkut penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan jaminan berupa Sertipikat hak Milik No.04705 Kelurahan Jatisari atas nama Herawati (Tergugat I) adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Putusan dalam perkara tersebut menunjukkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak lagi memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga hal ini berdampak pada kreditur sebagai penerima hak tanggungan. Dalam hal APHT dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, maka bagaimana kepastian perlindungan hukum pelunasan piutang kreditor preferen yang dilindungi oleh Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut terdapat *gap research* atau kesenjangan hukum di mana secara *Das Sollen* dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pihak kreditor selaku pemegang hak tanggungan berhak dan berkedudukan sebagai kreditor preferen dalam hal pelunasan utang apabila debitur wanprestasi dan hal ini merupakan bagian dari kepastian hukum. Namun secara *Das Sein* terdapat kenyataan bahwa meskipun sebagai pemegang hak tanggungan, pihak bank sebagai kreditor ternyata kedudukannya masih terancam salah satunya ketika ada putusan hakim yang membatalkan hak tanggungan seperti pada putusan nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG , hal ini dapat berakibat kerugian yang dialami

oleh kreditur dan kedudukan kreditur menjadi tidak memiliki kepastian hukum.



Berkaitan dengan hal tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dan analisis dalam sebuah penelitian hukum yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG BERPOTENSI MERUGIKAN KREDITUR (Studi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, terdapat beberapa permasalahan yang timbul dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana analisis yuridis terkait dengan putusan hakim dalam perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG?
2. Bagaimana akibat hukum yang terjadi dalam peristiwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak perbankan selaku kreditur atas peristiwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam putusan perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG?

C. Tujuan Penelitian

Pada penelitian ini terdapat beberapa tujuan yang hendak dicapai, berikut adalah uraian dari tujuan tersebut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis berkaitan dengan putusan hakim dalam perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang terjadi dalam peristiwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG;
3. Untuk mengetahui dan menganalisis terkait dengan perlindungan hukum bagi pihak perbankan selaku kreditur atas peristiwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam putusan perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini juga memiliki nilai kemanfaatan yang terdiri dari dua jenis, yaitu:

1. Manfaat Teoretis

- a. Memberikan pengetahuan baru di bidang hukum terutama hukum perdata tentang permasalahan pembatalan APHT yang berpotensi mendatangkan kerugian bagi pihak kreditur pemegang hak tanggungan;

- b. Memberikan sumbangan ilmiah bagi kalangan akademisi tentang analisis hukum terkait dengan peristiwa pembatalan APHT yang ada dalam putusan perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG;
- c. Memberikan referensi terbaru kepada para mahasiswa hukum baik Strata 1 maupun Strata 2 mengenai permasalahan pembatalan APHT yang berpotensi mendatangkan kerugian bagi pihak kreditur pemegang hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis :

a. Bagi Pihak Perbankan selaku Pemegang Hak Tanggungan

Penelitian ini dapat memberikan pengetahuan baru dan juga informasi bagi pihak perbankan selaku pemegang Hak Tanggungan apabila dikemudian hari mengalami peristiwa pembatalan APHT oleh putusan pengadilan, sehingga harapannya pihak perbankan dapat menghadapi dan mendapatkan solusi dari persoalan tersebut.

b. Bagi Para Debitur

Adanya penelitian ini dapat menjadi referensi terbaru dan sekaligus pengetahuan bagi para debitur supaya sebelum mengajukan fasilitas kredit di sebuah lembaga keuangan harus memiliki itikad baik supaya dikemudian hari tidak merugikan pihak kreditur maupun pihak ketiga lainnya yang berpotensi menyebabkan terjadinya pembatalan hak tanggungan.

c. Bagi Pihak Ketiga dalam Hal ini Konsumen Perumahan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi supaya pihak ketiga selaku konsumen atau pembeli unit rumah kavling dapat lebih berhati-hati dalam proses jual beli rumah dengan pihak developer atau penjual, supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dan berpotensi merugikan konsumen tersebut.

d. Bagi Notaris/PPAT

Adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan juga sebagai pengingat bagi Notaris/PPAT mengenai adanya kemungkinan terjadinya pembatalan APHT. Dengan penelitian ini, diharapkan Notaris/PPAT dapat menyikapi dan memiliki solusi jika Notaris/PPAT mengalami peristiwa hukum tersebut.

E. Kerangka Konseptual

Pada bagian ini diuraikan mengenai beberapa definisi dari istilah yang timbul pada penelitian ini. Hal ini penting untuk diuraikan supaya tidak terjadi perbedaan penafsiran mengenai istilah-istilah yang timbul dalam penelitian ini. Berikut adalah uraian dari kerangka konseptual ini:

1. Analisis yuridis adalah serangkaian tindakan seperti melakukan pengamatan, pendeskripsian dan/atau penyusunan kembali suatu obyek dengan menggunakan dasar parameter hukum sebagai suatu standar guna menarik kesimpulan terkait dengan obyek yang ada terhadap hukum yang

berlaku. Istilah ini seringkali digunakan dalam penulisan karya ilmiah
hukum saat



menjelaskan metode penelitian yang digunakan. Analisis yuridis juga dapat diartikan secara lebih sederhana sebagai penilaian perbuatan hukum maupun akibat hukum yang terjadi.¹¹

2. Pembatalan dapat diartikan sebagai suatu proses yang dilakukan oleh salah satu pihak yang telah bersepakat akan suatu hal namun di tengah jalan pelaksanaan kesepakatan tersebut, salah satu pihak membuat pernyataan batal atau melakukan perbuatan yang membatalkan kesepakatan tersebut.¹²
3. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah suatu berkas atau akta yang memiliki kedudukan cukup penting karena berkaitan dengan pemberian hak tanggungan oleh kreditur. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (kreditur preferen) daripada kreditur lainnya (kreditur konkuren). Sehingga pemberian hak tanggungan dapat diartikan sebagai jaminan pelunasan hutang oleh debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang dilakukan kedua pihak.¹³
4. Kreditur adalah pihak yang memiliki tagihan atas pihak lain terkait dengan diberikannya pinjaman kepada pihak yang membutuhkan pembiayaan tersebut.¹⁴
5. Putusan Pengadilan adalah suatu pernyataan yang sah oleh hakim sebagai pejabat negara yang berwenang untuk melakukan hal tersebut. diucapkan di

¹¹ “Analisis Yuridis,” 2024, <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/>, diakses tanggal 27 Juni 2024.

¹² “Arti Pembatalan,” 2024, <https://kbbi.web.id/batal>, diakses tanggal 27 Juni 2024.

¹³ Kartini dan Gunawan Widjaja Muljadi, 2013, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hal. 33.

¹⁴ Atik Indriyani, 2018, *Hukum Jaminan Benda-Benda Selain Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Semesta Asa Bersama, Jakarta, hal. 24.

persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan.¹⁵

F. Kerangka Teoritis

Teori yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari beberapa teori di mana masing-masing teori tersebut memiliki kerangka yang berbeda dan memiliki fungsi sebagai dasar analisis setiap permasalahan yang ada pada penelitian ini. Berikut uraian dari kerangka teori yang digunakan:

1. Teori Kepastian Hukum

Peneliti memilih teori kepastian hukum dalam penelitian ini disebabkan dalam penelitian ini secara garis besar berkaitan dengan kepastian hukum akibat dari adanya pembatalan APHT dalam putusan 11/Pdt.G/2023/PN SMG yang berpotensi merugikan pihak kreditur. Berikut uraian dari teori kepastian hukum tersebut.

Kepastian hukum adalah bagian dari ciri hukum. Keberadaan hukum yang tidak ada kepastian tentunya tidak dapat diberlakukan dalam kehidupan masyarakat. Dalam kepastian hukum, kedudukan hukum ada di posisi tertinggi dan dapat digunakan sebagai bagian dari norma aturan masyarakat.¹⁶ Pelaksanaan hukum dalam kehidupan masyarakat diwajibkan untuk memberikan sanksi bagi para pelanggarnya guna terciptanya

¹⁵ M. Natsir Asnawi, 2014, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, Yogyakarta., hal. 37.

¹⁶ CST Kansil, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 18.

kehidupan masyarakat yang sejahtera dan tertib. Oleh sebab itu dibutuhkan kepastian hukum supaya sifat dari hukum dapat diterapkan bagi kehidupan bermasyarakat.¹⁷

Beberapa ahli berikut mengemukakan pendapatnya masing-masing mengenai kepastian hukum, berikut uraiannya:

a. Apeeldorn membagi kepastian hukum seperti dalam uraian berikut:¹⁸

1) Hukum merupakan hal yang riil

Hukum dapat diterapkan bagi masyarakat yang mencari makna keadilan. Dalam hukum terdapat hal yang adil yang harus diterima masyarakat.

2) Kepastian hukum merupakan pertanda dari adanya keamanan.

Terdapatnya kepastian hukum dapat melindungi masyarakat dari segala macam bentuk perbuatan yang tidak adil oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih tinggi. Apeeldorn mengungkapkan bahwa kepastian hukum wajib untuk diterapkan pada masyarakat dimana saja dan kapan saja. Hukum harus selalu diterapkan dalam kehidupan bermasyarakat.

b. Menurut Sudikno Mertokusumo

Kepastian hukum adalah adanya suatu penjaminan supaya hukum dapat berlangsung dengan baik dalam masyarakat. Dalam praktiknya, baik kepastian hukum maupun keadilan saling terkait namun ternyata

¹⁷ *Ibid*, hal. 20.

¹⁸ Mochtar dan Arief Sidharta Kusumaatmadja, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 26.

kedua komponen tersebut memiliki perbedaan, dimana kepastian erat kaitannya dengan individu yang terikat hukum sedang keadilan bersifat subyektif.¹⁹

2. Teori Perlindungan Hukum

Setiono berpendapat bahwa perlindungan hukum berhubungan dengan adanya usaha untuk melindungi warga masyarakat dari suatu hal yang tidak baik dan kesewenangan oleh pemerintahan yang berkuasa. Hal ini dilakukan untuk mewujudkan kehidupan bermasyarakat yang tertib dan tenteram dan juga penuh perdamaian.²⁰

Pendapat lainnya dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon yang menyebutkan suatu tindakan melakukan perlindungan hukum merupakan suatu cara untuk mengayomi manusia berkaitan dengan hak dasar yang seharusnya diterima oleh manusia. Tujuannya supaya harkat dan juga martabat manusia dapat terjunjung pada bagian tertinggi.²¹

Satjipto Raharjo juga turut mendefinisikan tentang perlindungan hukum, dimana menurut ahli tersebut pemberian perlindungan merupakan penerapan dari hak asasi manusia supaya setiap warga masyarakat dapat merasakan haknya terjamin oleh hukum.²²

Setelah membaca beberapa pendapat ahli tentang perlindungan hukum tersebut, peneliti dapat menyimpulkan bahwa hukum memberikan suatu

¹⁹Mertokusumo Sudikno, 2013, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 35.

²⁰Setiono, 2014, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 54.

²¹Philipus M Hadjon, 2013, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 57.

²² Satjipto Rahardjo, 2013, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, Alumni, Bandung, hal. 43.

perlindungan kepada manusia berkaitan pencapaian harkat dan juga martabat yang seharusnya memang dirasakan oleh umat manusia. Dalam hakikatnya perlindungan hukum dapat terbagi menjadi dua jenis yakni:²³

- a. Perlindungan hukum preventif, artinya suatu perlindungan dilakukan oleh pihak berwenang sebelum terjadinya suatu permasalahan. Sehingga perlindungan tersebut diupayakan untuk mencegah terjadinya pelanggaran di bidang hukum.
- b. Perlindungan hukum represif, yaitu jenis perlindungan hukum yang terjadi setelah terjadinya suatu problematika hukum atau setelah terjadi pelanggaran di bidang hukum.

Teori perlindungan hukum ini digunakan sebagai landasan analisis pada permasalahan ketiga penelitian ini yang membahas mengenai perlindungan hukum bagi kreditur atas terjadinya pembatalan APHT seperti yang terjadi dalam putusan nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg.

3. Teori Tujuan Hukum

Teori merupakan suatu pendapat, pandangan pemikiran, atau ide yang dikemukakan oleh para ahli di bidang masing-masing. Dalam suatu teori terdapat bahan perbandingan maupun pegangan teoritis baik yang disepakati bersama atau disetujui maupun yang tidak disetujui untuk dijadikan bahan masukan bersama dalam pembuatan kerangka berpikir dalam penulisan.²⁴

²³ Hery Firmansyah, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Merek: Panduan Memahami Dasar Hukum Penggunaan Dan Perlindungan Merek*, Medpress Digital, Yogyakarta, hal. 26.

²⁴ M. Solly Lubis, 2015, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Madju, Bandung, hal. 80.

Teori yang digunakan pada penelitian ini berfungsi untuk membentuk pola penelitian yang runtut dari setiap penemuan yang terjadi dalam penelitian ini, sehingga pada akhirnya dapat menyajikan analisis yang runtut dan menjawab setiap permasalahan yang timbul. Teori dapat diartikan sebagai penjelasan rasional yang memiliki kesesuaian dengan objek penelitian yang didukung pula dengan fakta empiris. Dalam perkembangan ilmu hukum, selain didukung dengan metode, aktifitas penelitian dan imajinasi sosial juga sangat bergantung pada teori yang digunakan.²⁵

Penelitian ini juga menggunakan teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Dalam teori tujuan hukum menurut Gustav Radbruch disebutkan bahwa di dalamnya terkandung 3 hal yakni kemanfaatan hukum, kepastian hukum, dan keadilan. Dalam pelaksanaan 3 tujuan hukum tersebut, dibutuhkan asas prioritas.²⁶

Keadilan dapat saja lebih diprioritaskan daripada 2 tujuan hukum lainnya dengan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menyebutkan bahwa dalam skala prioritas yang dijalankan, keadilan selalu menempati posisi pertama lalu dilanjutkan dengan kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana kepentingan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

²⁵ Muhammad Syahrums, 2022, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Dotplus Publisher, Riau, hal. 6.

²⁶ R Soeroso, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 19.

Dalam tujuan hukum terkandung sasaran yang hendak dicapai terkait dengan



pencapaian hak dan kewajiban dari tiap individu di masyarakat. Hukum memberikan kewenangan dan mengatur cara untuk pemecahan masalah hukum serta pemeliharaan kepastian hukum.²⁷

Tujuan hukum pada dasarnya berkaitan dengan penciptaan tatanan kehidupan masyarakat yang tertib dan seimbang. Ketika ketertiban masyarakat dapat tercapai dengan baik maka akan memberikan perlindungan bagi kepentingan manusia. Tugas hukum dalam rangka mencapai tujuan masyarakat adalah untuk melakukan pembagian dalam hak serta kewajiban antara perorangan di dalam kehidupan masyarakat, termasuk pembagian kewenangan, dan juga mengatur cara menyelesaikan permasalahan guna memelihara kepastian hukum.²⁸

Teori tujuan hukum yang digunakan pada penelitian ini, selain berkaitan dengan keadilan juga terkait dengan kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Dalam kepastian hukum di dalamnya terkandung arti bahwa dengan adanya hukum membuat setiap orang dapat mengetahui apa saja yang menjadi hak dan kewajibannya. Kepastian hukum mengandung dua jenis arti, yaitu pertama mengenai adanya aturan yang sifatnya umum terkait dengan masing-masing individu mengetahui tentang perbuatan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Sedangkan untuk pengertian yang kedua adalah berkaitan dengan keamanan hukum bagi individu dari

²⁷ Abdoel Djamali, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 25.

²⁸ Sudikno Mertokusumo, 2015, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 77.

adanya tindak sewenang-wenang dari pemerintah karena dengan adanya kepastian hukum,



masyarakat jadi mengetahui tindakan apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan pemerintah selaku pemegang kekuasaan. Kepastian hukum sendiri bukan hanya berkaitan dengan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan namun juga terkait dengan konsistensi hakim dalam memutuskan suatu perkara hukum.²⁹

Penelitian ini juga terkait dengan kemanfaatan hukum, di mana manfaat hukum dapat diartikan sebagai dicapainya ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan masyarakat yang disebabkan karena adanya hukum. Satjipto Rahardjo mengungkapkan bahwa dalam teori kemanfaatan hukum dapat dikaitkan dengan perlengkapan masyarakat untuk mencapai ketertiban dan keteraturan. Oleh sebab itu hukum bekerja dengan memberikan petunjuk tentang tingkah laku dan berupa norma atau aturan hukum. Pada dasarnya peraturan hukum yang mendatangkan kemanfaatan hukum dapat digunakan untuk mencapai ketertiban dan ketenteraman dalam masyarakat (*rechtsorde*).³⁰

Penelitian ini menggunakan serangkaian teori tujuan hukum seperti yang telah disebutkan di atas untuk melakukan analisis terkait dengan analisis yuridis dan akibat hukum yang terjadi dalam peristiwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG yang dapat dikaitkan dengan keadilan, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum.

²⁹ *Ibid*, hal. 80

³⁰ Satjipto Raharjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 13.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum, dalam penyusunannya diperlukan suatu metode khusus yang digunakan untuk memperoleh data dan melakukan analisis permasalahan.³¹ Metode tersebut juga dapat diartikan sebagai cara yang digunakan peneliti untuk melakukan pengumpulan data dan segala fakta menarik lainnya di lapangan yang dibutuhkan untuk melakukan analisis.³² Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa pada penelitian hukum memiliki suatu proses baru guna memperoleh aturan hukum, asas dan hal lainnya untuk memperoleh sekaligus memberikan solusi dari masalah yang ditemui.³³

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum memiliki beberapa jenis hal yang merupakan metode yang digunakan untuk memudahkan peneliti dalam melakukan penguraian terkait dengan segala masalah yang timbul. Hasil dari penelitian yang telah dilakukan dapat digunakan sebagai landasan dalam melakukan kesimpulan sehingga kemudian penelitian tersebut layak untuk disajikan kepada penguji.³⁴

³¹ Rahmat Alyakin Dakhi, 2022, *Metode Penelitian Administrasi Kesehatan Masyarakat*, Sarnu Untung, Grobogan, hal. 11.

³² Ani Purwati, 2020, *Metode Penelitian Hukum Teori & Praktek*, Jakad Media Publishing, Surabaya, hal. 26.

³³ Suyanto, 2022, *Metode Penelitian Hukum (Pengantar Penelitian Normatif, Empiris, Dan Gabungan)*, Unigres, Gresik, hal. 41.

³⁴ Beni Ahmad Saebani, 2019, *Metode Penelitian Kualitatif*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 54.

Soetandyo berpendapat bahwa dalam penelitian hukum terdapat dua jenis, yaitu penelitian normatif yaitu penelitian yang didasarkan pada sumber



data sekunder, dan penelitian empiris yang mengharuskan peneliti melakukan wawancara kepada narasumber dan terjun langsung ke lokasi penelitian guna mendapatkan data yang digunakan.³⁵

Berdasarkan beberapa tipe penelitian hukum tersebut, pada penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Pemilihan tipe penelitian hukum normatif ini didasarkan pada pendapat Peter Mahmud Marzuki yang menyebutkan bahwa penelitian hukum dan segala hal yang berkaitan dengan penelitian ini, adalah selalu bersifat normatif, oleh sebab itu pada penelitian ini digunakan penelitian kepustakaan.³⁶ Jenis penelitian ini dilakukan untuk menganalisis permasalahan terkait dengan analisis yuridis berkaitan dengan peristiwa pembatalan APHT dalam putusan 11/Pdt.G/2023/PN SMG yang berpotensi merugikan pihak kreditur.

2. Metode Pendekatan

Berikut adalah uraian dari metode pendekatan yang hendak digunakan dalam melakukan analisis pada penelitian ini, yaitu:

a. Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan jenis ini secara keseluruhan dilakukan penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang timbul. Tujuannya adalah untuk melakukan analisis penelitian dengan menggunakan dasar peraturan perundang-undangan

³⁵ Suyanto, 2022, *Metode Penelitian Hukum (Pengantar Penelitian Normatif, Empiris, Dan Gabungan)*, Unigres, Jakarta, hal. 70.

³⁶ *Ibid.*

seperti yang terdapat pada bahan hukum primer.³⁷ Penelitian ini berkaitan dengan analisis yuridis berkaitan dengan peristiwa pembatalan APHT dalam putusan 11/Pdt.G/2023/PN SMG yang berpotensi merugikan pihak kreditur.

b. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan jenis ini menggunakan kajian terhadap segala isu yang terjadi yang terdapat dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum. Terutama pada putusan yang terdapat di Indonesia. dan objek kajian pokok merupakan *ratio decidendi* yakni mengenai pertimbangan pengadilan hingga berakhir pada tercapainya putusan pengadilan.³⁸ Pendekatan ini peneliti gunakan kaitannya dengan analisis yuridis berkaitan dengan peristiwa pembatalan APHT dalam putusan 11/Pdt.G/2023/PN SMG yang berpotensi merugikan pihak kreditur.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini secara khusus menggunakan jenis data sekunder yaitu data yang terdiri dari sumber kepustakaan dan juga peraturan perundangan.³⁹ Berikut diuraikan beberapa bahan hukum yang terkait dengan data sekunder, yaitu:

³⁷ Sugiyono, 2021, *Metode Penelitian Kuantitatif , Kualitatif Dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hal. 67.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Sambudi Hamali, 2023, *Metodologi Penelitian*, Sonpedia Publishing, Jambi, hal. 38.

a. Bahan Hukum Primer

Adalah bahan hukum yang terdiri dari beberapa aturan hukum yang terkait dengan analisis permasalahan.⁴⁰ Berikut adalah bahan hukum primer yang digunakan:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- 5) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- 7) Putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG.
- 8) Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 405/PDT/2023/PT SMG.

b. Bahan Hukum Sekunder

Adalah bahan hukum yang digunakan untuk melengkapi bahan primer, umumnya berupa jurnal, tesis, artikel atau kajian tertulis yang diterbitkan.⁴¹ Bahan sekunder yang digunakan masih berkaitan dengan

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid*, hal. 39.

analisis yuridis berkaitan dengan peristiwa pembatalan APHT dalam putusan 11/Pdt.G/2023/PN SMG yang berpotensi merugikan pihak kreditur.

c. Bahan Hukum Lain

Bahan hukum ini adalah pelengkap dari kedua bahan hukum sebelumnya yang diperoleh dari internet, kamus hukum, maupun ensiklopedia.⁴²

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan pengumpulan data dengan teknik *library research* yang artinya menggunakan kajian tertulis yang berasal dari sumber pusata dan telah dilakukan publikasi secara melulus. Sumber tersebut diperoleh dari:

- a. Pembuat undang-undang negara dengan produknya adalah peraturan perundang-undangan;
- b. Pengadilan dengan produknya adalah putusan hakim;
- c. Para pihak yang berkepentingan dengan produknya adalah konvensi;
- d. Penulis hukum dengan produknya adalah buku-buku mengenai hukum.⁴³

Penelitian kepustakaan tersebut dilakukan berkaitan dengan analisis yuridis berkaitan dengan peristiwa pembatalan APHT dalam putusan 11/Pdt.G/2023/PN SMG yang berpotensi merugikan pihak kreditur.

⁴² *Ibid*, hal. 39.

⁴³ Trisna Rukhmana, 2022, *Metode Penelitian Kualitatif*, Rey Media Grafika, Batam, hal.

5. Metode Analisis Data

Analisis yang digunakan pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif artinya bahwa analisis tersebut tidak digunakan dalam bentuk angka atau bagan namun dengan penggambaran analisis dalam bentuk kata dengan selalu mengedepankan kualitas dibandingkan kuantitas. Pada analisis kualitatif akan digunakan interpretasi terhadap bahan hukum yang diolah, penggunaan interpretasi ini bertujuan untuk menafsirkan hukum, terkait dengan adanya kekaburan hukum atau kekosongan hukum.⁴⁴

Metode penafsiran hukum yang akan digunakan pada analisis penelitian ini adalah:

- a. Penafsiran Gramatikal, yaitu memberikan arti pada suatu istilah atau perkataan sesuai dengan bahasa sehari-hari atau bahasa hukum. Selain itu dalam penafsiran ini akan menjelaskan setiap makna kata dalam undang-undang.
- b. Penafsiran sistematis, yaitu suatu istilah atau perkataan dicantumkan lebih dari satu kali dalam satu pasal atau satu undang-undang maka pengertiannya harus sama.⁴⁵

Seluruh analisis hukum yang dilakukan tersebut berkaitan dengan analisis yuridis berkaitan dengan peristiwa pembatalan APHT dalam putusan 11/Pdt.G/2023/PN SMG yang berpotensi merugikan pihak kreditur.

⁴⁴ Abdulkadir Muhamad, 2017, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, hal. 35.

⁴⁵ Bambang Sunggono, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 56.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari beberapa bab di mana masing-masing memiliki karakteristik, berikut uraiannya:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan terdiri dari beberapa sub bab mulai dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan, manfaat, metode penelitian dan hal lainnya sampai dengan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas mengenai uraian tinjauan umum yang berkaitan dengan penelitian. Tinjauan ini diperoleh berdasarkan studi kepustakaan berbagai sumber seperti buku, jurnal, peraturan perundang-undangan dan sebagainya. Tinjauan yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu:

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
- B. Tinjauan Umum Tentang Hak Jaminan
- C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan
- D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan
- E. Tinjauan Umum Tentang Perbankan
- F. Konsepsi Islam Tentang Hak Tanggungan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PERMASALAHAN

Pada bagian ini diuraikan mengenai hasil dari penelitian yang telah dilakukan yakni penelitian hukum normatif dan juga analisis dari



beberapa permasalahan yang timbul yang terbagi dalam beberapa sub bab, yaitu:

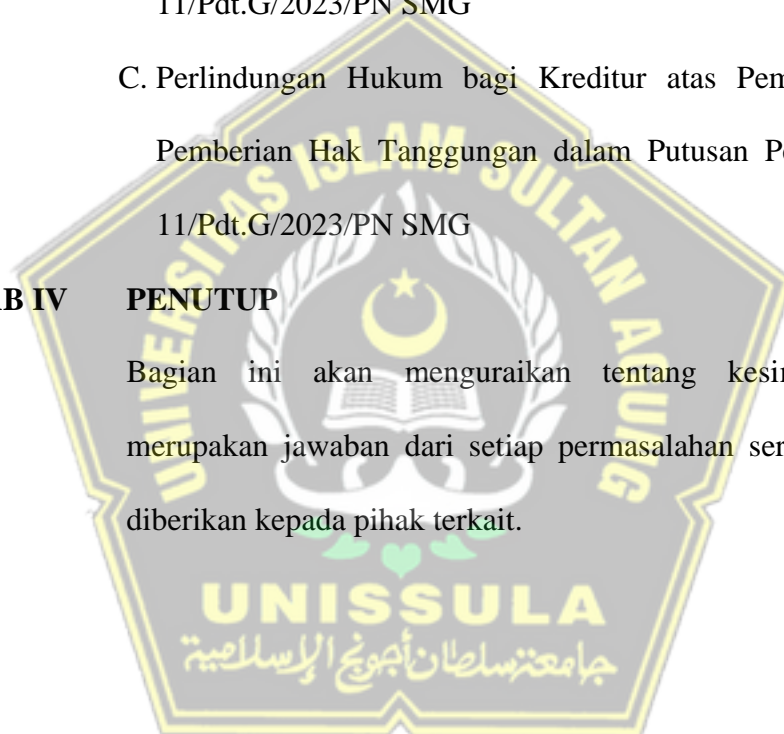
A. Analisis Hukum Terhadap Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG

B. Akibat Hukum yang Timbul dalam Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG

C. Perlindungan Hukum bagi Kreditur atas Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG

BAB IV PENUTUP

Bagian ini akan menguraikan tentang kesimpulan yang merupakan jawaban dari setiap permasalahan serta saran yang diberikan kepada pihak terkait.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian mengenai perjanjian mempunyai beberapa versi menurut masing-masing pendapat para ahli hukum, diantaranya seperti:

a. Menurut Subekti

Suatu perjanjian terjadi ketika kedua belah pihak saling mempunyai janji untuk mengikatkan diri terhadap sesuatu, atau janji untuk saling melakukan sesuatu.⁴⁶

b. Menurut Pasal 1313 KUHPerdato

Perjanjian adalah hubungan hukum dimana pihak satu dengan lainnya saling memperjanjikan dan mengikat masing-masing mengenai hal yang digunakan sebagai objek perjanjian.⁴⁷

c. Menurut Hartono Hadisoeparto:

Perjanjian merupakan bagian dari adanya perikatan. Perjanjian adalah urutan tertinggi dari jenis perikatan sebab di setiap aspek kehidupan selalu disebut perjanjian.⁴⁸

⁴⁶ Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 30.

⁴⁷ Subekti Tjitrosudibio, 2018, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Dan UU No. 1 Tahun 1974*, Pradnya Paramitha, Jakarta.

⁴⁸ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2014, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, Refika Aditama, Jakarta, hal. 35.

d. Menurut Wirjono Prodjodikoro:

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum untuk melakukan hal tertentu seperti jual beli yang memiliki objek yang diperjanjikan dan masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak masing-masing.⁴⁹

Pengertian perjanjian dari beberapa pendapat ahli hukum tersebut pada akhirnya dapat diartikan bahwa adanya perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum bagi masing-masing pihak, di mana para pihak akan dibebani pelaksanaan hak dan kewajiban karena telah menyetujui isi dari sebuah perjanjian. Akibat hukum dari adanya perjanjian disebabkan karena perbuatan hukum, di mana hal ini terjadi karena adanya pernyataan dari para pihak untuk bersepakat melakukan hak dan kewajiban.⁵⁰

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam perjanjian antara para pihak yang terlibat di dalamnya, secara disadari maupun tidak dalam kegiatan tersebut telah terjadi suatu perjanjian yang mengikat kedua pihak. Maka dalam kegiatan tersebut wajib mengikuti aturan yang terkait, salah satunya adalah syarat sahnya perjanjian. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, dikatakan bahwa suatu perjanjian yang

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Ahmad Aniq Ulin Naim, "Analisis Yuridis Perjanjian Penggunaan Aplikasi Ovo Dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* vol. 2, no. 1 (2023), hal. 557.

dilakukan para pihak dapat dikatakan sah jika memenuhi syarat sebagai berikut.⁵¹



⁵¹ *Ibid.*

a. Ada kesepakatan di antara para pihak (*agreement*)

Kesepakatan dalam hal ini berarti adanya kehendak yang sesuai di antara para pihak dalam pembuatan perjanjian, artinya di dalam suatu perjanjian tidak diperkenankan untuk saling memaksakan kehendak antara pihak satu dan pihak lainnya. Selain itu arti sepakat adalah sebagai bentuk perizinan untuk melakukan sesuatu. Dimana dalam perjanjian para pihak mempunyai kehendak yang sama akan sesuatu dengan hubungan timbal balik.

b. Adanya kecakapan (*capacity*)

Cakap memiliki arti bahwa seseorang memiliki kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum seperti membuat perjanjian. Pada dasarnya setiap orang adalah cakap, tetapi oleh undang-undang dilakukan pembatasan lebih lanjut guna mencegah tindakan yang tidak diinginkan mengingat perbuatan hukum merupakan suatu perbuatan yang menimbulkan konsekuensi hukum sehingga orang yang melakukan harus dalam keadaan siap.

Cakap menurut hukum adalah mereka yang telah berusia dewasa, menurut Pasal 330 KUHPerdara indikator dewasa adalah bagi mereka yang telah berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah. Tetapi pada kenyataan di lapangan bahwa tidak semua orang yang dewasa menurut kriteria di atas dapat otomatis melakukan suatu perbuatan hukum, ada

beberapa orang dewasa yang dikatakan tidak cakap, hal ini diatur dalam

Pasal 443 KUHPerdara, yaitu:

Orang dewasa yang berada dalam kondisi yang dungu, gila atau gelap mata, wajib dilakukan pengampunan walaupun terkadang orang tersebut dapat berfikir dengan normal dan baik atau seseorang dewasa dapat dilakukan pengampunan jika orang dewasa tersebut kerap melakukan pemborosan.

Dalam Pasal 1330 KUHPerdara diatur mengenai seseorang yang masuk kategori tidak cakap, yaitu :

1) Anak yang dikatakan belum dewasa

Yaitu bagi anak yang belum berusia 21 tahun dan belum pernah menikah. (Pasal 330 KUHPerdara).

2) Seseorang yang ditaruh dalam pengampunan

Kriteria seseorang ditaruh dalam pengampunan adalah mereka yang berada dalam kondisi yang dungu, gila atau gelap mata, atau mereka yang hidup dalam pemborosan. (Pasal 433 KUHPerdara)

3) Wanita yang telah melakukan suatu perkawinan

Menurut undang-undang seorang isteri tidak diperbolehkan melakukan suatu perbuatan hukum dalam perjanjian tanpa persetujuan suami hal ini diatur dalam Pasal 108 KUHPerdara.⁵²

Termasuk dalam hal jual beli, isteri juga tidak diperkenankan melakukan Tindakan hukum tersebut sendirim tetapi ada beberapa perbuatan yang dikecualikan oleh hukum, yaitu:

⁵² Eka Astri Maerisa, 2015, *Membuat Surat-Surat Bisnis Dan Perjanjian*, Visimedia, Jakarta, Hal.56.

- a) Jika seorang isteri menyerahkan barang-barang kepada suaminya, yang telah dipisahkan oleh pengadilan, untuk memenuhi hak suaminya itu menurut hukum.
- b) Jika isteri menyerahkan barang kepada suami untuk melunasi jumlah uang yang telah dia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan.

c. Adanya suatu hal tertentu

Suatu sebab yang halan diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdota. Dalam suatu perjanjian seperti perjanjian jual beli terdapat suatu objek yang diperjanjikan. Objek perjanjian tersebut juga dapat disebut sebagai sesuatu hal tertentu. Suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian juga disebut sebagai prestasi. Prestasi terdiri dari:⁵³

- 1) Adanya pemberian sesuatu terhadap seseorang
- 2) Adanya seseorang berbuat sesuatu
- 3) Seseorang tidak berbuat sesuatu

Sehingga dapat dikatakan bahwa adanya sutau hal tertentu dalam perjanjian merupakan objek perjanjian yang menimbulkan prestasi di dalamnya dan dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dalam suatu perjanjian.⁵⁴

⁵³ Ahmad Miru, 2018, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 67.

⁵⁴ Herlien Budiono, 2017, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 82.

d. Terdapat suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdota. Suatu sebab yang halal berarti bahwa dalam suatu perjanjian jual beli pada khususnya dan perjanjian apapun pada umumnya, isinya tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁵⁵

Setelah mengetahui uraian mengenai syarat sahnya perjanjian di atas, dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif artinya melekat pada para pihak yang menjadi subjek dalam perjanjian, sehingga jika syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan yang artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut. Untuk syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif artinya mengenai objek perjanjian, sehingga jika syarat tersebut tidak dipenuhi maka akan batal demi hukum yang artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sebelumnya tidak mempunyai kekuatan bahkan tidak ada akibat hukumnya.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian, selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, juga wajib memenuhi unsur-unsur dalam perjanjian sebagai berikut.⁵⁶

⁵⁵ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 78.

⁵⁶ *Ibid*, hal. 22.

a. Unsur *Essentialia*

Merupakan suatu unsur pokok yang terdapat dalam suatu perjanjian dan bersifat wajib. Contohnya identitas para pihak dalam perjanjian jual beli wajib dicantumkan dengan jelas dan sesuai dengan fakta yang ada.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur dalam suatu perjanjian yang secara alami ada dalam suatu perjanjian walaupun tidak dicantumkan atau diatur secara tertulis dalam perjanjian, termasuk dalam perjanjian jual beli. Contohnya dalam suatu perjanjian wajib memiliki unsur itikad baik.

c. Unsur *Accedentialia*

Suatu perjanjian juga wajib terdapat unsur *accedentialia*, yaitu merupakan suatu unsur tambahan yang ditambahkan oleh para pihak dalam suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli.

4. Subjek Perjanjian

Dalam perjanjian juga secara khusus terdapat unsur-unsur yang ada di dalamnya, menurut Abdulkadir Muhammad unsur dalam perjanjian dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu :⁵⁷

a. Unsur subjek perjanjian

⁵⁷ Rizki Sukma Hapsari, 2017, *Perjanjian Baku Dalam Praktik Perusahaan Perdagangan* Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 33.

Dalam suatu perjanjian terdapat unsur subjek misalkan terkait dengan perjanjian kredit, berarti terdapat pihak yakni debitur dan kreditur.

Pihak



debitur merupakan pihak yang menerima fasilitas kredit dan melakukan kewajiban pembayaran pokok dan bunga kredit sedangkan pihak kreditur adalah pihak yang memberikan fasilitas kredit dan menerima pembayaran yang dilakukan debitur.

b. Status para pihak

Suatu perjanjian selain di dalamnya terdapat para pihak, juga menguraikan lebih lanjut mengenai status para pihak. Contohnya seperti pihak debitur dengan kreditur. Pihak debitur dapat berstatus sebagai pengusaha (yang memiliki suatu perusahaan) atau bukan pengusaha (merupakan konsumen yang bergerak atas nama pribadi). Selain itu status para pihak juga dapat berstatus kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

c. Terdapat suatu peristiwa

Suatu peristiwa dalam perjanjian terjadi ketika para pihak saling mengikatkan diri untuk menjalankan masing-masing kewajiban dan memperoleh hak. Peristiwa ini awalnya didasari dengan adanya kesepakatan para pihak setelah menyesuaikan keinginan masing-masing pihak.

5. Berakhirnya Perjanjian

Peristiwa dalam perjanjian dapat berakhir ketika para pihak telah melaksanakan masing-masing kewajiban mereka sesuai dengan kesepakatan di antara mereka. Namun, dalam praktiknya terdapat suatu

peristiwa yang di luar kenormalan sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut berakhir, peristiwa tersebut yaitu:⁵⁸

- a. Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak tidak terpenuhi seperti yang ditulis dalam perjanjian;
- b. Para pihak membuat kesepakatan untuk mengakhiri perjanjian setelah mendapatkan hal yang dimaksud;
- c. Pemutusan perjanjian yang dilakukan sepihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Jaminan

1. Dasar Hukum dan Definisi Jaminan

Peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, beberapa mengatur tentang jaminan, salah satunya di Pasal 1131 KUHPerdara, yang menyebutkan, “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”⁵⁹

Aturan mengenai jaminan kemudian diatur pula dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang berbunyi, “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”⁶⁰

Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁵⁸ Rizki Sukma Hapsari, *Op. Cit*, hal. 31.

⁵⁹ Martin Roestamy, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia*, Percetakan Penebar Swadaya, Jakarta, hal. 23.

⁶⁰ *Ibid.*

menyatakan bahwa agunan atau jaminan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan oleh debitur kepada bank selaku pihak kreditur terkait dengan adanya pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan kepada debitur oleh kreditur.⁶¹

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, mengatur bahwa:

Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.⁶²

Beberapa peraturan perundang-undangan tersebut menjadi dasar bagi penerapan hak jaminan dalam pemberian fasilitas kredit dari kreditur kepada debitur. Jaminan penting diterapkan dalam proses pemberian kredit sebagai pemberian janji dari debitur kepada kreditur supaya debitur dapat menyelesaikan kewajibannya tepat waktu kepada kreditur.

Jaminan memiliki kata dasar jamin yang berarti tanggung, oleh sebab itu kata jaminan dapat diidentikan dengan tanggungan, yang dapat diartikan sebagai tanggungan atas segala perikatan yang dilakukan para pihak. Tanggungan atas segala perikatan seseorang berkaitan dengan jaminan secara

⁶¹ H.S Salim, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 32.

⁶² *Ibid.*

umum, sedangkan tanggungan atas suatu perikatan tertentu berkaitan dengan tanggungan secara khusus.⁶³

Mariam Darus Badruzaman menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan jaminan yaitu suatu tanggungan yang diberikan debitur ataupun bersama dengan pihak ketiga kepada kreditur sebagai penjaminan atas kewajibannya pada perikatan yang dilakukan para pihak tersebut. Pengertian mengenai jaminan juga dikemukakan oleh Hartono Hadisaputro bahwa jaminan merupakan sesuatu hal yang diberikan debitur kepada kreditur guna memunculkan keyakinan terhadap kreditur dalam memberikan kredit kepada debitur bahwa debitur akan menyelesaikan kewajibannya tepat waktu sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan antara kedua pihak.⁶⁴

2. Jenis Jaminan

Jaminan pada dasarnya terbagi dalam dua jenis, yaitu jaminan materiil atau jaminan kebendaan dan jaminan immaterial atau perorangan. Pada jaminan kebendaan memiliki ciri “kebendaan” yaitu terdapat hak mendahului terhadap benda-benda tertentu dan memiliki sifat yang melekat serta mengikuti benda yang bersangkutan. Berbeda halnya dengan jaminan perorangan yang tidak memiliki hak mendahului atas benda tertentu, tetapi hanya dilakukan penjaminan oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan debitur.⁶⁵

⁶³ S.P Hasibuan Malayu, 2019, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 90.

⁶⁴ Hadisoepaoto Hartono, 2014, *Segi Hukum Perdata: Pokok Pokok Hukum Perdata Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, hal. 50.

⁶⁵ Rachmadi Usman, 2019, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2.

Perbedaan lainnya terkait dengan jaminan kebendaan dan jaminan perorangan dapat diuraikan sebagai berikut:⁶⁶

a. Pada jaminan perorangan terdapat pihak ketiga yang menyanggupi untuk memenuhi segala kewajiban debitur yang timbul dalam perikatan apabila debitur melakukan wanprestasi. Dalam jaminan perorangan terdapat beberapa jenis perjanjian, yaitu:

- 1) Perjanjian penanggungan (*borg*) di mana terdapat orang lain yang ditagih;
- 2) Perjanjian tanggung menanggung yang memiliki arti sama dengan perjanjian tanggung renteng;
- 3) Perjanjian garansi.

b. Jaminan kebendaan di dalamnya terdapat Batasan bahwa hanya kekayaan debitur saja yang dapat dijadikan jaminan atas pelunasan kredit jika suatu saat debitur melakukan wanprestasi. Dalam jaminan kebendaan terdapat beberapa jenis ketentuan, yaitu:

- 1) Gadai yang diatur dalam Buku II KUHPerdara;
- 2) Hipotek diatur dalam Buku II KUHPerdara;
- 3) *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190;

⁶⁶ Herowati Poesoko, 2014, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hal. 27.

- 4) Hak Tanggungan, sebagaimana telah diatur dalam UU No. 4 tahun 1996;
- 5) Jaminan Fidusia, sebagaimana telah diatur dalam UU No.42 tahun 1999.

3.Syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Hukum jaminan menentukan bahwa tidak semua benda jaminan dapat dijaminkan pada lembaga keuangan perbankan atau lembaga keuangan non bank, hanya benda-benda tertentu yang memenuhi persyaratan yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh debitur. Berikut adalah beberapa syarat tersebut:⁶⁷

- a. Dapat membantu perolehan kredit dengan mudah oleh pihak yang membutuhkan;
- b. Tidak membuat lemah kekuatan pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian hukum kepada kreditur, artinya barang jaminan tersebut setiap waktu dapat dilakukan eksekusi atau mudah untuk diuangkan guna pelunasan kewajiban debitur.

Jaminan memiliki kedudukan dan juga manfaat yang cukup penting dalam berkontribusi dalam perkembangan perekonomian, sebab lembaga ini dapat memberi manfaat baik bagi debitur maupun kreditur. Bagi kreditur,

⁶⁷ R Subekti, 2015, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 73.

keberadaan jaminan memiliki manfaat untuk terwujudnya keamanan dan kepastian hukum terkait dengan adanya transaksi dagang antara debitur dengan kreditur, sehingga kreditur menjadi memiliki kepastian terkait dengan pengembalian pokok dan bunga kredit. Manfaat bagi debitur adalah terkait dengan adanya jaminan, debitur dapat memperoleh fasilitas kredit oleh kreditur termasuk debitur mendapatkan kepastian hukum untuk mengembangkan usaha atau memenuhi kebutuhan debitur.⁶⁸

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Tanah secara hukum merupakan suatu permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas dan dapat diartikan juga sebagai permukaan bumi yang diberi batasan. Tanah memiliki kedudukan dan fungsi yang cukup penting bagi manusia, bahkan terdapat filosofi bahwa manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan. Tanah berfungsi untuk memenuhi kebutuhan manusia mulai dari papan, bercocok tanah bahkan sebagai media ketika manusia meninggal dunia yang digunakan sebagai tanah pemakaman. Oleh sebab itu tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia.⁶⁹

Sertifikat tanah merupakan suatu tanda bukti atas kepemilikan hak atas tanah. Penerbitan sertifikat tanah ini merupakan salah satu upaya

⁶⁸ Muhammad Hudallah, "Responsibilities of Notaris/PPAT in Credit Agreements & Deed on Granting of Liability Rights (APHT) When the Debtor Is in Default," *Sultan Agung Notary Law Review* vol. 4, no. 1 (2022), hal. 51.

⁶⁹ Ahmad dan Umar Ma'aruf Tsekhudin, "The Implementation of The Land Right Transfer Registration According to Letter Citation in Jatibogor Village, Suradadi -Tega," *Jurnal Akta* vol. 5, no. 3 (2018), hal. 702.

memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sah secara hukum.

Sertifikat tanah secara umum berarti anda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat karena data yuridis dan juga data fisik semuanya tercantum lengkap dalam sertifikat tanah. Data-data tersebut juga dicatatkan secara resmi dalam buku tanah dan surat ukur dalam Kantor Pertanahan.⁷⁰

2. Fungsi Sertifikat Tanah

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sertifikat tanah mempunyai fungsi sebagai alat bukti yang kuat bagi pemilik sertifikat tanah tersebut. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka segala data yang berada dalam sertifikat maupun buku tanah dan surat ukur harus diterima kebenarannya.

Dasar hukum mengenai fungsi sertifikat tanah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁷⁰ Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 86.

yang telah diperbaharui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun
2021



tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang dapat diuraikan sebagai berikut:⁷¹

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- b. Jika suatu tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

3. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan

⁷¹ Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 56.

dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut sebagai debitur, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan.⁷²

4. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut :⁷³

- a. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum;
- d. memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu :⁷⁴

⁷² Budi Harsono, 2013, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hal. 34.

⁷³ H.S Salim, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 26.

⁷⁴ *Ibid.*

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
- e. hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan

5. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT diatur tentang tata cara pemberian hak tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 UUHT diatur tentang pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan oleh kepada penerima kuasa.

Prosedur pemberian hak tanggungan yaitu:⁷⁵

- a. didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b. dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

⁷⁵ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal. 89.

- c. objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang bersal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur pembebanan hak tanggungan yang menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 UUHT yaitu:

- a. wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT;
- b. tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya;
- c. surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
- d. surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

6. Berakhirnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 UUHT. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak

berlakunya lagi hak tanggungan. Ada 4 sebab hapusnya hak tanggungan yaitu:⁷⁶

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. pembersihan hak tanggungan dengan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan

1. Pengertian Putusan Pengadilan

Rusli Muhammad berpendapat bahwa yang dimaksud dengan putusan pengadilan adalah output dari proses peradilan yang telah berjalan dari suatu sidang pengadilan yang meliputi berbagai proses seperti pemeriksaan para saksi, pemeriksaan terdakwa, pemeriksaan barang bukti dan sebagainya. Ketika hakim menyatakan bahwa proses pembuktian di sebuah sidang pengadilan dinyatakan selesai, maka hakim selanjutnya akan mengambil putusan. Pengambilan putusan yang dimaksud harus sesuai dengan surat dakwaan, *requisitoir* penuntut umum, dan termasuk didasarkan pada segala fakta dan keadaan yang terbukti dalam sidang pengadilan. Selain itu proses pengambilan putusan juga harus didasarkan pada musyawarah yang dilakukan Majelis Hakim. Hal ini berlaku apabila hakim yang memimpin sidang terdiri dari beberapa hakim atau lebih dari satu.⁷⁷

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ Eddy O.S. Hiariej, 2015, *Teori Dan Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, hal. 199.

Putusan pengadilan dapat diartikan sebagai pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan yang bersifat terbuka, tertutup, atau dalam berbagai perkara seperti perkarang pidana, perdata, tata usaha negara dan sebagainya. Jenis putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim memiliki beberapa jenis, seperti putusan bebas, putusan bersalah, dan sebagainya menurut cara yang diatur dalam perundang-undangan.⁷⁸

2. Jenis-Jenis Pertimbangan Hakim

Dalam menentukan suatu putusan atas adanya suatu perbuatan hukum yang dilanggar, Hakim perlu mempertimbangkan fakta-fakta yang ada pada persidangan terkhusus pada Terdakwa. Menurut pendapat Mackenzie mengklasifikasikan beberapa teori yang bisa digunakan Hakim ketika melakukan pertimbangan dalam memberikan putusan, yakni diantaranya:

a. Teori Keseimbangan

Teori ini menitikberatkan pada keseimbangan antara syarat yang ada menurut undang-undang dengan kepentingan para pihak yang berperkara.

b. Teori Pendekatan Seni dan Intuisi

Hakim akan melihat bagaimana keadaan para pihak seperti keadaan Jaksa Penuntut Umum atau Terdakwa. Lalu Hakim akan menggunakan pendekatan seni dengan instuisi daripada pengetahuan dalam menentukan putusan.

⁷⁸ Eman Rajagukguk, 2014, *Arbitrase Dan Putusan Pengadilan*, Chandra Pratama, Jakarta, hal. 50.

c. Teori Pendekatan Keilmuan

Pada teori lebih menekankan bahwa dalam proses penjatuhan pidana dilakukan dengan sistematis dan berhati-hati terhadap yurisprudensi demi terjaganya kekonsistenan putusan Hakim.

d. Teori Pendekatan Pengalaman

Hakim dalam mempertimbangkan suatu permasalahan didasarkan pula pada pengalamannya selama masa persidangan sebelumnya.

e. Teori *Ratio Decidendi*

Teori *Ratio Decidendi* didasarkan pada filsafat yang memperhatikan aspek terkait dengan pokok perkara, kemudian akan mencari aturan yang sesuai sebagai landasan hukum pada pertimbangan Hakim dan isi putusan sehingga dapat memberikan rasa adil bagi seluruh pihak.

f. Teori Kebijakan

Teori Kebijakan memfokuskan pada keluarga, lingkungan dan pemerintah memiliki peran dalam mendidik serta membimbing Terdakwa supaya nantinya menjadi pribadi yang bermanfaat bagi keluarga dan negara.⁷⁹

3. Bentuk Pertimbangan Hakim

Majelis Hakim dalam menentukan putusan pengadilan, wajib melakukan berbagai pertimbangan hakim sebagai dasar untuk menentukan putusan yang sesuai dengan tujuan hukum yakni memiliki nilai keadilan,

⁷⁹ Natsir Asnawi, 2014, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, Yogyakarta, hal. 78.

kemanfaatan dan kepastian hukum. Berikut diuraikan mengenai bentuk dari pertimbangan hakim:

a. Pertimbangan Yuridis

Merupakan salah satu bentuk pertimbangan hakim yang berdasar pada aturan hukum yang sesuai dengan materi dalam persidangan. Selain itu dalam hal ini juga diperlukan adanya pencantuman yuridis dalam skema alur persidangan mulai dakwaan hingga putusan.

b. Pertimbangan Non-Yuridis

Adalah pertimbangan hakim yang dasarnya adalah dari hal-hal di luar aturan hukum seperti kondisi sosial terdakwa, mental, psikologis, dan sebagainya yang dapat menjadi bagian dari hakim untuk mempertimbangkan putusan.⁸⁰

Dalam melakukan pertimbangan hakim, majelis hakim dalam lingkungan peradilan akan mempertimbangkan hukum dengan unsur sebagai berikut:

- a. Terdapat orang pribadi baik perorangan ataupun badan hukum;
- b. Melakukan tindakan hukum yang telah jelas dilarang dalam peraturan perundang-undangan dan
- c. Menimbulkan kerugian bagi korban kejahatan yang telah dilakukan pelaku.⁸¹

⁸⁰ H Margono, 2019, *Asas Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 67.

⁸¹ *Ibid.*

E. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

1. Pengertian Bank

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perbankan) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan bank atau perbankan adalah hal apapun yang bersangkutan dengan bank termasuk mengenai lembaganya, kegiatan usahanya, dan juga pelaksanaan usaha dari bank itu sendiri.⁸²

Dilanjutkan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Perbankan dijelaskan bahwa dalam suatu bank terdapat kegiatan yang secara khusus menghimpun dana keuangan dari masyarakat umum dan disalurkan dalam bentuk simpanan untuk kemudian disalurkan lagi kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit yang bertujuan untuk membantu meningkatkan kehidupan ekonomi masyarakat.⁸³

Kasmir selanjutnya juga memberikan pendapatnya mengenai perbankan yaitu suatu lembaga keuangan dimana usaha yang dilakukannya adalah berupa pengumpulan dana dari masyarakat yang kemudian dana tersebut diberikan lagi kepada masyarakat dalam bentuk lainnya yaitu kredit.⁸⁴

⁸² Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁸³ Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

⁸⁴ Kasmir, 2014, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 12.

Perbankan merupakan salah satu wujud lembaga keuangan yang memiliki peranan penting dalam pembangunan perekonomian di Indonesia, khususnya untuk mewujudkan kesejahteraan Bangsa Indonesia. Lembaga perbankan adalah lembaga perantara keuangan yang memiliki tugas untuk mengumpulkan dana dan penyaluran dana kepada masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk kredit.⁸⁵

2. Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank

Mengenai asas perbankan yang dianut di Indonesia dapat kita ketahui dari ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang mengemukakan bahwa, “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasakan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian adalah pihak bank sebelum melakukan usahanya dan menjalankan tugas kewenangannya harus disertai dengan tindakan yang penuh kecermatan, ketelitian, dan juga profesionalitas yang tinggi agar dapat meraih kepercayaan dari masyarakat, selain itu kehati-hatian dan kewaspadaan yang dilakukan bank dapat berupa mematuhi aturan yang

⁸⁵ Rani Sri Agustina, “The Credit Restructuring as a Form of Protection Against Customers During The Covid-18 Pandemic,” *International Journal of Law Recontruction Unissula* vol.5, no. 2 (2021), hal. 230.

terdapat pada perundang-undangan yang berlaku. Sebab dalam usaha perbankan rasa percaya masyarakat merupakan modal utama.⁸⁶

Dalam Pasal 3 UU Perbankan disebutkan mengenai fungsi perbankan, dimana bank memiliki fungsi yaitu sebagai lembaga yang khusus menghimpun dan kemudian menyalurkan dana dari masyarakat sehingga secara garis besar bank merupakan pihak perantara antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang membutuhkan dana.⁸⁷

Tujuan akhir dari adanya perbankan tidak hanya untuk memperoleh keuntungan ekonomi saja, namun juga untuk menjaga stabilitas negara yang terdiri dari bidang ekonomi, politik, dan juga sosial.⁸⁸

3. Jenis-Jenis Bank

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, bank dibagi menjadi beberapa jenis. Hal ini dimaksudkan supaya bank dapat lebih optimal dalam menjalankan kegiatannya dalam kehidupan masyarakat. Berikut beberapa jenis bank yang dimaksud:

a. Bank sentral

Biasa disebut dengan Bank Indonesia, adalah bank yang bersifat independent tidak dapat dicampuri oleh urusan lainnya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Bank Indonesia diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

b. Bank Umum

Merupakan bank pada umumnya yang sering ditemui dalam kegiatan usaha sehari-hari. Dalam menjalankan kegiatannya, bank umum terbagi menjadi dua jenis yakni bank konvensional dan bank syariah

⁸⁶ Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 18.

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ *Ibid.*

yang secara khusus menerapkan prinsip syariah dalam menjalankan usahanya.

c. Bank Perkreditan Rakyat

Bank yang memberikan pelayanan berupa simpanan dan juga kredit, namun terbatas pada bagian tertentu yang tidak diperbolehkan untuk dilakukan seperti halnya bank umum.⁸⁹

4. Kegiatan Usaha Bank

Dalam menjalankan segala kewajiban dan juga tugasnya, terdapat beberapa hal yang menjadi kegiatan bank dalam menjalankan usahanya, yaitu:⁹⁰

- a. Bank melakukan penghimpunan dana yang diperoleh dari masyarakat dan disimpan dalam bank dengan bentuk tabungan, deposito, giro dan sebagainya;
- b. Bank menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit;
- c. Melakukan penerbitan surat hutang;
- d. Melakukan pembelian, penjualan atas resiko untuk kepentingan nasabah.⁹¹

5. Prinsip Penyelenggaraan Bank

Hukum Perbankan memiliki beberapa prinsip perbankan yaitu:

a. Prinsip Kepercayaan (*Fiduciary Relation Principle*)

Asas yang melingkupi hubungan yang terjadi antara pihak bank dengan nasabahnya. Bank dalam menyimpan dana milik masyarakat harus didasarkan dengan prinsip kepercayaan, sehingga bank harus menjaga

⁸⁹ Widjanarto, 2014, *Hukum Dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, hal. 55.

⁹⁰ Muhammad Djumhana, 2014, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 140.

⁹¹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

tingkat kesehatannya supaya masyarakat menjadi percaya dan mau memberikan dananya untuk disimpan pada bank.

Prinsip kepercayaan diatur dalam Pasal 29 Ayat (3) Undang-Undang Perbankan yang menyebutkan bahwa, “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank”

b. Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Dunia perbankan dikenal prinsip kehati-hatian, yaitu bank dalam menjalankan kegiatannya maupun usahanya diwajibkan untuk selalu melakukan setiap prosesnya dengan hati-hati, supaya tidak terjadi kesalahan fatal dan masyarakat selalu mempercayakan dananya kepada bank. Selain itu prinsip ini juga berkaitan dengan ketika bank hendak melempar dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana, maka bank harus melakukan analisa mendalam mengenai nasabah calon penerima dana tersebut, supaya nasabah dapat mengembalikan dana tersebut kepada bank sesuai yang diperjanjikan.

c. Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principle*)

Bank harus mengetahui dan mengenal nasabahnya dengan lebih mendalam. Hal ini dimaksudkan supaya tidak terjadi penyalahgunaan oleh nasabah kepada bank.⁹²

⁹² Hermansyah., *Op.Cit.* hal. 56.

6. Prinsip Pemberian Kredit

Pihak lembaga keuangan dalam memberikan kredit kepada debitur, tetap harus memperhatikan beberapa aspek yang menjadi dasar penilaian dan persetujuan pemberian fasilitas kredit kepada debitur. Dalam dunia lembaga keuangan, dikenal 6 faktor yang menjadi bahan pertimbangan bagi kreditur untuk memberikan pembiayaan atau kredit kepada debitur. Berikut uraiannya:

a. *Character* (watak)

Penilaian terhadap watak calon debitur dibutuhkan untuk menilai kejujuran dan itikad baik pada calon debitur tersebut berkaitan dengan pembayaran pinjaman.

b. *Capacity* (kemampuan)

Penilaian terhadap calon debitur berkaitan dengan kemampuan dalam mengelola usahanya. Pihak kreditur perlu mengetahui perihal daya dan upaya yang dapat dilakukan calon debitur untuk memajukan usaha yang dilakukannya.

c. *Capital* (modal)

Penilaian yang berkaitan dengan harta kekayaan perusahaan milik calon debitur. Hal ini berkaitan dengan pemberian pembiayaan oleh bank yang hanya bersifat penambahan kekurangan biaya yang sekiranya diperlukan oleh calon debitur.

d. Collateral (Jaminan)

Demi keamanan dan sebagai pengikat janji bayar oleh calon debitur kepada kreditur, maka diperlukan adanya jaminan kredit. Jaminan ini dapat berupa apa saja baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang telah disepakati bersama.

e. Condition of Economy (Keadaan Ekonomi)

Kreditur harus mengetahui perihal prospek terhadap keadaan usaha dan juga iklim bisnis yang berkaitan dengan usaha milik calon debitur.

f. Constraint (hambatan)

Hambatan yang berkaitan dengan ketidakmungkinan seseorang melakukan suatu bisnis di lokasi tertentu.⁹³

7. Kredit Bermasalah

Kredit yang diberikan kepada debitur selalu ada risiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan kualitas kredit kedalam beberapa golongan, yaitu:

a. Lancar (*pass*), apabila memenuhi kriteria:

- 1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu; dan
- 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif;

⁹³ Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 31.

- 3) Bagian dari kredit dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
- b. Dalam Perhatian Khusus (*special mention*), apabila memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari;
 - 2) Kadang-kadang terjadi cerukan;
 - 3) Mutasi rekening relatif aktif;
 - 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
 - 5) Didukung oleh pinjaman baru.
- c. Kurang Lancar (*substandard*), apabila memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari;
 - 2) Sering terjadi cerukan;
 - 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah;
 - 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari;
 - 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur;
 - 6) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. Diragukan (*doubtful*), apabila memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari;
 - 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen;
 - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari;

- 4) Terjadi kapitalisasi bunga;
 - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari;
 - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru;
 - 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Berdasar penggolongan kualitas kredit tersebut, dapat ditarik suatu pengertian apa yang dimaksud dengan kredit bermasalah, yaitu kredit yang di dalamnya terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Di dalam pelaksanaan kredit belum mencapai atau memenuhi target yang diinginkan oleh pihak Bank;
- b. Memiliki kemungkinan timbulnya risiko dikemudian hari bagi bank dalam arti luas;
- c. Mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan/atau pembayaran bunga, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos yang menjadi beban debitur yang bersangkutan.⁹⁴

⁹⁴ Djunyanto Thriyana, "Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah Dalam Praktek Perbankan Di Indonesia," *Jurnal Dialogia Iuridica*, Vol.11, No. 2 (2020), hal. 87.

F. Konsepsi Islam Tentang Hak Tanggungan (Kafālah)

1. Pengertian Kafālah

Kafālah dalam Bahasa Indonesia disebut dengan tanggungan (*addhaman*), beban (*hamalah*), dan menjamin (*za'āmah*). Istilah Kafālah secara garis besar dapat diartikan sebagai penggabungan tanggung jawab *kāfil* (orang yang menanggung) terhadap tanggungan *ashil* (orang yang ditanggung) mengenai adanya tuntutan, badan, utang, benda maupun terkait dengan pekerjaan.⁹⁵

Dewan Syariah Nasional (DSN) mengemukakan pendapatnya mengenai arti dari Kafālah yaitu sebagai jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga dengan tujuan untuk memenuhi kewajiban kedua pihak khususnya pihak yang ditanggung (*makfūl 'anhu,ashil*). Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat (12) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Kafālah yaitu jaminan yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga atau pemberi pinjaman guna memenuhi kewajiban kedua pihak. Menurut al-Jaziri yang dikutip oleh Ismail, tindakan yang dilakukan dalam Kafālah merupakan otoritas dari orang yang dapat berpikiran sehat, berjanji untuk menunaikan hak dan kewajiban yang sesuai dengan yang dimilikinya.⁹⁶

⁹⁵ Rozalinda, 2017, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 272.

⁹⁶ Ismail Nawawi, 2014, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, Ghalia Indonesia, Bandung, hal. 217.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diartikan bahwa kafālah merupakan akad yang dilakukan oleh *kāfil* (penjamin) kepada *makfūl lahu* (orang yang diberi jaminan) berkaitan dengan adanya kewajiban untuk menjamin *makfūl'anhu* (orang yang dijamin) baik berupa penjaminan barang, badan, pelunasan utang dan sebagainya.

2. Dasar Hukum Kafālah

Kafālah disyariatkan oleh Allah Swt, berdasarkan firman-Nya dalam QS. Yusuf (12) ayat 66 dan 72 yang berbunyi:

يُحَاطُ أَنْ إِلَّا بِهِ لَتَأْتُنَّنِي اللَّهُ مِّنْ مَّوْتِقًا تُؤْتُونَ حَتَّىٰ مَعَكُمْ أَرْسِلَهُ لَنْ قَالَ
وَكَيْلٌ نَّقُولُ مَا عَلَى اللَّهِ قَالَ مَوْتِقَهُمْ أَتَوْهُ فَلَمَّا كُمْ

Yang berarti:

Dia (Yakub) berkata, “Aku tidak akan melepaskannya (pergi) bersama kamu, sebelum kamu bersumpah kepadaku atas (nama) Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kepadaku kembali, kecuali jika kamu dikepung (musuh).” Setelah mereka mengucapkan sumpah, dia (Yakub) berkata, “Allah adalah saksi terhadap apa yang kita ucapkan.” (QS. Yusuf (12) ayat 66)

رَعِيْمٌ بِهِ وَأَنَا بَعِيرٌ حِمْلٌ بِهِ جَاءَ وَلِمَنْ الْمَلِكِ صُوعًا نَفَقْدُ قَالُوا

Yang berarti:

Mereka menjawab, “Kami kehilangan cawan raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta dan aku jamin itu.” (QS. Yusuf (12) ayat 72)

Berdasarkan nash-nash diatas, para ulama dan kaum muslimin telah sepakat bahwa kafālah hukumnya mubah atau boleh. Kaum muslimin senantiasa melakukan kafālah satu sama lain sejak zaman Nabi Saw. sampai

sekarang tanpa seorang pun yang membahtanya, karena memang semua membutuhkan akad kafālah ini dalam kehidupannya.⁹⁷

3. Rukun dan Syarat Kafālah

Rukun kafālah menurut Hanafiyah dan Muhammad terdiri dari ijab dan qabul di mana ijab berasal dari *kāfil* (pihak yang menjamin), seperti ‚saya bertanggung jawab untuk menghadirkannya‘ atau ‚saya menjamin utangnya‘ sedangkan qabul berasal dari *makfūl ‘anhu* (pihak yang berutang) atau *makfūl lahu* (pihak yang diberi jaminan). Sedangkan menurut Abu Yusuf dan *jumhur fuqaha rukun kafālah* hanya ijab saja, sedangkan *qabul* tidak termasuk rukun *kafālah*.⁹⁸

Rukun dan syarat kafālah menurut jumhur ulama, dapat diuraikan sebagai berikut:⁹⁹

- a. *Kāfil* merupakan pihak yang berkedudukan sebagai penjamin atau memiliki peran menjamin utang debitur. Untuk menjadi penjamin, disyaratkan harus telah cakap hukum, mampu mengelola harta, mengetahui objek yang dijamin, dan tidak berada dalam paksaan atau melakukan tindakan menjamin atas kesadaran sendiri. Sebagai penjamin diperbolehkan lebih dari satu orang.
- b. *Makfūl ‘anhu* adalah pihak yang dijamin atau yang berhutang. Syaratnya adalah mampu menyerahkan hutang atau tanggungannya kepada

⁹⁷ Imam Mustofa, 2018, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 222.

⁹⁸ Wahbah Az-Zuhaili, 2015, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Gema Insani Press, Depok, hal. 38.

⁹⁹ *Ibid.*

penjamin dan pihak yang dijamin harus diketahui atau dikenal oleh *kāfil*/penjamin.



c. *Makfūl lahu* adalah pihak yang memberikan pinjaman atau sering disebut kreditur. Sebagai pihak yang memberi pinjaman, *Makfūl lahu* harus jelas identitasnya, cakap hukum dan hadir sata akad berlangsung.

d. *Makfūl bihi* yaitu objek jaminan. Syarat untuk menjadi obyek jaminan seperti yang disyaratkan dalam KHES Pasal 338 adalah:

- 1) Merupakan tanggungan dari peminjam baik berupa uang, benda, ataupun pekerjaan;
- 2) Dapat dilaksanakan penjamin;
- 3) Merupakan piutang yang tidak mungkin hapus kecuali setelah dilakukan pembayaran;
- 4) Jelas nilai, jumlah, dan juga spesifikasi;
- 5) Tidak diharamkan atau sesuai dengan syariat.

e. *Shighat yaitu ijāb dan qabūl* merupakan kesepakatan kedua pihak yang sama-sama sadar ingin melakukan untuk melaksanakan *kafālah* dan *lafadz* tersebut menunjukkan arti menjamin.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS PERMASALAHAN

A. Analisis Hukum Terhadap Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Nomor 405/PDT/2023/PT SMG

1. Kasus Posisi Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG

a. Para Pihak yang Berperkara

Pada putusan tersebut terdapat beberapa pihak yang berperkara terdiri dari Para Penggugat, Para Tergugat, dan Para Turut Tergugat. Berikut adalah uraian dari para pihak tersebut:

1) Para Penggugat

- a) Penggugat I bernama Tuan HND yang bertempat tinggal di Kota Semarang
- b) Penggugat II bernama Nyonya RSW yang bertempat tinggal di Kota Semarang beralamat di Griya Mijen di mana alamat tersebut sama dengan Tuan HND selaku Penggugat I

Keduanya berstatus sebagai suami istri dan dalam perkara ini, Para Penggugat memberikan kuasa kepada Laksana Budi Ermawan, S.H., M.H.

2) Para Tergugat

- a) Tergugat I yaitu Nyonya HRW, bertempat tinggal di Ngaliyan Kota Semarang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widayati, SH dan Muslih H. Rahman, SH.

- b) Tergugat II yaitu BPR GR berkedudukan di Kota Semarang yang memberi kuasa kepada Apriliyani Shelvia Kartikasri, SH.

3) Para Turut Tergugat

- a) Turut Tergugat I yaitu Tuan HP, beralamat di Griya Ngaliyan Asri Kota Semarang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widayati, SH dan Muslih H. Rahman, SH.
- b) Turut Tergugat II yaitu Notaris/PPAT CNIS, S.H beralamat di Gunungpati Kota Semarang;
- c) Turut Tergugat III yaitu Notaris/PPAT BR, S.H beralamat di Pleburan Kota Semarang
- d) Turut Tergugat IV yaitu ATR/BPN Kota Semarang

b. Duduk Perkara

Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Semarang dalam surat gugatannya tertanggal 26 Desember 2022 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Kota Semarang tanggal 09 Januari 2023. Dalam surat gugatan tersebut, Para Penggugat menerangkan bahwa keduanya adalah pasangan suami istri yang sah yang membeli bidang tanah dari Tergugat I yaitu Nyonya HRW yang terletak di Kallista Residence Jatisari Mijen.

Para Penggugat membeli 2 bidang tanah kaveling yang letaknya bersebelahan yakni tanah kaveling E.1 dan E.2 di mana keduanya

berada dalam satu sertipikat tanah yakni SHM.216/Jatisari yang masih tertulis



atas nama pemilik sertipikat lama yakni Tergugat I Nyonya HRW. Berkaitan dengan transaksi jual beli tersebut, Tergugat I menyampaikan kepada Para Penggugat mengenai proses jual beli dan balik nama sertipikat. Dalam hal ini Para Penggugat menghendaki agar SHM.216/Jatisari dilakukan pecah sertipikat karena masing-masing kaveling akan dimiliki oleh masing-masing Para Penggugat, seperti kaveling E.1 akan dimiliki oleh Penggugat II dan kaveling E.2 akan dimiliki Penggugat I.

Tergugat I menerangkan terlebih dahulu kepada Para Penggugat bahwa setelah proses jual beli selesai (AJB) maka akan dilanjutkan proses pecah sertipikat dan dilanjutkan balik nama sertipikat. Di mana proses tersebut dilakukan di ATR/BPN Kota Semarang (Turut Tergugat IV). Berkaitan dengan adanya beberapa tahapan tersebut, Tergugat I menjanjikan kepada Para Penggugat bahwa proses jual beli tersebut sampai dengan selesainya akan memakan waktu kurang lebih 6 bulan. Oleh karena adanya jaminan kepastian proses jual beli balik nama dari Tergugat I, Para Penggugat langsung membayar lunas kedua bidang tanah tersebut dengan total Rp. 410.000.000,-

Para Penggugat telah membayar lunas kedua bidang tanah tersebut, lalu proses berlanjut ke pembuatan PPJB antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan suaminya yaitu Turut Tergugat I untuk memberikan persetujuan, karena SHM.216/Jatisari ini termasuk dalam harta bersama

sehingga untuk melakukan perbuatan hukum terkait tanah tersebut harus dilakukan oleh Tergugat I dengan persetujuan suami.

Proses pembuatan PPJB tersebut dilakukan melalui Notaris/PPAT CNIS (Turut Tergugat II) pada tanggal 02.01.2020. Oleh karena masing-masing Penggugat membeli masing-masing tanah kaveling tersebut, maka PPJB yang dibuat ada dua buah yakni PPJB No. 1 dan PPJB No. 2 keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT CNIS (Turut Tergugat II). Dalam proses pembuatan PPJB tersebut, Tergugat I kembali menegaskan kepada Para Penggugat bahwa setelah PPJB selesai akan dilanjutkan AJB dan proses balik nama sertipikat yang kira-kira selesai dalam 6 bulan.

PPJB yang ditandatangani Para Penggugat tersebut berisi mengenai jaminan bahwa sertipikat aman tidak dalam sengketa dan sertipikat masih dalam proses pemecahan pada Turut Tergugat IV dan Tergugat I berjanji sanggup untuk menyerahkan sertipikat hasil pemecahan yang merupakan hak bagian. Selain itu dalam PPJB tersebut Tergugat I menjamin dan memastikan bahwa kaveling E.1 dan E.2 telah diserahkan kepada Para Penggugat dan menjamin bahwa tidak akan mendapat gangguan atau halangan dari pihak manapun dalam menguasai, merawat dan memanfaatkan tanah yang dibeli tersebut.

PPJB telah selesai ditandatangani, kemudian Tergugat I melakukan pengurusan KRK di Pemerintah Kota Semarang dengan membawa

sertipikat tanah yang telah dibeli Para Penggugat dengan alasan supaya proses balik nama menjadi lebih cepat selesai. Namun setelah melewati



batas waktu yang dijanjikan yakni selama 6 bulan, Tergugat I seperti menghilang dan sulit diajak komunikasi untuk dimintai pertanggungjawaban oleh Para Penggugat. Bahkan Para Penggugat melakukan cek mandiri melalui aplikasi sentuh tanahku dan diketahui bahwa bidang tanah yang telah mereka beli telah bergabung dalam 1 sertipikat tanah yakni SHM.04705/Jatisari dan tertulis atas nama Tergugat I yakni Nyonya HRW. Hal ini tidak sesuai dengan kesepakatan awal bahwa Para Penggugat menghendaki sertipikat tersebut dipecah namun yang terjadi justru digabung menjadi 1 sertipikat hak milik dan nama pemilik justru tertulis nama Tergugat I.

Para Penggugat lalu melakukan blokir sertipikat atas SHM.04705/Jatisari tersebut, atas tindakan blokir tersebut Tergugat I meminta kepada Para Penggugat untuk membuka blokir karena akibat dari blokir tersebut Tergugat I tidak dapat menyelesaikan proses balik nama ke atas nama Para Penggugat. Atas kesepakatan bersama, antara Tergugat I dan Para Penggugat kemudian dilakukan pembuatan Akta Perdamaian yang kemudian atas dasar akta tersebut blokir sertipikat resmi dicabut.

Pasca dilakukan kesepakatan damai dan pembukaan blokir sertipikat, Para Penggugat kembali memonitoring jalannya pecah sertipikat dan balik nama, namun yang terjadi adalah sertipikat tersebut belum dilakukan pecah sertipikat dan balik nama justru yang terjadi adalah sertipikat tersebut telah dipasang hak tanggungan di BPR GR

(Tergugat II) berdasarkan APHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT BR (Turut Tergugat III).

Para Penggugat berdasarkan dengan adanya tindakan tersebut mengajukan gugatan dengan dasar sebagai berikut:

- 1) Tergugat I melakukan wanprestasi, sebab telah menjanjikan jangka waktu penyelesaian proses jual beli balik nama selama 6 bulan namun setelah lebih dari 6 bulan belum selesai dan justru yang terjadi Tergugat I tidak memproses pecah dan balik nama sertipikat HAK MILIK No.04705 Kelurahan JATISARI atas nama HERAWATI (Tergugat I).
- 2) Tergugat II tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mencairkan kredit sebagaimana diatur dalam prinsip kehati-hatian perbankan dimana sebagian tanah yaitu 2(dua Kavling) yaitu Kavling E1 dan Kavling E2 dengan luas masingmasing 120 m² sehingga luas kedua kavling tersebut 240 m² yang masuk dalam Sertipikat Hak Milik No.04705 Kelurahan Jatisari terkait dengan pemasangan hak tanggungan yang dilakukan Tergugat II atas obyek tersebut.
- 3) Turut Tergugat III dalam melakukan pembuatan APHT tidak dilandasi prinsip kehati-hatian dan kurang cermat sehingga mengakibatkan akta tersebut cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

c. Permohonan Para Penggugat

Atas gugatan tersebut, Para Penggugat memohonkan beberapa hal, seperti Tergugat I dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas tindakannya yang tidak menjalankan kewajiban sesuai yang diperjanjikan dalam PPJB Nomor 1 dan Nomor 2 yang telah dibuat antara Tergugat I dan Para Penggugat; Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pihak yang beritikad baik sekaligus menyatakan bahwa bidang tanah Kaveling E.1 dan E.2 adalah sah milik Penggugat II dan Penggugat I.

Permohonan lainnya adalah menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak sah dan batal demi hukum sehingga memohon agar APHT yang telah dibuat oleh Turut Tergugat III batal demi hukum dan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama pemegang hak TERGUGAT II dicoret dan dibatalkan oleh Turut Tergugat IV. Hal ini berakibat para pihak tersebut seperti Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak atas bidang tanah tersebut. Terakhir Para Penggugat memohonkan agar Turut Tergugat IV melakukan proses pemecahan dan balik nama sertipikat SHM. 04705/Jatisari ke atas nama Penggugat I dan Penggugat II.

d. Jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat I

Tergugat I dan Turut Tergugat I memberikan jawaban atas gugatan yang dilayangkan Para Penggugat bahwa gugatan Para Penggugat kabur atau tidak jelas sebab kedua Akta PPJB ini dibuat secara sendiri-sendiri,

masing-masing antara Penggugat I dengan Tergugat dan antara Penggugat II dengan Tergugat. Akte Perjanjian ini dibuat dalam waktu yang berbeda dan mengenai objek perjanjian yang berbeda pula. Bahwa dengan berbedanya Pihak dalam kedua perjanjian diatas serta waktu pembuatan Akte Perjanjian serta dengan objek perjanjian yang berbeda tentunya masing-masing akan menimbulkan akibat hukum sendiri-sendiri pula. Oleh karenanya dengan adanya fakta hukum tersebut di atas Gugatan Para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya tidak dapat diterima (*neit onvankelijk verklaard*).

e. Jawaban Tergugat II

Pihak Tergugat II juga memberikan jawabannya atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, bahwa menurut Tergugat II, Tergugat I adalah nasabah kredit Tergugat II sejak tahun 2014. Debitur berprofesi sebagai Developer perumahan dan kavling, untuk kavling yang sudah dikerjakan antara lain di Ngaliyan dan Podorejo, untuk perumahan yang dikerjakan antara lain perum Kalista Regency dan Perum Beringin Permai.

Kondisi hubungan piutang Tergugat I dengan Tergugat II saat ini adalah dalam status kurang lancar. Oleh sebab itu karena Tergugat I dalam status kurang lancar, maka Tergugat II Sesuai SOP perusahaan, telah melakukan upaya-upaya seperti melakukan penagihan langsung

kepada Tergugat I, melakukan pemanggilan Tergugat I beserta pasangan



ke kantor Tergugat II dan bahkan memberikan surat peringatan hingga ke tiga kali kepada Tergugat I.

Tergugat II dalam meletakkan Hak Tanggungan sudah sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat perundang-undangan Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren Sehingga Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor (Tergugat I) kepada kreditor (Tergugat II) sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

f. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang

Atas berbagai alat bukti yang telah dihadirkan di hadapan persidangan dan juga pertimbangan dari Majelis Hakim, pada akhirnya didapati putusan dengan uraian sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;
- 3) Menyatakan Para Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum;
- 4) Menyatakan sebagai hukum Penggugat I telah melakukan pembayaran lunas sebesar Rp205.000.000,00 (Dua Ratus Lima Juta Rupiah) dan Penggugat II telah melakukan pembayaran Lunas sebesar Rp205.000.000,00 (Dua Ratus Lima Juta Rupiah);

- 5) Menyatakan bahwa sebagian bidang tanah dalam SHM.04705/Jatisari yakni kaveling E.1 tertuang atas nama Penggugat II dan kaveling E.2 atas nama Penggugat I.
- 6) Menyatakan sebagai hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat beberapa akta seperti Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 1 tanggal 02 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 2 tanggal 06 Januari 2020 keduanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II serta Akta Perdamaian Putusan Perkara Perdata No.108/Pdt.G/2022/PN.Smg tertanggal 28 Juni 2022.
- 7) Menghukum Turut Tergugat III membatalkan APHT Nomor 244/2022 tanggal 02-03-2022
- 8) Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas nama Pemegang Hak Tergugat II diatas tanah SHM No.04705 Kelurahan Jatisari atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
- 9) Menghukum Turut Tergugat IV untuk mencoret dan membatalkan sertipikat hak tanggungan atas nama pemegang hak Tergugat II diatas SHM No.04705 Kelurahan Jatisari atas nama Tergugat I;
- 10) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk segera melepaskan segala hak yang melekat padanya atas SHM No.04705 Kelurahan Jatisari atas nama Tergugat

2. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 405/PDT/2023/PT SMG

a. Para Pihak dalam Perkara

1) Para Pembanding

- a) Nyonya HRW disebut Pembanding I semula sebagai Turut Tergugat I
- b) Tuan HP disebut Pembanding II semula adalah Tergugat I dan Turut Tergugat I
- c) BPR GR disebut Pembanding III semula Tergugat II.

2) Para Terbanding

- a) Tuan HND disebut Terbanding I semula Penggugat I;
- b) Nyonya RSW disebut Terbanding II semula Penggugat II.

3) Para Turut Terbanding

- a) Nyonya CNIS sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat II;
- b) Tuan BR sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat III;
- c) ATR/BPR Kota Semarang sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat IV.

b. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang

- 1) Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
- 2) menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 11/Pdt.G/2023/PN
SMG yang dimintakan banding;

3) Menghukum Para Pemanding sebagai pihak yang kalah untuk membayar biaya perkara.

3. Analisis Yuridis Putusan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 405/PDT/2023/PT SMG

Bank dalam menjalankan usahanya kerap memberikan beberapa jenis pelayanan kepada nasabah, seperti layanan *funding* atau penghimpunan dana seperti tabungan konvensional, tabungan berjangka dan deposito, maupun layanan *lending* atau pemberian pinjaman dana kepada nasabah yang sering disebut dengan pemberian fasilitas kredit. Fasilitas layanan yang diberikan bank tidak hanya berupa *funding* maupun *lending* saja, namun seiring berkembangnya zaman, beberapa bank mulai meningkatkan pelayanan kepada nasabah sehingga jenis fasilitas perbankan yang diterima nasabah lebih variatif lagi. Akan tetapi di antara semua jenis fasilitas yang diberikan bank, fasilitas kredit atau *lending* merupakan salah satu yang sering dimanfaatkan oleh nasabah.¹⁰⁰

Pemberian fasilitas kredit oleh bank kepada nasabah memiliki beberapa jenis pembiayaan, seperti pemberian fasilitas kredit modal kerja yang memiliki tujuan membantu nasabah yang hendak menjalankan usaha atau bisnis namun kekurangan modal. Ada pula pemberian fasilitas kredit konsumsi yang bertujuan membantu pembiayaan nasabah yang hendak

¹⁰⁰ Suyanto, "The Effect of Bad Credit and Liquidity on Bank Performance in Indonesia," *Journal of Asian Finance, Economics and Business* Vol. 8, No. 3 (2021), hal. 0451.

membeli rumah, kendaraan bermotor atau yang membutuhkan dana darurat. Ada pula beberapa jenis pemberian fasilitas kredit lainnya, sesuai dengan kebijakan masing-masing bank.¹⁰¹

Fasilitas kredit yang diberikan bank memiliki beragam jenis dan tujuan seperti yang disebutkan di atas, meskipun memiliki beragam jenis fasilitas, dalam pemberian fasilitas kredit oleh bank kepada nasabah/debitur terdapat satu hal penting yang harus dipenuhi dalam pemberian fasilitas kredit, yaitu perihal pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur. Pada praktek perbankan, terdapat asas “tidak ada kredit tanpa jaminan”. Asas ini berlaku untuk seluruh proses pemberian kredit baik konvensional maupun yang berlandaskan prinsip syariah.¹⁰²

Asas tersebut diatur dalam UU Perbankan yang sering disebut dengan prinsip *commanditeringsverbod* yang mengandung arti bahwa adanya pemberian fasilitas kredit oleh kreditur kepada debitur, membuat suatu konsekuensi bahwa bank ikut menanggung resiko atas usaha debitur.¹⁰³ Prinsip inilah yang kemudian mengharuskan debitur memberikan jaminan kepada kreditur berkaitan dengan penerimaan fasilitas kredit yang diberikan bank selaku kreditur. Jaminan merupakan hal penting bagi kreditur berkaitan dengan upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin terjadi

¹⁰¹ Antonius Prahendratno, 2023, *Bank Dan Lembaga Keuangan Indonesia*, Sonpedia Publishing, Jambi, hal. 39.

¹⁰² H. Riduan Syahrani, 2014, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata (Edisi Revisi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 35.

¹⁰³ Mgs. Edy Putra Tje'Aman, 2015, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, hal. 34.

selama masa jangka waktu fasilitas kredit oleh debitur seperti wanprestasi.¹⁰⁴

Bank apabila memberikan fasilitas kredit kepada debitur tidak disertai dengan pemberian jaminan oleh debitur, maka hal ini menimbulkan resiko bagi bank, sebab kondisi beberapa waktu ke depan selama jangka waktu fasilitas kredit berlangsung tidak dapat diprediksi. Dapat terjadi debitur melakukan wanprestasi yang disebabkan beberapa hal seperti kegagalan usaha sehingga membuat debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank. Jika hal ini terjadi dan bank tidak memiliki jaminan yang diberikan debitur maka bank tidak dapat memperoleh kepastian mengenai pembayaran kembali kewajiban debitur yang pada akhirnya akan merugikan bank.¹⁰⁵

Berkaitan dengan uraian tersebut, dapat diartikan bahwa jaminan dalam sebuah pemberian fasilitas kredit memiliki kedudukan yang cukup penting dan krusial. Oleh sebab itu keberadaan jaminan perlu diperhatikan oleh bank maupun debitur, sehingga dalam pemberian fasilitas kredit biasanya pengikatan jaminan akan dilakukan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian fasilitas kredit. Pengikatan jaminan merupakan perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian kredit sebagai perjanjian

¹⁰⁴ H. Budi Untung, 2015, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 56.

¹⁰⁵ Kasmir, 2015, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 42.

utama. Keduanya saling terkait dalam proses pemberian fasilitas kredit oleh bank.¹⁰⁶

Bank ketika memberikan fasilitas kredit kepada nasabah, didasarkan pada prinsip *The Five of Credit* atau 5 (lima) C atau 6 (enam) C yang terdiri dari *Character* (watak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi). Pada salah satu dari 5C tersebut, tercantum jaminan, sehingga dapat diartikan bahwa jaminan merupakan dasar bagi bank untuk memberikan kredit kepada nasabah. Jaminan yang diberikan kepada bank harus segera dilakukan pengikatan setelah fasilitas kredit debitur disetujui oleh pihak internal bank.¹⁰⁷

Jaminan yang diberikan kepada bank memiliki beragam jenis, ada yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Masing-masing dari jaminan tersebut diikat dengan fidusia maupun hak tanggungan. Untuk fidusia khusus digunakan untuk mengikat jaminan berupa benda bergerak seperti kendaraan bermotor dan hak tanggungan berkaitan dengan pengikatan jaminan benda tidak bergerak seperti tanah beserta bangunan yang ada di atasnya.¹⁰⁸ Pada penelitian ini, peneliti berfokus pada pemberian hak tanggungan atas benda jaminan berupa

¹⁰⁶ M Bahsan, 2017, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 47.

¹⁰⁷ Piotr Bialowolski, "Good Credit, Bad Credit: The Differential Role of The Sources of Debt in Life Satisfaction," *The Journal of Consumer Affairs* vol. 55, no. 3 (2021), hal. 4.

¹⁰⁸ Frieda Husni Hasbullah, 2015, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (Jilid 2)*, Indo Hill-Co, Jakarta, hal. 58.

benda tidak bergerak yang diserahkan debitur untuk jaminan kredit di bank.



Hak tanggungan kerap diidentikan dengan pemberian fasilitas kredit yang dilakukan bank kepada debitur. Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan sertipikat tanah oleh debitur, didasarkan pada UU Hak Tanggungan, di mana dalam Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa kuasa membebaskan hak tanggungan tidak dapat dipersatukan dengan perjanjian kredit namun harus dibuat secara terpisah secara khusus. Hal ini yang menjadi dasar bagi pihak bank, ketika hendak melakukan akad perjanjian kredit dan disertai dengan pengikatan jaminan, bank akan meminta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini dipertegas dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UU Hak Tanggungan yang berbunyi:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰⁹

Kedudukan bank, ketika jaminan yang diserahkan belum terpasang hak tanggungan hanya sebagai kreditur konkuren saja. Kemudian ketika dalam fasilitas kredit yang diberikan terdapat jaminan kebendaan dan telah terpasang hak tanggungan, maka kedudukan kreditur akan berubah menjadi kreditur preferen. Kedudukan bank sebagai kreditur preferen, berakibat

¹⁰⁹ Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

hukum kreditur tersebut memiliki hak-hak istimewa salah satunya hak untuk didahulukan terkait dengan penyelesaian kredit debitur ketika terjadi wanprestasi oleh debitur. Hal inilah yang menjadi poin penting perlunya jaminan kredit yang telah terpasang hak tanggungan bagi pihak bank.¹¹⁰

Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan memberikan penjelasan, bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹¹¹

Asas dari pemberian hak tanggungan adalah wajib dilakukan oleh pemberi hak tanggungan sendiri yang dalam hal ini adalah debitur dan/atau pemilik jaminan. Apabila dalam pelaksanaan pengikatan fasilitas kredit dan jaminan, pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperbolehkan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini diatur di penjelasan Pasal 7 UU Hak Tanggungan. SKMHT yang dimaksud dibuat di hadapan Notaris atau PPAT pada tingkat kecamatan. SKMHT inilah yang kemudian menjadi dasar pembuatan APHT yang nantinya digunakan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan

¹¹⁰ Zawalliyah Isnaini, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal Lex Journal* vol. 6, no. 2 (2022), hal. 237.

¹¹¹ Pandu Dwi Nugroho, "Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak," *Jurnal Rechtidee* vol. 13, no. 2 (2018), hal. 30.

(SHT). Akan tetapi jika pemberi hak tanggungan dapat menandatangani APHT di hadapan PPAT secara langsung, maka tidak dibutuhkan SKMHT.¹¹²

Sertipikat Hak Tanggungan atau SHT merupakan tanda bukti bahwa sertipikat hak milik yang dijamin ke pihak bank telah terpasang hak tanggungan. Hak tanggungan baru dapat dikatakan lahir pada saat pendaftaran, seperti yang diatur dalam Pasal 13 ayat (5) UU Hak tanggungan, “Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).¹¹³

Kedudukan SHT dalam proses pemberian fasilitas kredit oleh pihak kreditur kepada debitur merupakan bentuk kepastian hukum bagi pihak kreditur maupun debitur. Berdasarkan teori kepastian hukum disebutkan bahwa kepastian hukum adalah bagian dari ciri hukum. Keberadaan hukum yang tidak ada kepastian tentunya tidak dapat diberlakukan dalam kehidupan masyarakat. Dalam kepastian hukum, kedudukan hukum ada di posisi tertinggi dan dapat digunakan sebagai bagian dari norma aturan masyarakat. Kepastian hukum adalah adanya suatu penjaminan supaya hukum dapat berlangsung dengan baik dalam masyarakat. Terdapatnya kepastian hukum dapat melindungi masyarakat dari segala macam bentuk

¹¹² Remy Sjahdeini, 2015, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Ketentuan Pokok, Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, hal. 84.

¹¹³ *Ibid.*

perbuatan yang tidak adil oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih tinggi.¹¹⁴

Berdasarkan uraian tersebut dapat diartikan bahwa keberadaan APHT dan SHT dalam perjanjian fasilitas kredit antara debitur dengan kreditur merupakan bagian dari kepastian hukum, sebab dengan adanya SHT yang merupakan tanda bukti bahwa jaminan yang diserahkan debitur telah terpasang hak tanggungan, membuat debitur semakin mematuhi aturan hukum dalam pelaksanaan pembayaran fasilitas kredit yang diberikan bank dan sekaligus sebagai jaminan bagi kreditur bahwa debitur akan menyelesaikan kewajibannya tepat waktu.

Bentuk kepastian hukum lainnya terkait dengan keberadaan SHT adalah dengan adanya SHT tersebut membuat suatu kepastian bahwa kreditur berkedudukan sebagai kreditur preferen, yang artinya ada kepastian bahwa ketika debitur wanprestasi, kreditur akan mendapatkan penyelesaian kredit dengan hak yang didahulukan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Berdasarkan hal tersebut dapat diartikan bahwa APHT yang kemudian menjadi SHT merupakan lambang adanya kepastian hukum dalam proses pemberian fasilitas kredit yang disertai penyerahan jaminan oleh debitur kepada kreditur.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg , yang merupakan objek dalam penelitian ini, berisi mengenai adanya perkara gugatan yang diajukan Para Penggugat terhadap Para Tergugat dan

¹¹⁴ CST Kansil, *Op.Cit*, hal. 18.

Para Turut Tergugat seperti yang telah diuraikan di sub bab sebelumnya. Dalam putusan tersebut terdapat beberapa poin penting yang peneliti garis bawahi untuk dilakukan analisis lebih lanjut yaitu mengenai:

- a. Adanya tindakan wanprestasi antara Tergugat I dengan Para Tergugat terhadap Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Perdamaian yang telah dibuat kedua pihak;
- b. Adanya putusan dari Majelis Hakim bahwa Turut Tergugat III yang merupakan Notaris/PPAT BR harus membatalkan APHT yang telah dibuat dan mengikat Tergugat I (debitur) dengan Tergugat II (kreditur) selaku pihak bank;
- c. Adanya putusan dari Majelis Hakim PN Semarang bahwa Turut Tergugat IV harus mencoret dan membatalkan sertifikat hak tanggungan atas nama pemegang hak yaitu Tergugat II;
- d. Putusan bahwa atas bidang tanah yang digunakan Tergugat I sebagai jaminan kredit pada Tergugat II, harus diserahkan kembali kepada Para Penggugat untuk selanjutnya dilakukan pemecahan sertifikat dan balik nama ke atas nama Para Penggugat.

Putusan tersebut memiliki beberapa sudut pandang, jika dilihat dari sudut pandang Para Penggugat tentunya putusan ini memberikan nilai positif dan keuntungan bagi Para Penggugat karena putusan tersebut mengabulkan beberapa permohonan Para Penggugat. Namun jika dilihat dari sudut pandang Tergugat II sebagai pihak bank, putusan ini tidak memiliki nilai keadilan dan sangat merugikan posisi Tergugat II karena

adanya putusan membatalkan APHT dan SHT di mana kedua hal ini merupakan bentuk kepastian hukum yang diterima Tergugat II atas fasilitaskredit yang diberikan kepada Tergugat I selaku debitur. Adanya putusan tersebut membuat asas kepastian hukum dalam APHT dan SHT menjadi hilang karena dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Smg di dalamnya terkandung beberapa poin pertimbangan hakim yang mendasari lahirnya putusan tersebut. Hal ini perlu dilakukan analisis mendalam untuk mengetahui pertimbangan hakim tersebut telah sesuai dengan asas, teori, dan peraturan perundang-undangan terkait atau belum sesuai, mengingat putusan yang timbul sangat berat sebelah dan cenderung merugikan pihak bank termasuk menciderai asas kepastian hukum.

Dalam pertimbangan hakim pada putusan PN Semarang tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa:

- a. Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 01 tanggal 02 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 06 Januari 2020 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan PPAT Cahaya Nurani Indah Sulistyawati, S.H sekaligus Turut Tergugat II dan Akta Perdamaian Putusan Perkara Perdata No.108/Pdt.G/2022/PN.Smg tertanggal 28 Juni 2022. Dasar wanprestasi di menurut pertimbangan hakim karena Tergugat I tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan dalam akta-akta tersebut, seperti Tergugat I tidak melaksanakan proses pecah sertipikat

dan balik nama sertipikat sesuai kesepakatan dengan Para Penggugat. Yang justru terjadi adalah Tergugat I melakukan penggabungan sertipikat dan diatas namakan dirinya lalu sertipikat tersebut menjadi jaminan kredit di bank Tergugat II;

- b. Poin pertimbangan hakim kedua adalah pihak Tergugat II selaku pihak bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sebelum memberikan fasilitas kredit, di mana diketahui bahwa sertipikat yang diserahkan Tergugat I kepada Tergugat II statusnya sudah terblokir karena ada permohonan blokir dari Para Penggugat berdasarkan Akta Perdamaian Perkara Nomor 108/Pdt.G/2022/PN.Smg di mana permohonan blokir tersebut lebih dahulu terbit dibandingkan APHT Nomor 244/2022 tanggal 02 Maret 2022 yang berkaitan dengan SHM 04705/Jatisari selaku objek perkara.
- c. Pertimbangan hakim selanjutnya bahwa menurut Majelis Hakim, Tergugat II melakukan survey jaminan terlebih dahulu sebelum mengikat hak tanggungan atas jaminan tersebut, hal ini dibuktikan bahwa objek yang diletakkan Beban Hak Tanggungan oleh Tergugat II dalam keadaan terang pagar dan dirawat oleh orang suruhan Para Penggugat bahkan ada spanduk MMT yang berisi menerangkan ada permasalahan baik di objek sengketa maupun di lokasi sekitar objek sengketa dari pembeli lain yang mengalami nasib serupa, beli namun belum mendapatkan haknya sertipikat tanah. Sepatutnya jika pihak Tergugat II melakukan survey lapangan dan melihat kondisi objek di

Kaveling E1 dan E2 seperti yang disebutkan tersebut, maka Tergugat II dapat mengurungkan pemberian fasilitas kredit kepada debitur, namun kenyataannya kreditur tetap memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I yang artinya Tergugat II tidak melakukan survey lapangan terlebih dahulu.

Berkaitan dengan pertimbangan hakim tersebut perihal wanprestasi dapat dianalisis berdasarkan dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Dalam bunyi Pasal 1243 KUHPerdata tersebut dapat diuraikan bahwa suatu perbuatan dikatakan wanprestasi apabila perbuatan tersebut mengandung unsur sebagai berikut:

a. Ada perjanjian

Dalam perkara putusan nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG tersebut, diketahui bahwa pada uraian duduk perkara, antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli yakni Nomor 01 tanggal 02 Januari 2020 dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 02 tanggal 06 Januari 2020 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan PPAT Cahaya Nurani Indah Sulistyawati, S.H sekaligus Turut Tergugat II. Di mana dalam kedua perjanjian tersebut di

dalamnya terkandung beberapa kesepakatan yang wajib dilakukan atau dipenuhi oleh masing-masing pihak.



Para Penggugat memiliki kewajiban untuk membayar lunas bidang tanah yang mereka beli dan mendapatkan hak berupa sertipikat tanah yang telah dipecah dan dibalik nama ke atas nama Penggugat I dan Penggugat II selaku pembeli. Mengenai hal ini baik kewajiban Para Penggugat telah terpenuhi dengan baik, di mana Para Penggugat telah membayar lunas dua bidang tanah yang mereka beli yakni kaveling E.1 dan E.2 namun hak yang sepatutnya mereka dapat tidak dipenuhi oleh Tergugat I.

b. Ada pihak yang melakukan ingkar janji

Pada perkara tersebut diketahui bahwa Tergugat I melakukan ingkar janji, di mana dalam perjanjian jual beli yang dibuat dengan Para Penggugat, Tergugat I berjanji akan menyerahkan sertipikat yang telah dipecah dan dibalik nama ke atas nama Para Penggugat selama 6 bulan sejak ditandatanganinya jual beli. Namun yang terjadi sampai lewat batas waktu sertipikat yang dijanjikan tidak kunjung selesai justru yang terjadi sertipikat tersebut digabung dan diatas namakan ke atas nama Tergugat I. Oleh sebab itu unsur kedua mengenai ingkar janji juga terpenuhi.

c. telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Pihak Tergugat I telah dinyatakan lalai karena melakukan ingkar janji, namun yang terjadi selanjutnya Tergugat I tidak berusaha untuk memenuhi kewajibannya terkait proses pecah sertipikat dan balik nama

sertipikat, yang terjadi justru diketahui bahwa sertipikat tersebut diagunkan di BPR GR (Tergugat II).

Berdasarkan uraian mengenai wanprestasi tersebut, dapat diartikan bahwa tindakan Tergugat I telah memenuhi seluruh unsur perbuatan wanprestasi, oleh sebab itu pertimbangan hakim pada poin pertama terbukti dan sesuai. Bahwa akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I ini berimbas pada timbulnya kerugian Tergugat II karena Majelis Hakim mempertimbangkan dan memutuskan bahwa APHT dan SHT atas nama Tergugat II dibatalkan dan dicoret karena adanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang merugikan Para Penggugat. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa Tergugat II selaku bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan kecermatan dalam melakukan pemasangan hak tanggungan atau akad jaminan dari Tergugat I selaku debitur.

Ketidakhati-hatian dan ketidakcermatan ini dibuktikan dengan adanya tindakan Tergugat II yang tetap memasang hak tanggungan dengan dasar APHT dan dilanjutkan SHT atas objek sertipikat hak milik yang ternyata telah dilakukan pemblokiran sertipikat. Poin ketidakhati-hatian kedua adalah pihak bank tidak melakukan survey lapangan sebab pada objek sengketa yang terletak di kaveling E.1 dan E.2 telah diberikan keterangan mengenai kondisi objek dan terlihat bahwa objek tersebut dalam keadaan terawat namun Tergugat II tidak mencermati hal tersebut dan tetap

menerima sertifikat hak milik tersebut sebagai jaminan kredit dan dipasang hak tanggungan.

Atas pertimbangan hakim tersebut, peneliti hendak mengkaitkan dengan UU Perbankan. Pada Pasal 8 UU Perbankan disebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan kepada debitur, bank wajib melakukan analisis mendalam dan memiliki keyakinan mendalam bahwa debitur akan memiliki itikad baik dan kemampuan untuk dapat mengembalikan utangnya kepada bank sesuai dengan yang telah disepakati.

Bunyi pada pasal tersebut meskipun tidak secara tersurat menyebutkan mengenai prinsip kehati-hatian bank, namun secara tersirat makna dari pasal tersebut berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian bank. Prinsip kehati-hatian bank atau *prudent banking principle* merupakan asas atau prinsip menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.

Dalam perkara tersebut pada dasarnya pihak Tergugat II telah berupaya menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan survey lapangan namun pihak Tergugat I tidak memberikan keterangan secara terperinci mengenai keadaan jaminan yang sesungguhnya. Oleh sebab itu menurut peneliti pihak Tergugat II tidak sepatutnya dipersalahkan dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian, karena faktanya pihak bank sudah melakukan survey lapangan dan sebelum melakukan pemasangan hak

tanggungannya telah melakukan cek sertifikat melalui Turut Tergugat III selaku Notaris/PPAT yang membuat APHT.

Berkaitan dengan hal tersebut, peneliti dapat menganalisis bahwa sepatutnya Majelis Hakim tidak memberikan putusan mengenai pembatalan dan pencoretan hak tanggungan atas SHM. 04705/Jatisari tersebut, meskipun pembatalan dan pencoretan Hak Tanggungan ini memang diperbolehkan menurut UU Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 18 ayat (10) UU Hak Tanggungan, hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan karena adanya putusan pengadilan negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, memang diatur bahwa hak tanggungan dapat berakhir ketika ada putusan pengadilan negeri. Sehingga jika merujuk pada aturan tersebut, putusan PN Semarang dalam perkara ini dapat dibenarkan karena sesuai dengan ketentuan hukum yakni memberikan putusan pembatalan hak tanggungan.

Terkait dengan pembatalan tersebut, pada dasarnya UU Hak Tanggungan mengatur mengenai beberapa hal atau beberapa alasan yang melatarbelakangi adanya hak tanggungan batal demi hukum, salah satunya tertulis di Pasal 12 bahwa, “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan

apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.” Artinya apabila hak tanggungan batal demi hukum yang salah satunya disebabkan putusan pengadilan, membuat pemegang hak tanggungan yang dalam hal ini adalah pihak bank tidak memiliki hak atas jaminan tersebut.

Bunyi putusan dalam dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 405/PDT/2023/PT SMG. Seperti yang telah diuraikan dalam posisi kasus di atas, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I secara bersama-sama melakukan permohonan banding kepada Pengadilan Tinggi Semarang dan hasilnya pihak Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kota Semarang memutuskan bahwa apa yang telah diputuskan dalam putusan sebelumnya dikuatkan dengan putusan pengadilan tinggi tersebut sehingga menempatkan Para Pembanding tetap sebagai pihak yang kalah.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa jika didasarkan pada aturan perundang-undangan seperti KUHPerdara dan UU Hak Tanggungan, maka putusan PN Semarang dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku karena Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi dan pada akhirnya diputuskan melakukan pembatalan dan pencoretan atas APHT dan SHT SHM. 04705/Jatisari hal ini semakin diperkuat dengan adanya Putusan Nomor 405/PDT/2023/PT SMG yang memiliki substansi bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut memperkuat Putusan Pengadilan Negeri.

Apabila dilihat berdasarkan fakta di lapangan dan asas kepastian hukum, tindakan Majelis Hakim tersebut kurang sesuai karena faktanya Tergugat II telah melakukan survey lapangan dan pengecekan sertipikat melalui Turut Tergugat III sebelum melakukan pemasangan hak tanggungan. Selain itu tindakan pembatalan SHT dapat menciderai asas kepastian hukum sebab SHT merupakan produk hukum yang menciptakan kepastian hukum bagi pihak debitur dan kreditur, dengan adanya pembatalan maka akan timbul akibat hukum terutama bagi kreditur dan asas kepastian hukum akan hilang. Seharusnya dalam memutuskan sebuah perkara, Majelis Hakim harus mempertimbangkan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi para pihak.

B. Akibat Hukum yang Timbul dalam Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Nomor 405/PDT/2023/PT SMG

Hak tanggungan berkaitan erat dengan hak milik atas tanah, ini selaras dengan Pasal 4 UUHT dimana secara eksplisit menyatakan terkait hak atas tanah bisa dijadikan sebagai jaminan utang, dimana salah satunya yaitu hak milik. Objek penelitian ini adalah tanah, dimana dapat dijadikan jaminan untuk pinjaman yang dibebani HT, karena telah memenuhi ketentuan dimana tanah dapat divalusi dengan uang sehingga pinjaman akan dijamin dengan uang dan

memiliki hak untuk terdaftar dalam daftar umum sebagai syarat kelulusan publisitas.¹¹⁵

Asas publisitas dapat didefinisikan sedemikian rupa sehingga hak tanggungan dapat mengikat pihak ketiga yang juga memberikan kepastian hukum bagi yang bersangkutan karena sudah didaftarkan di kantor pertanahan. Telah terdaftarnya tanah objek sengketa tersebut, baik pencatatan terhadap status hak miliknya, maupun pencatatan HT yang melekat di atasnya, maka tanah objek sengketa dapat dialihkan kepemilikannya, dimana jika penerima pinjaman melanggar perjanjian, maka benda yang diagunkan dapat dijual di kepada publik atau dilakukan eksekusi, yaitu salah satu jalan pemberi pinjaman untuk menyelesaikan sengketa hukum ketika penerima pinjaman melalaikan kewajibannya.¹¹⁶

Terhadap tanah objek sengketa tersebut telah terdapat penunjukkan berdasarkan undang-undang, dimana telah ditentukan bank mana yang menjadi pemegang HT sehingga dapat melakukan eksekusi guna pemenuhan pelunasan kredit. Apabila penerima pinjaman tidak dapat melunasi utangnya, maka pemberi pinjaman memiliki hak untuk secara langsung mengeksekusi aset yang menjadi objek jaminan tersebut tanpa putusan pengadilan. Eksekusi pada dasarnya merupakan perwujudan kewajiban pihak kalah dalam menyelesaikan prestasi yang tertuang dalam putusan pengadilan, dan pemenang dapat

¹¹⁵ Boedi Harsono, 2017, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 66.

¹¹⁶ Rahmat Hidayat, "Penyelesaian Debitur Wan Prestasi Atas Obyek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan," *Jurnal USM Law Review* vol. 2, no. 2 (2019), hal 288.

mengajukan permohonan eksekusi secara paksa (*execution force*) pada pengadilan yang berwenang.¹¹⁷

Pemberi Hak Tanggungan dalam hal ini merupakan debitur atas kredit serta orang perseorangan yang memiliki kekuasaan untuk melakukan apapun terhadap objek hak tanggungan karena namanya tersebut dalam sertifikat hak milik, hal demikian senada dengan pengaturan Pasal 8 ayat (1) UUHT. Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan yaitu merupakan badan hukum yang menduduki posisi selaku pihak yang memberikan kredit adalah telah sesuai dengan pengaturan Pasal 9 UUHT, dikarenakan bank tersebut telah memberikan pinjaman kepada penerima pinjaman, dimana dalam perjanjian kredit tersebut dilengkapi perjanjian tambahan yaitu Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan. Di mana hak tanggungan harus didukung perjanjian antara peminjam dan pemberi pinjaman dalam bentuk perjanjian utang piutang.¹¹⁸

Hak tanggungan terhadap tanah objek sengketa berlaku sejak didaftarkan kepada Badan Pertanahan Kota Semarang dan memiliki asa-asa berikut:

- a. HT memberikan “kedudukan yang diutamakan” bagi kreditur pemegang HT (*Droit de preference*), dimana Pasal 1 Angka 1 UUHT menjelaskan bahwa HT memberikan “kedudukan yang diutamakan” pada pemberi kredit secara terbatas yang dalam Penjelasan Umum UUHT diartikan “jika debitur cidera janji, kreditur pemegang HT berhak menjual melalui

¹¹⁷ Nadia Imanda, “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik,” *Jurnal Notaire* vol.3, no. 1 (2020), hal. 151.

¹¹⁸ Evie Christy, “Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Kepailitan,” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* vol. 22, no. 2 (2020), hal. 323.

pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan yang bersangkutan, dengan hak yang diutamakan dari kreditur lainnya.

- b. Kedua, HT mengikuti objeknya didalam kekuasaan dimana objek HT itu berada (*droit de suite*), berdasarkan Pasal 7 UUHT. Hal ini berarti, HT tidak akan berakhir meskipun sudah berpindah tangan kepada pihak lain dengan berbagai alasan. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur pemegang HT yang tetap memiliki hak untuk menerapkan eksekusi kepada benda atau aset yang merupakan objek HT untuk kemudian diambil pelunasan atas pinjaman yang diberikan, apabila penerima pinjaman melanggar perjanjian.
- c. Ketiga, dari perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya, perjanjian HT merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*). Pernyataan ini telah ditulis dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berisi “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Selanjutnya dipertegas Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT yang berisi: “Hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan”.
- d. Keempat, terhadap HT, pada dasarnya tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan yang disebabkan oleh tujuannya yang menjamin posisi dan

kekuasaan kreditur pemegang HT dibandingkan dengan kreditur lain. Jika hal tersebut dilakukan, maka pengadilan dianggap telah mengabaikan “kedudukan yang diutamakan” dari pemberi kredit pemegang HT.

Berbicara mengenai kepastian tentang hukum, aturan-aturan hukum yang absah di negara ini atau biasa disebut hukum positif, memiliki tujuan untuk menciptakan keadaan yang pasti dalam kehidupan bermasyarakat. Kepastian hukum erat dengan aturan hukum, instansi pemerintahan, rakyat, serta hakim. Hakim dalam hal ini sebagai pihak yang menentukan suatu sengketa yang dialami para pihak. Hakim memberikan kepastian hukum terhadap pihak yang berperkara melalui putusannya. Adapun dalam hal ini putusan tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat dan harus dilaksanakan oleh para pihak yang berperkara.

Ada beberapa peristiwa hukum yang terjadi dan melibatkan beberapa pihak, diantaranya pembatalan hak milik atas tanah dan pembatalan jaminan HT yang diletakkan di atasnya, peristiwa hukum yang terjadi terhadap pemilik tanah, serta kedudukan pemilik tanah yang sebelumnya kehilangan hak atas tanah, kini memperoleh kembali hak atas tanah miliknya. Hal tersebut tentunya harus diikuti dengan adanya penerbitan sertifikat hak milik atas tanah miliknya. Selanjutnya terhadap debitur bank, kedudukan debitur bank yang telah dibatalkan hak milik atas tanahnya, berarti bahwa dirinya kehilangan hak untuk memanfaatkan tanah. Di sisi lain, debitur bank ini hingga kini masih memiliki kewajiban terhadap kredit yang belum

diselesaikan. Peristiwa hukum yang terjadi terhadap bank, bank merupakan kreditur terhadap kredit yang diajukan



oleh debiturnya. Dengan kedudukannya tersebut, bank tentunya berhak atas pelunasan kredit. Selain daripada itu, bank juga selaku pemegang HT atas tanah objek sengketa. Pasca diterbitkannya putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap, tentunya bank telah kehilangan hak atas jaminan hak tanggungan yang dipegangnya. Ini disebabkan karena jaminan HT tersebut telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.

Adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, membuat para pihak yang terlibat juga menerima akibat hukum untuk menjalankan putusan pengadilan tersebut. Bank tentu kehilangan hak atas jaminan objek HT yang dipegangnya. Berdasarkan uraian tersebut, pembatalan terhadap hak tanggungan mengandung dua aspek, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan relatif (*relatief nietigheid*). Kebatalan mutlak bagi HT dilandasi pelanggaran terhadap salah satu dari keputusan pada pemberian HT tertulis pada Pasal 12, Pasal 15 (6), Pasal 20 (4), dan Pasal 15 (a, b, dan c) UU Hak Tanggungan. Sedangkan kebatalan relatif terjadi karena terjadinya ketidakpatuhan terhadap ketentuan Pasal 1321, Pasal 1323, Pasal 1328, Pasal 1330, Pasal 1398, Pasal 1446, dan Pasal 1449 KUH Perdata ketika penyusunan dan penetapan perjanjian jaminan menggunakan HT terkait.

Pembatalan tersebut akan berakibat terhadap pembatalan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang menimbulkan kerugian bagi kreditur. Pada kasus yang diangkat dalam penelitian ini, telah diuraikan bahwa bank kehilangan

hak istimewa pemegang jaminan HT yang pada awalnya disediakan untuk mengamankan pemberian pinjaman dari bank, sehingga hak mendapatkan



kembali seluruh pembayaran pinjaman dari debitur akan kehilangan kepastian hukumnya.

Uraian tersebut dapat dikaitkan dengan teori tujuan hukum Gustav Radbruch yang di dalamnya terkandung 3 hal yakni kemanfaatan hukum, kepastian hukum, dan keadilan. Tujuan hukum pada dasarnya berkaitan dengan penciptaan tatanan kehidupan masyarakat yang tertib dan seimbang. Ketika ketertiban masyarakat dapat tercapai dengan baik maka akan memberikan perlindungan bagi kepentingan manusia. Tugas hukum dalam rangka mencapai tujuan masyarakat adalah untuk melakukan pembagian dalam hak serta kewajiban antara perorangan di dalam kehidupan masyarakat, termasuk pembagian kewenangan, dan juga mengatur cara menyelesaikan permasalahan guna memelihara kepastian hukum

Dalam pelaksanaan 3 tujuan hukum tersebut, dibutuhkan asas prioritas. Oleh sebab itu pembatalan hak tanggungan yang dilakukan oleh putusan hakim dalam perkara tersebut tidak memenuhi teori tujuan hukum, sebab putusan tersebut tidak memiliki keadilan. Hal ini disebabkan pihak yang paling diuntungkan dengan adanya putusan ini hanya Para Penggugat saja dan yang paling dirugikan adalah Tergugat II selaku kreditur. Putusan yang tidak memiliki keadilan seimbang ini tidak sesuai dengan tujuan hukum. Termasuk berkaitan dengan kepastian hukum dan kemanfaatan hukum, putusan tersebut tidak memenuhi kepastian hukum dan juga nilai manfaat, sebab putusan ini hanya memberikan dampak bagi Para Penggugat saja termasuk manfaat yang diperoleh juga untuk Para Penggugat saja.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa, pembatalan APHT oleh putusan pengadilan memiliki akibat hukum bagi beberapa pihak, seperti Para Penggugat akan memperoleh sertifikatnya kembali untuk dilakukan pemecahan sertifikat dan balik nama, sedangkan untuk pihak kreditur memiliki akibat hukum yaitu, kedudukan kreditur yang tadinya sebagai kreditur preferen akan berubah menjadi kreditur konkuren, artinya bahwa hak istimewa dari pemegang hak tanggungan menjadi hilang padahal kepastian ini dapat menyelamatkan dan melindungi pemberian kredit yang diberikan bank kepada debitur. Selain itu akibat hukum lainnya kreditur akan kehilangan jaminan kepastian pelunasan.

C. Perlindungan Hukum bagi Kreditur atas Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Putusan Perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG

Bank merupakan sebuah lembaga keuangan yang memiliki fungsi sebagai tempat penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Peran bank sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (disingkat UU Perbankan) adalah sebagai pemberi dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk mendukung kegiatan usaha para nasabah atau debitur. Secara umum, untuk menambah dukungan dalam sektor ekonomi dan bisnis tambahan dana tentunya diperlukan untuk mendukung aktivitas atau kegiatan tersebut. Bank menghimpun dana

masyarakat melalui simpanan dan menyediakan kredit kepada masyarakat.

Dalam

konteks



perbankan, penyediaan uang atau tagihan yang wajib dibayarkan dengan adanya kesepakatan antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman antara pihak bank dan pihak lainnya disebut dengan kredit.

Perkreditan dalam perbankan menjadi salah satu usaha penopang utama dalam perbankan. Hal tersebut terjadi karena kredit merupakan penopang utama dalam usaha perbankan. Pendapatan terbesar didapatkan oleh bank dalam bentuk kredit yang nantinya dalam sistem kredit tersebut terdapat bunga yang harus dibayarkan. Pemberian kredit terjadi setelah adanya persetujuan tertulis, biasanya dalam bentuk kontrak kredit, antara kreditur (bank) dan debitur. Kepemilikan tanah biasanya dijadikan jaminan pada bank sebagai alat untuk menjamin pelunasan utang melalui penjualan yang disebut lelang, apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Namun langkah-langkah tersebut merupakan tindakan terakhir setelah upaya penyelesaian atau peringatan damai sebelumnya. Jaminan hak tanggungan dianggap paling efektif dan aman dalam konteks ini, terutama bila menyangkut hak atas tanah. Hak milik tanah yang digunakan sebagai jaminan akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari, seperti yang tertuang dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, hak tanggungan akan berakhir apabila hak atas tanah itu hilang. Namun perjanjian penagihan dan penagihan utang antara kreditur dan debitur tetap sah meskipun debitur tidak dapat melunasi utangnya pada tanggal yang disepakati. Keadaan ini dapat merugikan pemegang hak tanggungan karena perlindungan hukum yang diberikan hanya bersifat umum dalam hal pelunasan saja.

Dalam praktik Notaris/ PPAT sering terjadi kesalahan dalam mengambil tindakan hukum yang berkaitan dengan perjanjian kredit beserta jaminannya, yang jaminannya sering menjadi permasalahan atas keaslian objek jaminannya dalam aturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta dengan tanah yang sering menjadi objek dalam jaminan bank yang akan dibebani hak tanggungan. yang berarti hak kebendaan tersebut sudah ada kreditor semua, dan jika terjadi wanprestasi maka prosedur hukum penyelesaiannya dengan cara di lelang, dijual, dan lainnya tanpa menghilangkan tanggung jawab dari objek yang di jaminankan yang telah diatur dalam undang-undang hak tanggungan serta dalam peranan notaris terhadap akta yang dibuatnya terjadi kesalahan atau cacat hukum maka akan dibatalkan demi hukum yang telah diputuskan oleh pengadilan, yang diakibatkan dari para pihak dan notaris yang tidak berdasarkan penerapan aturan hukum yang telah ditentukan Undang- Undang Jabatan Notaris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, disebutkan bahwa telah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti Lembaga Jaminan yang Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur

maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah, yang bertujuan utama



diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi.

Proses pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. dan saat lahirnya hak tanggungan perlu adanya Perlindungan Hukum yang mengikuti ketentuan Pasal 18 ayat (4) ini yang memberikan perlindungan kepada pihak kreditur apabila hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan hapus.

Perlindungan hukum bagi bank tertulis dalam Pasal 1131 KUH Perdata atas pembatalan hak tanggungan tersebut, yaitu dengan mengalihkan jaminan hak tanggungan menjadi jaminan secara umum. Pasal 1131 tertulis secara eksplisit bahwa “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur”. Dalam praktiknya, pembayaran kredit melalui jaminan umum memiliki tahapan yang cukup rumit, karena bank harus melancarkan gugatan tambahan yang disertai keterangan penyitaan (Pasal 226 dan Pasal 227 HIR) ke Pengadilan Negeri, didahului perkara wanprestasi debitur atas pelunasan piutang kreditur. Upaya hukum tersebut guna memperoleh kejelasan atas pelunasan piutangnya. Gugatan

wanprestasi harus disertai dengan penyitaan terhadap harta, baik harta bergerak ataupun tidak



bergerak, dimana hal ini dimiliki debitur sehingga harapannya barang yang disita tidak bisa dialihkan kepemilikannya pada pihak lain

Berkaitan dengan uraian tersebut, jika terjadi pembatalan APHT maka pihak yang paling dirugikan adalah kreditur. Oleh sebab itu perlu diberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam teori perlindungan hukum disebutkan bahwa hukum memberikan suatu perlindungan kepada manusia berkaitan pencapaian harkat dan juga martabat yang seharusnya memang dirasakan oleh umat manusia. Dalam hakikatnya perlindungan hukum dapat terbagi menjadi dua jenis yakni.¹¹⁹

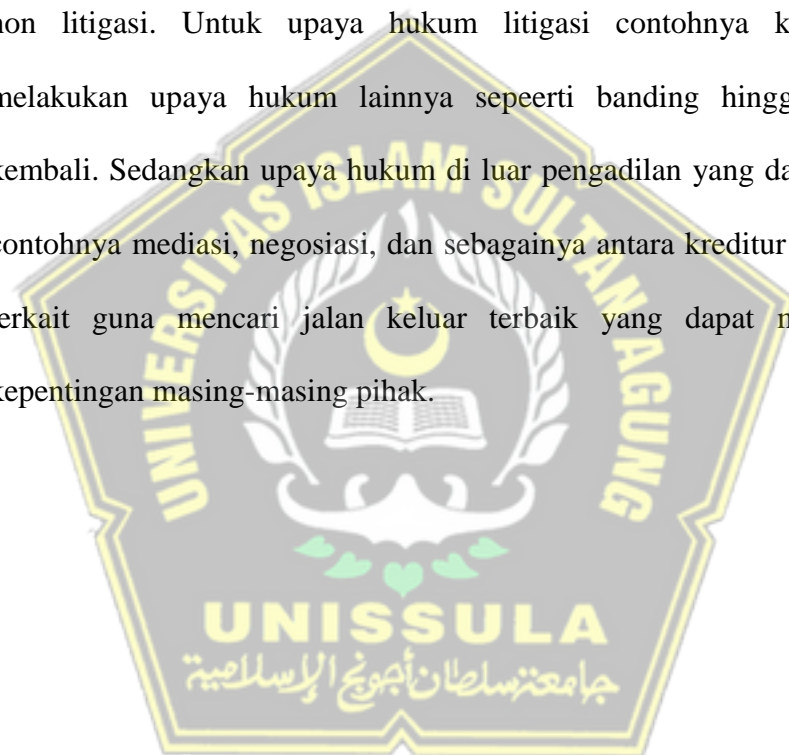
- a. Perlindungan hukum preventif, artinya suatu perlindungan dilakukan oleh pihak berwenang sebelum terjadinya suatu permasalahan. Sehingga perlindungan tersebut diupayakan untuk mencegah terjadinya pelanggaran di bidang hukum.
- b. Perlindungan hukum represif, yaitu jenis perlindungan hukum yang terjadi setelah terjadinya suatu problematika hukum atau setelah terjadi pelanggaran di bidang hukum.

Perlindungan hukum dalam pembatalan APHT dapat diberikan kepada kreditur berdasarkan teori perlindungan hukum ada dua jenis yaitu perlindungan hukum preventif yaitu berupa pencegahan seperti membentuk suatu peraturan perundang-undangan yang menjembatani kepentingan kreditur apabila terjadi pembatalan APHT. Selama ini belum ada satu

¹¹⁹ Hery Firmansyah, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Merek: Panduan Memahami Dasar Hukum Penggunaan Dan Perlindungan Merek*, Medpress Digital, Yogyakarta, hal. 26.

peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai permasalahan tersebut, sehingga ketika terjadi pembatalan hak tanggungan, kreditur mengalami kerugian karena tidak ada aturan hukum yang melindungi.

Perlindungan hukum selanjutnya adalah perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan jika terjadi pembatalan APHT adalah kreditur melakukan upaya hukum baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Untuk upaya hukum litigasi contohnya kreditur dapat melakukan upaya hukum lainnya seperti banding hingga peninjauan kembali. Sedangkan upaya hukum di luar pengadilan yang dapat dilakukan contohnya mediasi, negosiasi, dan sebagainya antara kreditur dengan pihak terkait guna mencari jalan keluar terbaik yang dapat mengakomodir kepentingan masing-masing pihak.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian analisis permasalahan seperti yang telah disebutkan di bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Analisis yuridis terkait dengan putusan hakim dalam perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG dapat disimpulkan bahwa jika didasarkan pada aturan perundang-undangan seperti KUHPerdara dan UU Hak Tanggungan, maka putusan PN Semarang dalam perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku karena Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi dan pada akhirnya diputuskan melakukan pembatalan dan pencoretan atas APHT dan SHT SHM. 04705/Jatisari dan hal ini diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG. Namun jika dilihat berdasarkan fakta di lapangan dan asas kepastian hukum, tindakan Majelis Hakim tersebut kurang sesuai karena faktanya Tergugat II telah melakukan survey lapangan dan pengecekan sertipikat melalui Turut Tergugat III sebelum melakukan pemasangan hak tanggungan. Selain itu tindakan pembatalan SHT dapat menciderai asas kepastian hukum sebab SHT merupakan produk hukum

yang menciptakan kepastian hukum bagi pihak debitur dan kreditur, dengan adanya



pembatalan maka akan timbul akibat hukum terutama bagi kreditur dan asas kepastian hukum akan hilang. Seharusnya dalam memutuskan sebuah perkara, Majelis Hakim harus mempertimbangkan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum bagi para pihak.

2. Akibat hukum yang terjadi dalam peristiwa pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada perkara nomor 11/Pdt.G/2023/PN SMG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 405/PDT/2023/PT SMG dapat disimpulkan bahwa, pembatalan APHT oleh putusan pengadilan memiliki akibat hukum bagi beberapa pihak, seperti Para Penggugat akan memperoleh sertifikatnya kembali untuk dilakukan pemecahan sertifikat dan balik nama, sedangkan untuk pihak kreditur memiliki akibat hukum yaitu, kedudukan kreditur yang tadinya sebagai kreditur preferen akan berubah menjadi kreditur konkuren, artinya bahwa hak istimewa dari pemegang hak tanggungan menjadi hilang padahal kepastian ini dapat menyelamatkan dan melindungi pemberian kredit yang diberikan bank kepada debitur. Selain itu akibat hukum lainnya kreditur akan kehilangan jaminan kepastian pelunasan.

3. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur yang mengalami kerugian akibat pembatalan APHT adalah berupa perlindungan hukum preventif dan represif. perlindungan hukum yang dapat diterima kreditur adalah berupa pembentukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak kreditur jika terjadi pembatalan APHT sebagai

perlindungan hukum preferen sedangkan perlindungan hukum konkuren adalah upaya hukum litigasi dan non litigasi yang dapat dilakukan kreditur.



B. Saran

1. Bagi Pihak Kreditur

Himbauan supaya pihak kreditur lebih cermat dan berhati-hati dalam melakukan analisis kredit. Pihak bank perlu melakukan investigasi mendalam terutama berkaitan dengan jaminan yang diagunkan di bank dengan cara melakukan survey langsung ke lapangan. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya permasalahan kredit di masa mendatang.

2. Bagi Pihak Pengadilan/Majelis Hakim

Himbauan supaya dalam mempertimbangkan sebuah perkara dan memutuskan perkara, majelis hakim wajib mendasari pada asas kepastian hukum, asas keadilan dan kemanfaatan hukum yang merupakan bagian dari teori tujuan hukum, supaya putusan yang dikeluarkan di pengadilan memiliki nilai-nilai tujuan hukum bagi para pihak.

3. Bagi Notaris

Himbauan supaya dibuatkan aturan yang mengikat Notaris terkait dengan PPJB di mana Notaris diperbolehkan membuat PPJB dengan syarat sertipikat asli disimpan oleh Notaris sampai dengan terlaksananya semua isi PPJB oleh para pihak.

4. Bagi PPAT

Himbauan sebelum melakukan pembuatan APHT, PPAT harus melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu untuk meminimalisir terjadinya sengketa dalam proses pemasangan Hak Tanggungan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Asikin, Zainal. Pengantar Hukum Perbankan Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Asnawi, M. Natsir. *Hermeneutika Putusan Hakim*. Yogyakarta: UII Press, 2014.
- Bahsan, M. Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.
- Budiono, Herlien. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Dakhi, Rahmat Alyakin. *Metode Penelitian Administrasi Kesehatan Masyarakat*. Grobogan: Sarnu Untung, 2022.
- Djamali, Abdoel. Pengantar Hukum Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Firmansyah, Hery. *Perlindungan Hukum Terhadap Merek: Panduan Memahami Dasar Hukum Penggunaan Dan Perlindungan Merek*. Yogyakarta: Medpress Digital, 2014.
- H. Budi Untung. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset, 2015.
- H. Riduan Syahrani. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata (Edisi Revisi)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 2013.
- Hamali, Sambudi. *Metodologi Penelitian*. Jambi: Sonpedia Publishing, 2023.
- Hapsari, Rizki Sukma. *Perjanjian Baku Dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2017.
- Harsono, Budi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2014.
- Hartono, Hadisoepaoto. *Segi Hukum Perdata: Pokok Pokok Hukum Perdata Dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 2014.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (Jilid 2)*. Jakarta: Indo Hill-Co, 2015.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- . *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Hiariej, Eddy O.S. *Teori Dan Hukum Pembuktian*. Jakarta: Erlangga, 2015.
- Indriyani, Atik. *Hukum Jaminan Benda-Benda Selain Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Semesta Asa Bersama, 2018.
- Kansil, CST. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2014.
- Kasmir. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- . *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- . *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Kusumaatmadja, Mochtar dan Arief Sidharta. *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 2014.
- Lubis, M. Solly. *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*. Bandung: Mandar Madju, 2015.
- Maerisa, Eka Astri. *Membuat Surat-Surat Bisnis Dan Perjanjian*. Jakarta: Visimedia, 2015.
- Malayu, S.P Hasibuan. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara, 2019.

- Margono, H. *Asas Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2015.
- Mgs. Edy Putra Tje'Aman. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta: Liberty, 2015.
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Muhamad, Abdulkadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya, 2017.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Margono, H. *Asas Keadilan, Kemanfaatan, Dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*. Bandung: Ghalia Indonesia, 2014.
- Poesoko, Herowati. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2014.
- Prahendratno, Antonius. *Bank Dan Lembaga Keuangan Indonesia*. Jambi: Sonpedia Publishing, 2023.
- Purwati, Ani. *Metode Penelitian Hukum Teori & Praktek*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020.
- Rahardjo, Satjipto. *Permasalahan Hukum Di Indonesia*. Bandung: Alumni, 2013.
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Rajagukguk, Eman. *Arbitrase Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Chandra Pratama, 2014.

- Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan Ketentuan Pokok, Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 2015.
- Roestamy, Martin. *Hukum Jaminan Fidusia*. Jakarta: Percetakan Penebar Swadaya, 2014.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.
- Rukhmana, Trisna. *Metode Penelitian Kualitatif*. Batam: Rey Media Grafika, 2022.
- Saebani, Beni Ahmad. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pustaka Setia, 2019.
- Salim, H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2014.
- Soeroso, R. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2014.
- Subekti, R. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Sudikno, Mertokusumo. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2021.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 2017.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Suyanto. *Metode Penelitian Hukum (Pengantar Penelitian Normatif, Empiris, Dan Gabungan)*. Gresik: Unigres, 2022.

Syahrur, Muhammad. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Riau: Dotplus Publisher, 2022.

Thaib, Dahan. *Teori Negara Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Tjitrosudibio, dan Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Dan UU No. 1 Tahun 1974*. Jakarta: Pradnya Paramitha, 2018.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. Depok: Gema Insani Press, 2015.

Widjanarto. *Hukum Dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2014.

B. Jurnal :

Agustina, Rani Sri. "The Credit Restructuring as a Form of Protection Against Customers During The Covid-18 Pandemic." *International Journal of Law Reconstruction Unissula* vol. 5, no. 2 (2021).

Andayani, Zulfrida. "Peranan Balai Lelang Swasta Pada Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet." *Jurnal Sainteks* vol. 7, no. 3 (2020).

Boboy, Juwita Tarochi. "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G. Pruitt Dan Jeffrey Z. Rubin." *Jurnal Notarius* vol. 13, no. 2 (2022).

Bialowolski, Piotr. "Good Credit, Bad Credit: The Differential Role of The Sources of Debt in Life Satisfaction." *The Journal of Consumer Affair* vol. 55, no. 3 (2021).

Evie Christy. "Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Kepailitan." *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* vol. 22, no. 2 (2020).

Hudallah, Muhammad. "Responsibilities of Notaris/PPAT in Credit

- Agreements & Deed on Granting of Liability Rights (APHT) When the Debtor Is in Default.” *Sultan Agung Notary Law Reivew* vol.4, no. 1 (2022).
- Isnaini, Zawalliyannah. “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan.” *Jurnal Lex Journal* vol. 6, no. 2 (2022).
- Jufri, Supriadi. “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang.” *Jurnal Dunia Hukum* vol. 4, no. 2 (2020).
- Nadia Imanda. “Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.” *Jurnal Notaire* vol. 3, no. 1 (2020).
- Naim, Ahmad Aniq Ulin. “Analisis Yuridis Perjanjian Penggunaan Aplikasi Ovo Dalam Perspektif Hukum Perdata.” *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* vol. 2, no. 1 (2023).
- Nugroho, Pandu Dwi. “Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak.” *Jurnal Rechtidee* vol. 13, no. 2 (2018).
- Rahmat Hidayat. “Penyelesaian Debitur Wan Prestasi Atas Obyek Jaminan Fidusia Yang Telah Didaftarkan.” *Jurnal USM Law Review* vol. 2, no. 2 (2019).
- . “The Effect of Bad Credit and Liquidity on Bank Performance in Indonesia.” *Journal of Asian Finance, Economics and Business* vol. 8, no. 3 (2021).
- Thriyana, Djunyanto. “Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah Dalam Praktek Perbankan Di Indonesia.” *Jurnal Dialogia Iuridica* vol. 11, no. 2 (2020).
- Tsekhudin, Ahmad dan Umar Ma’aruf. “The Implementation of The Land Right TransferRegistration According to Letter Citation in Jatibogor Village, Suradadi -Tega.” *Jurnal Akta* vol. 5, no. 3 (2018).
- Zhadira, Ghia Riezna. “Peran Dan Tanggungjawab Notaris Dalam Pendirian Perseroan Perorangan Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.” *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* vol. 7, no. 1 (2022).

C. Peraturan Perundang-Undangan :

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

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

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

D. Internet :

“Analisis Yuridis,” 2024. <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/>.

“Arti Pembatalan,” 2024. <https://kbbi.web.id/batal>.

